



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 390-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 14 de junio de dos mil diecinueve.

APELANTE : **DALMACIO DARÍO MENDOZA AZPARRENT**
(Notario de Huamanga)

TITULO : **634808-2019 del 15.3.2019**

INGRESO : **14 01 – 2019 – 003365**

PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° XIV-SEDE AYACUCHO**

REGISTRO : **DE PREDIOS DE AYACUCHO**

ACTO(S) : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

SUMILLA(S) :

Predictibilidad en la calificación en segunda instancia

Habiendo esta Sala del Tribunal Registral emitido un pronunciamiento respecto al mismo título presentado con anterioridad y que fuera tachado por caducidad, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa.

Publicidad legal y emplazamiento al FONAVI como titular registral de inmuebles en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio

Encontrándose el predio inscrito a favor del Ministerio de Economía y Finanzas / FONAVI En Liquidación, el emplazamiento dentro de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio debe efectuarse a la COMISIÓN AD HOC creada por Ley N.° 29625, entidad a cargo del saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del FONAVI, según lo dispone el artículo 14-A del Decreto Supremo N° 006-2012-EF.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede notarial sobre el lote 4 de la manzana R de la Zona B del Programa de Vivienda Conjunto Habitacional





RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

del FONAVI José Ortiz Vergara, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, que corre inscrito en la partida n.º P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor de Ernestina Ramos Huarcaya. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte de escritura pública n.º 62 del 16.5.2018 otorgado por notario de Ayacucho – Huamanga, Dalmacio D. Mendoza Azparrent.
- Certificado de nomenclatura de vía y numeración n.º 004-2018-MPHGDT/SGCUyL del 17.1.2018 emitido por el sub gerente de control urbano y licencias de la Municipalidad Provincial de Huamanga Ing. Edgar Arias Argumedo.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 0005-2018-MPH/32.34 del 16.2.2018 expedido por el sub gerente de ordenamiento territorial y catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga Ing. Vicente Rocha Andía.
- Oficio n.º 011-2019-COFOPRI/OZAYAC del 4.1.2019 suscrito por el jefe de la Oficina Zonal de Ayacucho de COFOPRI Francisco Cruzatt De La Puente.
- Informe n.º 46-2018-OSL del 27.12.2018 suscrito por la abogada Olga Salcedo Luján.
- Copia simple de la resolución n.º 544-2018-SUNARP-TR-T del 20.9.2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado el 28.3.2019 por el registrador público de la Zona Registral N.º XIV – Sede Ayacucho Amadeo Ordaya Huamán, bajo los términos que se reproducen cabalmente a continuación:

2. DEFECTOS ADVERTIDOS.-

2.1. Del parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble N° 062-2018 adjunto a su rogatoria para su calificación se advierte de la conclusión del 16.05.2018, que el notario solo ha señalado que el titular registral Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI en liquidación **"ha sido válida y debidamente notificada conforme a ley"**, sin embargo, este enunciado no precisa si se ha cumplido con las formalidades a las que alude el art. 40° del Reglamento de la Ley N° 27157, por lo que a fin de subsanar la omisión advertida deberá adjuntar acta notarial aclaratoria con mención expresa de la formalidad prescrita.

No obstante el cual, téngase presente que de acuerdo al Oficio N° 011-2019-COFOPRI/OZAYAC del 04.01.2019 y por disposición del Artículo 3 de la Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT) - LEY N° 29770, el Banco de Materiales SAC (Banmat) se encuentra facultado para:

"1. Administrar integralmente los programas de vivienda ejecutados y habilitados originalmente, directa o indirectamente, con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi), de manera que el Banco de Materiales SAC (Banmat) puede evaluar cada predio de dichos programas, identificar su naturaleza y situación, asumir competencia sobre ellos en caso de que no le hayan sido transferidos e incorporarlos a sus listados de predios en administración, en la situación, estado, categoría, concepto, nivel, tipo, clase o condición que corresponda, con el fin de efectuar las acciones de saneamiento y regularización dispuestas por los artículos 5 y 6 de la Ley 28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos Otorgados por Banmat SAC. y



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

demás normas complementarias y conexas; así como realizar toda acción de recuperación a favor del fondo revolvente, gravamen, desgravamen, tracto sucesivo pertinente y la suscripción o regularización de los actos o contratos correspondientes.

2. Administrar las áreas aledañas a los programas de vivienda de propiedad de recursos Fonavi, a fin de determinar las posibles ampliaciones que se hubieran presentado excediendo el perímetro formal de dichos programas pero abarcando áreas que corresponden a los recursos del Fonavi y efectuar el saneamiento, regularización o recuperación que correspondan, en concordancia con lo dispuesto por el marco legal citado. (...)"

Por tanto, el Banco de Materiales en Liquidación, es la entidad encargada del saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles que forman parte de su cartera; por tanto, tiene además domicilio legal conocido, lo que en el presente procedimiento notarial se advierte que no se ha notificado conforme al artículo 40 del D. S. 035-2016-VIVIENDA.

2.2. Del mismo parte se advierte que omite insertar el emplazamiento a la inmediato transferente del que la solicitante afirma deriva el derecho invocado, tal como señala el literal a) del art. 40 del reglamento de la Ley 27157.

3. BASE LEGAL-

Art. 5 de la Ley N° 27333, Art. 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Art. 32 y art. 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

- Lineamientos para la adecuada tramitación de solicitudes de declaración de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, aprobado por el Consejo del Notariado.

<https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2018/12/Lineamientos.pdf>

XXVII - XXVIII PLENO

1.- EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo".

Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31 de julio de 2007.

RESOLUCIONES DEL CONSEJO DEL NOTARIADO

Resolución N° 35-2018-JUS/CN.

La notificación al titular registral en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, es una obligación establecida en los artículos 39 y 40 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, pues a pesar de existir una declaración jurada en la solicitud presentada por la parte solicitante de la prescripción de no conocer el domicilio del titular registral, el notario debe actuar con la diligencia mínima para conocer su domicilio, lo que implica la utilización de todos los medios disponibles para tal fin, considerando que la notificación por edictos se realiza en última ratio solo cuando se trate de personas inciertas o cuyo domicilio realmente se ignore, hecho que no ocurre en el presente caso al ser la empresa "Los Portales" el titular registral.

Resolución N° 37-2018-JUS/CN.

El hecho de que el notario acceda a la base de datos del Reniec, a fin de verificar alguna posible dirección del propietario registral y notificarlo del trámite de prescripción adquisitiva de dominio que estaba realizando, no puede implicar de ninguna manera un acto notarial adicional a lo exigido por ley, sino que debe estar considerado dentro del deber de diligencia que exige su labor, más aún, cuando cuenta con los medios para hacerlo, y así ubicar y determinar un lugar de notificación. En tal sentido, se evidencia falta de diligencia del notario al momento de garantizar el derecho de defensa del titular registral al no haber actuado dentro de los parámetros que rige la función notarial respecto al trámite de prescripción adquisitiva de dominio.

Derechos Pendientes de Pago S/ 82.00

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El notario Dalmacio Darío Mendoza Azparrent interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Se ha cumplido con adjuntar el oficio n.º 011-2019-COFOPRI/OZAYAC del 4.1.2019 mediante el cual COFOPRI da cuenta que no es competente para ejecutar procedimientos de formalización sobre





RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

programas de vivienda del Estado, ejecutados y habilitados directa o indirectamente, con recurso del FONAVI, según lo había requerido el Tribunal Registral mediante la resolución n.º 544-2018-SUNARP-TR-T del 20.9.2018.

- El trámite notarial de prescripción se ha seguido con el titular registral, habiéndosele notificado conforme a ley, según consta de la cláusula segunda de la solicitud inserta en la escritura pública de fecha 16.5.2018, y con las publicaciones efectuadas en el diario «Jornada» de Ayacucho y en el diario oficial «El Peruano» insertas en la escritura, por lo que se demuestra que el titular del predio ha sido notificado conforme al Pleno XXVII – XXVIII.
- El Reglamento General de los Registros Públicos prohíbe calificar un título con similares características presentado en anteriormente de distinta manera, sin poder ampliarla o modificarla, hecho que conlleva a un ejercicio abusivo del derecho en perjuicio de los administrados y que genera inseguridad jurídica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida matriz n.º P11023962 del Registro de Predios de Ayacucho

En esta partida corre inscrito el predio matriz destinado al Programa de Vivienda Conjunto Habitacional del FONAVI José Ortiz Vergara, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, cuyo dominio corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas / FONAVI En Liquidación.

En el asiento 00005 obra inscrito el plano de trazado y lotización en mérito a la resolución n.º 093-2000-COFOPRI/OJAHH del 7.9.2000.

Partida N° P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho

En esta partida figura inscrito el lote 4 de la manzana R de la Zona B del Programa de Vivienda Conjunto Habitacional del FONAVI José Ortiz Vergara, del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, cuya propiedad vigente es del Ministerio de Economía y Finanzas/ FONAVI En Liquidación.

En el asiento 00001 consta registrado que este predio se independizó en mérito a la resolución n.º 093-2000-COFOPRI/OJAHH del 7.9.2000.

En el asiento 00003 se encuentra inscrita la fábrica del predio a solicitud de COFOPRI.



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

En el asiento 00005 obra anotado preventivamente el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio solicitado por Ernestina Ramos Huarcaya ante el notario de Huamanga Dalmacio Mendoza Azparrent.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Cómo debe calificarse en segunda instancia un título cuya rogatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento por la misma Sala de este Tribunal?

¿Cómo se debe calificar en sede registral el emplazamiento en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio cuando el titular registral del inmueble es el FONAVI?

VI. ANÁLISIS:

1. A través del presente título se procura inscribir la prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede notarial sobre el lote 4 de la manzana R de la Zona B del Programa de Vivienda Conjunto Habitacional del FONAVI José Ortiz Vergara, ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, que corre inscrito en la partida n.º P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor de Ernestina Ramos Huarcaya.

2. Este Colegiado ya emitió pronunciamiento respecto a la misma rogatoria mediante la resolución n.º 544-2018-SUNARP-TR-T del 20.9.2018 en razón de la apelación del título n.º 1111040-2018. En aquella oportunidad se dejó sin efecto la tacha formulada por la primera instancia y se señaló que el título adolecía de los defectos subsanables indicados en los fundamentos sexto y octavo de la citada resolución. Entonces, en mérito del principio de predictibilidad¹ que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido, por lo que solo correspondería dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han presentado

¹ La predictibilidad constituye uno de los pilares fundamentales para que en un país la administración pública sea eficiente y veraz. Este principio se encuentra regulado en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.º 27444 –Ley de Procedimiento Administrativo General–, en virtud del cual el principio de predictibilidad persigue esencialmente dos aspectos: i) que el administrado pueda tener información veraz, completa y confiable sobre cada trámite administrativo; y, ii) tener la certeza de antemano, el conocimiento fundado, sobre el resultado final, no pudiéndose tener pronunciamientos totalmente diferentes frente a casos idénticos, con los mismos argumentos e igual normatividad aplicable; de modo tal que el procedimiento administrativo sea transparente y no esté sujeto a arbitrariedades.





RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

documentos que permitan al Tribunal Registral efectuar una calificación distinta a la ya realizada o se han invocado distintos fundamentos a los señalados en la presentación anterior.

3. En cuanto al fundamento sexto esta Sala dijo que a efectos de acreditar la competencia del notario en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio debería presentar documento expedido por funcionario autorizado de COFOPRI en el que dé cuenta de la culminación del procedimiento de formalización del lote individual cuya inscripción del derecho de propiedad se solicitaba. Mediante el título venido en apelación se adjuntó el oficio n.º 011-2019-COFOPRI/OZAYAC del 4.1.2019 mediante el cual el jefe de la Oficina Zonal de Ayacucho de COFOPRI, Francisco Cruzatt De La Puente, da cuenta que dicha entidad «no es competente para ejecutar procedimientos de formalización sobre programas de vivienda del Estado, ejecutados y habilitados directa o indirectamente, con recurso del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)», respecto del predio objeto de prescripción. En tal sentido, el administrado ha cumplido con subsanar este extremo de la resolución. Resta decir que este punto ya no fue materia de observación por el registrador al título venido en grado.
4. Ahora bien, en aquella oportunidad esta Sala también señaló en el fundamento octavo de la resolución lo siguiente (parte pertinente):

*«De acuerdo a ello, en la conclusión del acta notarial de prescripción adquisitiva del 16.5.2018, se advierte que el notario solo ha señalado que el titular registral Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI En Liquidación "ha sido válida y debidamente notificada conforme a ley", sin embargo, este enunciado no precisa si se ha cumplido con las formalidades a las que alude el artículo 40 del Reglamento de la Ley N° 27157, **por lo que procede ampliar la denegatoria para que se acredite este aspecto mediante acta notarial aclaratoria con mención expresa de la formalidad prescrita**».*

(Lo resaltado es nuestro).

Este extremo de la observación fue trasladado íntegramente por el registrador Ordaya al administrado, precisando que el Banco de Materiales En Liquidación SAC, como entidad encargada de la administración de los recursos del FONAVI, tiene domicilio legal conocido; señalando, adicionalmente, que se ha omitido insertar el emplazamiento a la inmediata transferente del que la solicitante afirma deriva su derecho invocado, tal como señala el literal a) del artículo 40 del reglamento de la Ley 27157.

5. El artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece reglas expresas de calificación tanto para la primera como para la segunda instancias registrales aplicables al caso venido en grado, las



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

cuales definen el principio de predictibilidad. Así tenemos, que para la primera instancia (registrador) se establece:

«a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior».

(Lo resaltado nuestro).

Asimismo para la segunda instancia (Tribunal Registral) se señala:

«b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Quando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral».

(Lo resaltado nuestro).

Entonces, al amparo del precepto normativo antes reseñado, esta Sala debe reiterar la observación con relación al emplazamiento, pues no consta en el presente título que se haya adjuntado acta notarial aclaratoria haciendo mención expresa a las formalidades de notificación a las que alude el artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157², limitándose el



² «Artículo 40.- Emplazamiento

El notario notificará necesariamente:

- A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
 - Al titular registral del terreno y/o de la edificación.
 - A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.
 - A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.
- Las notificaciones se regirán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil.

Las notificaciones se efectuarán adjuntando la integridad de los anexos de las respectivas solicitudes y se regirán supletoriamente por las normas establecidas para ellas en el Código Procesal Civil. El incumplimiento de la notificación en los términos señalados produce la nulidad del trámite.



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

recurrente a señalar que el trámite notarial de prescripción se ha seguido con el titular registral, habiéndosele notificado conforme a ley, lo cual resulta insuficiente para subsanar el defecto señalado. El interesado debía acatar la decisión adoptada por este Colegiado en última instancia de sede administrativa presentando el acta notarial aclaratoria correspondiente o, por el contrario, podía accionar el proceso contencioso administrativo en sede judicial para cuestionar el pronunciamiento del Tribunal Registral en mérito de lo dispuesto por los artículos 226.1 y 226.2, inciso e), del TUO de la Ley del procedimiento Administrativo General, Ley n° 27444, por los que debemos entender que las resoluciones expedidas por esta Sala dan por agotada la vía administrativa, quedando expedito el derecho del interesado de impugnarlas. No obstante, el señor Silva (dependiente del notario Mendoza Azparrent) decidió iniciar un nuevo procedimiento registral, esta vez bajo el título 634808-2019 (el cual viene en apelación), con el propósito de lograr la admisión de su rogatoria sin atender los fundamentos vertidos por esta Sala en lo concerniente a las formalidades del emplazamiento al titular registral.

7. Ahora bien, de la observación del registrador se denota que también se debió notificar, en el procedimiento notarial, al Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación como entidad encargada del saneamiento de los bienes del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI. Entonces, este Tribunal pasará a evaluar si en el procedimiento notarial de prescripción bajo análisis debió o no emplazarse a dicha entidad.
8. Mediante Ley n° 29625, «Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo» del 8.12.2010, se creó la Comisión Ad Hoc como órgano colegiado encargado de ejecutar todos los procedimientos y procesos que sean necesarios para cumplir con la devolución a todos los trabajadores que contribuyeron al FONAVI³, es así que los artículos 1 y 4 de la citada ley establecen lo siguiente:

Sin perjuicio de las notificaciones antes indicadas, el notario fijará carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita. Asimismo, dispondrá que se efectúe una publicación que contenga el extracto de la solicitud de saneamiento, por tres (3) días, con intervalos de tres días hábiles entre cada una de ellas, en el diario oficial “El Peruano” y en el de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble».

³ Cabe mencionar que con anterioridad a dicha Comisión existieron distintas entidades encargadas de la administración de los recursos del FONAVI, como la UTE FONAVI (implementada mediante Decreto Ley N.º 25436 del 16.4.1992), la COLFONAVI (creada por Ley N.º 26969 del 21.8.1998, entidad encargada de la liquidación del FONAVI) y la Comisión de Transferencia creada por el D. S. N.º 003-2007-EF.

**RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T**

Artículo 1.- Devuélvase a todos los trabajadores que contribuyen al FONAVI, el total actualizado de sus aportes que fueron descontados de sus remuneraciones. Asimismo abónese a favor de cada trabajador beneficiario; los aportes de sus respectivos empleadores, el Estado y otros en la proporción que les corresponda debidamente actualizados⁴.

[...]

Artículo 4.- Confórmese una Comisión Ad Hoc, que efectuará todos los procedimientos y procesos que sean necesarios para cumplir con lo establecido en el artículo 2 y 3 señalados; los mismos que posterior a su nombramiento y reglamentación de la presente ley, entregarán en un tiempo no mayor a 120 días los Certificados de Reconocimiento.

Asimismo, los artículos 5 y 9 de la mencionada ley señalan lo siguiente:

Artículo 5.- La Comisión Ad Hoc estará conformada por:

* 2 representantes del Ministerio de Economía y Finanzas.

* 1 representante del Ministerio de la Presidencia.

* 2 representantes de la SUNAT

* 2 representantes de la ONP.

* 3 representantes de la Asociación Nacional de Fonavistas de los Pueblos del Perú (ANFPP).

Y establecerán su reglamento interno de acuerdo a las normas y jurisprudencias establecidas.

[...]

Artículo 9.- La Comisión Liquidadora del FONAVI hará entrega de toda la documentación e informes pertinentes a la Comisión Ad Hoc, quienes se encargarán de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos que mantenga el fondo. Asimismo recibirá de parte de la Asociación Nacional de Fonavistas de los Pueblos del Perú sus padrones que dieron base a la Iniciativa Legislativa para facilitar el inicio de la identificación y elaboración del Padrón Nacional de Fonavistas Beneficiarios de la presente Ley y que son funciones de la Comisión Ad Hoc.

9. Mediante Decreto Supremo n° 006-2012-EF de fecha 13.1.2012 se aprobó el Reglamento de la Ley n° 29625. Este reglamento en el artículo 8 estableció como atribuciones de la Comisión, entre otras, las siguientes:

⁴ De conformidad con el Resolutivo 2 del Expediente N.º 007-2012-PI-TC, publicado el 8 de diciembre de 2012, se interpreta el presente artículo, en el sentido que la devolución de «los aportes de sus respectivos empleadores, el Estado y otros en la proporción que les corresponda debidamente actualizados» se destinará a un fondo colectivo y solidario con el objeto de lograr la satisfacción de la necesidad básica de vivienda de los fonavistas que así lo requieran por su falta de acceso adecuado a este derecho fundamental, en los términos contemplados en los fundamentos 63, 66 y 67 de la citada sentencia.





RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

«3. Administrar los fondos y activos del FONAVI, recuperar sus acreencias, así como realizar todo acto que sea necesario para el saneamiento legal de las obligaciones del FONAVI». En concordancia con ello, el artículo 14 ha prescrito que la Comisión, con el apoyo de la Secretaria Técnica se encargará de la administración y recuperación de las acreencias, fondos, activos y pasivos del FONAVI.

10. Asimismo, en artículo 14-A⁵ se ha regulado el saneamiento legal de bienes inmueble de propiedad de FONAVI señalando lo siguiente:

«Artículo 14-A.- Saneamiento legal de bienes inmuebles de propiedad del FONAVI:

La Comisión podrá encargar al Secretario Técnico para que realice las acciones necesarias para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad del FONAVI ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

Para tal efecto, a solicitud del Secretario Técnico o quien actúe en su representación, las Oficinas Registrales de la SUNARP a nivel nacional procederán **a inscribir a nombre de la COMISIÓN AD HOC – LEY N.º 29625/FONAVI**, los inmuebles de propiedad del FONAVI que a la fecha se encuentren inscritos bajo cualquiera de las denominaciones que tuvo el FONAVI tales como Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI, Ministerio de la Presidencia UTE FONAVI – Cuenta FONAVI, Unidad Técnica Especializada del Fondo Nacional de Vivienda – UTE FONAVI, Comisión Liquidadora del Fondo Nacional de Vivienda – COLFONAVI y Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI en Liquidación, y otros que le sean transferidos de acuerdo a la Quinta Disposición Complementaria y Final del presente Reglamento⁶.

El saneamiento legal a que se refiere el presente artículo –en lo que compete a la Comisión Ad Hoc creada por la Ley N.º 29625– comprende **la inscripción de dominio**, levantamiento de hipotecas, las declaratorias o constataciones de fábrica, los reglamentos internos de propiedad horizontal, la independización y demás actos relacionados, susceptibles de inscripción conforme a Ley, debiendo presentar la documentación específica que se requiere para cada caso concreto, de conformidad al Reglamento de Registro de Predios y el Reglamento General de los Registros Públicos.

La Comisión, a propuesta del Secretario Técnico, designará a las personas que podrán actuar en su representación, de acuerdo a la normatividad

⁵ Artículo incorporado mediante el D. S. N.º 282-2013-EF, publicado en el diario oficial «El Peruano» el 15.11.2013.

⁶ Quinta.- La Comisión identificará y requerirá a las entidades y empresas públicas y privadas, la transferencia de acreencias, fondos, activos y pasivos del FONAVI que se encuentren administrando.



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

vigente. Asimismo, bajo responsabilidad informará mensualmente a la Comisión de las funciones encargadas.»

(Lo resaltado y subrayado es nuestro).

En tal sentido, la Comisión Ad Hoc debe contar con determinadas facultades a efectos de lograr su cometido. Por ello, se le han asignado ciertas atribuciones y obligaciones que están detalladas en el artículo 8 del Reglamento de la Ley n° 29625, aprobado por el D. S. n° 006-2012-EF, siendo una de ellas la indicada en el considerando noveno del presente análisis. Por consiguiente, de conformidad con la Ley N.º 29625 y su Reglamento aprobado por el D. S. N.º 006-2012-EF, resulta que **la Comisión Ad Hoc es –hoy en día– el órgano colegiado encargado de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI**, así como de los pasivos que mantenga el fondo, a efectos de devolver a todos los trabajadores que contribuyeron al FONAVI, el total actualizado de aportes que fueron descontados de sus remuneraciones.⁷

11. Por ende, conforme al artículo 14-A del Reglamento de la Ley N° 29625 citado anteriormente, se ha encargado al secretario técnico de la Comisión Ad Hoc creada por dicha ley para que realice las acciones necesarias para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad del FONAVI ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ostentando dicho funcionario la facultad de solicitar a las oficinas registrales que se inscriban a nombre de dicha comisión los inmuebles que a la fecha se encuentren inscritos a favor del FONAVI.

En ese sentido, conforme a lo reseñado en los considerandos que preceden, podemos concluir que **la Comisión Ad Hoc creada por Ley 29625 cuenta con facultades de administración y saneamiento de los bienes del FONAVI.**⁸

12. En el caso materia de análisis, el predio cuya prescripción se solicita registrar consta en la partida n.º P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho, publicitando al *Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI en Liquidación* como su titular. Asimismo, verificada la partida matriz n° P11023962 del mismo Registro, de la cual se ha independizado este inmueble, también figura como titular el *Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI en Liquidación*. Estando así las cosas, esta Sala considera que la **titularidad registral del predio submateria**

⁷ Bajo similares términos ha señalado este Tribunal mediante la Resolución N.º 395-2018-SUNARP-TR-T del 25.6.2018.

⁸ Es preciso señalar que la misma apreciación tiene la Quinta Sala del Tribunal Registral con sede en Arequipa mediante la Resolución N.º 276-2019-SUNARP-TR-A de 25.4.2019.





RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

corresponde a la *Comisión Ad Hoc – Ley 29625*, entidad encargada de su saneamiento según lo establece el citado artículo 14-A del Reglamento de la Ley 29625. Es oportuno indicar que no fluye de las referidas partidas registrales que se hayan transferido los activos y pasivos del bien inmueble objeto de prescripción al Banco de Materiales S.A.C. En Liquidación a fin de tener por cierta la asunción de competencia para el saneamiento legal del inmueble como lo ha mencionado la primera instancia.⁹

13. Ahora, habiendo determinado que es la *Comisión Ad Hoc – Ley 29625* a quien le corresponde la titularidad del predio, se tiene que no obra inscrita como tal en la partida independizada P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho ni en su partida matriz. Al respecto, se debe indicar que de conformidad con el artículo 109 de la Constitución Política la ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte; dicho dispositivo constitucional establece el marco jurídico de la publicidad legal, por la cual toda persona se encuentra obligada al cumplimiento de la norma publicada en el diario oficial *El Peruano*, presumiéndose, por tanto, el conocimiento efectivo de la misma desde el día en que dicha publicación se produce.

Sobre este asunto, Bernaldes comenta que «la publicación es el último e imprescindible trámite en la elaboración de toda ley, y es a partir de su difusión que se presume conocida por todos»¹⁰. En ese sentido, es preciso resaltar que no debe confundirse la publicidad legal con la publicidad registral, ya que esta nace a partir de la extensión del asiento respectivo, y que conforme a lo previsto en el artículo 2012 del Código Civil «se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones». En consecuencia, **siendo la publicidad legal autónoma y oponible *erga omnes*, se presume que la titularidad del predio inscrito en la partida n° P11024516 del Registro de Predios de Ayacucho ha sido asumida por la Comisión Ad Hoc – Ley 29625.** Vale decir, esta situación es conocida por todos, independientemente de que dicha transferencia legal se encuentre inscrita o no se publicite en la partida independizada o matriz.

⁹ A dicha conclusión también arribó este Tribunal en la resolución n.º 617-2008-SUNARP-TR-L del 8.6.2008, fundamento 8 *in fine*.

¹⁰ BERNALDES BALLESTEROS, Enrique (1997). *La constitución de 1993. Análisis Comparado*. Tercera Edición. ICS Editores. Lima. Pág. 515.

**RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T**

14. En consecuencia, al haberse emplazado y dejado constancia en el procedimiento de prescripción de la notificación personal a una entidad desactivada, como es el Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI En Liquidación, este Tribunal de conformidad con el artículo 33 literal c.2 del RGRP¹¹, que regula la excepcionalidad de las limitaciones a la calificación registral cuando no se haya cumplido con un requisito expresamente exigido por normas legales que regulan la rogatoria bajo análisis, **amplía la denegatoria a fin que se acredite el emplazamiento y deje constancia de la notificación personal a la Comisión Ad Hoc creada por Ley 29625.** En consecuencia, **se confirma y amplía la observación contenida en el numeral 2.1 de la esquila de observación, en base a las precisiones antes consideradas.**
15. Por otra parte, el registrador Ordaya amplió la observación decretada por esta Sala, requiriendo que también se emplace al inmediato transferente, tal como señala el artículo 40 del Reglamento de la Ley n.º 27157. Como se ha dicho en el considerando quinto de esta resolución, el registrador se encuentra prohibido de realizar nuevas observaciones a las ya planteadas al mismo título que conoció con anterioridad. Lo que sí podría haber hecho es desestimar las observaciones formuladas al título anterior. La «nueva» observación tampoco se encuentra inmersa dentro de los supuestos contenidos en el numeral c) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, en razón que no corresponde a las instancias registrales verificar el emplazamiento a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, pues es un aspecto del procedimiento interno que concierne exclusivamente al notario bajo su responsabilidad. Esto es así porque el precedente sobre emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio aprobado en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral (publicado en el diario *El Peruano* el 15.11.2017) señala que respecto de predios de propiedad del Estado «deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente», siendo para ello suficiente que el



¹¹ «Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...]

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

[...]

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.»



RESOLUCIÓN N.º 390-2019-SUNARP-TR-T

notario deje constancia en el acta que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157, como ya ha quedado expuesto en el considerando anterior. En tal sentido, **debe revocarse el numeral 2.2 de la esquila de observación.**

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizados mediante la resolución n.º 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- CONFIRMAR la observación contenida en el numeral 2.1. según lo expuesto en los fundamentos 8 a 13 de la presente resolución y

AMPLIAR la denegatoria en los términos del fundamento 14.

SEGUNDO.- REVOCAR el numeral 2.2. de la esquila de observación de conformidad con lo señalado en el fundamento 15 de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.


JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral


WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral


YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral