

## CCXX PLENO REGISTRAL

### SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día jueves 12 de diciembre de 2019, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: la presidenta Nora Mariella Aldana Durán, el secretario técnico Pedro Álamo Hidalgo, Rosario Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Luis Aliaga Huaripata, Daniel Tarrillo Monteza, Mirtha Rivera Bedregal, Gustavo Zevallos Ruete, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Luis Ojeda Portugal, Fanny Tintaya Feria y Esben Luna Escalante.

**LUGAR:** Sede de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la av. Pardo y Aliaga n.º 695, séptimo piso, San Isidro - Lima.

**FECHAS:** 12 y 13 de diciembre de 2019.

#### **AGENDA:**

#### **JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2019**

08:00 a.m. **Inauguración:**

Nora Mariella Aldana Durán.

Presidenta del Tribunal Registral.

08:10 a.m. **TEMA 1: FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Este tema fue tratado en el Pleno 189° realizado el 27 de abril de 2018, en el que se votó el siguiente criterio, que obtuvo el voto a favor de la mitad de los vocales y el voto en contra de la otra mitad de los vocales:

A collection of 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are: Row 1: A blue scribble, Beatriz Cruz Peñaherrera, Daniel Tarrillo Monteza, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, and Yovana Fernández Mendoza. Row 2: Pedro Álamo Hidalgo, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Aliaga Huaripata, Arturo Mendoza Gutiérrez, and Walter Morgan Plaza. Row 3: Nora Mariella Aldana Durán, Esben Luna Escalante, and Fanny Tintaya Feria.

“Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio”.

Para poner fin a la divergencia de criterios, el tema será nuevamente objeto de debate, con la participación de los siguientes amicus curiae:

- 08:10 a.m. **Amicus curiae: Julio Pozo Sánchez**
- 09:00 a.m. **Amicus curiae: Juan Carlos del Aguila Llanos**
- 09:50 a.m. **Ponencia de la vocal Gloria Amparo Salvatierra**
- 10:05 a.m. **Pausa de café**
- 10:20 a.m. **Ponencia de la vocal Nora Mariella Aldana**
- 10:35 a.m. Debate, conclusiones y votación
- 12:00 p.m. **TEMA 2: CUESTIONAMIENTO EN SEDE REGISTRAL DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL DE LOS JUECES DE PAZ RESPECTO DE LA EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS Y CERTIFICACIÓN DE FIRMAS, INVOCANDO LAS PROHIBICIONES DE LA LEY DE JUSTICIA DE PAZ**

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado el 6 de setiembre de 2019 en la ciudad de Ayacucho se aprobó el siguiente acuerdo:

“Es posible evaluar la prohibición cuando del título se advierta que el Juez de Paz está directamente vinculado al acto materia de inscripción, porque se le otorgan derechos o imponen obligaciones a él; por lo tanto, es materia de observación en mérito al artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ”.

En el citado Diálogo se ha solicitado que el presente tema se lleve a Pleno al existir resoluciones contradictorias: Res. 2548-2016-SUNARP-TR-L y Res. 1512-2018-SUNARP-TR-L.

A collection of handwritten signatures in blue and black ink. The signatures are arranged in several rows. Some are clearly legible, such as 'Julio Pozo Sánchez', 'Juan Carlos del Aguila Llanos', 'Gloria Amparo Salvatierra', 'Nora Mariella Aldana', and 'Rafael Baralegal'. Others are more stylized and difficult to read.

## Ponencia del vocal Daniel Tarrillo Monteza

12:15 p.m. Debate, conclusiones y votación

01:30 p.m. Almuerzo

03:00 p.m. **TEMA 3: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA, QUE EN EL REGISTRO FIGURAN COMO RURALES, CON PARTICIPACIÓN DE VERIFICADOR CATASTRAL**

Este tema fue tratado en el 217° Pleno realizado el 25 y el 30 de setiembre de 2019, en el que se acordó que el tema sería tratado en el siguiente Pleno presencial. Será objeto de análisis si cuando el predio obra inscrito como rural y se presenta el certificado negativo de zona catastrada, pueden las instancias registrales considerar que se trata de predio ubicado en área de expansión urbana y, en consecuencia, exigir los requisitos para la independización de los predios que tienen dicha naturaleza.

Será también objeto de análisis si procede la independización de predio rural ubicado en zona no catastrada cuando el diseño de las unidades inmobiliarias evidencia el encubrimiento de parcelación de terrenos rústicos o de una habilitación urbana conforme a la Ley 29090.

Resoluciones: Res. 503-2019-SUNARP-TR-L y Res. 725-2019-SUNARP-TR-T.

## Amicus curiae Arq. Patricia Meza

03:45 p.m. Lectura de la opinión sobre la materia del amicus curiae Hugo Nicolás Castillo Ramos, especialista en predios rurales

04:00 p.m. **Ponencia del vocal Arturo Mendoza**

04:15 p.m. Debate, conclusiones y votación

05:00 p.m. Fin del primer día

**VIERNES 13 DE DICIEMBRE DE 2019**

08:00 a.m. **TEMA 4: UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN TEMAS PROCEDIMENTALES**

Es necesario unificar criterios respecto a:

- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando en la primera apelación el Tribunal Registral dispuso el envío del título al área de catastro.
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación contra liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación.
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando el usuario efectúa un segundo reingreso ante el Registrador en ejecución de la resolución que resolvió la primera apelación (interpretación del tercer párrafo del artículo 162 del RGRP).
- Si se requiere o no oficiar previamente al apelante, otorgándole un plazo para subsanar la falta de algún requisito de admisibilidad de la apelación.

**Ponencia de la vocal Nora Mariella Aldana**

08:45 a.m. Debate, conclusiones y votación

10:00 a.m. **TEMA 5: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO**

Existe discrepancia de criterios respecto a si en la rectificación de área por mutuo acuerdo deben intervenir todos los colindantes (Res. 3134-2018-SUNARP-TR-L, 2033-2018-SUNARP-TR-L y 170-2018-SUNARP-TR-T) o basta con la intervención de los

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, arranged in several rows. Some signatures are clearly legible, such as 'Nora Mariella Aldana' and 'Marta Ríos Barzaga'. There are also several illegible signatures and some blue ink scribbles at the top left.

potencialmente afectados (Res. 200-2017-SUNARP-TR-A, 044-2016-SUNARP-TR-A y 277-2015-SUNARP-TR-T).

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Moquegua el 2 de agosto de 2019 se acordó por mayoría:

“Deben intervenir sólo aquellos propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas, en los supuestos de superposición, modificación de linderos y determinación de la forma del polígono”.

En el Diálogo también se sugirió que el tema sea llevado a Pleno del Tribunal Registral.

**Amicus curiae: Jorge Luis Gonzales Loli, notario de Lima**

10:30 a.m. Pausa de café

10:45 a.m. **TEMA 6: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN EFECTUADA EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS DE LOS FORMULARIOS DE LA LEY 27157, EN LA QUE EL NOTARIO SEÑALA QUE NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

Sobre esta materia existen resoluciones contradictorias:

En la Res. 492-2016-SUNARP-TR-L se señala que el notario no ha cumplido con realizar la verificación del procedimiento de regularización, pues al certificar las firmas declara que no asume responsabilidad.

En la Res. 124-2019-SUNARP-TR-L se señala que las expresiones que pudieran exonerar al notario de responsabilidad carecen de relevancia.

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Moquegua el 2 de agosto de 2019 se acordó por mayoría:

“Es indiferente que el notario estampe o no un sello de eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157, porque carece de relevancia jurídica y el Tribunal Registral debe fijarlo como precedente conforme a los fundamentos de la resolución N° 124-2019-SUNARP-TR-L”.

**Amicus curiae: Jorge Luis Gonzales Loli, notario de Lima**

- 11:15 a.m. **Ponencia de la vocal Nora Mariella Aldana**
- 11:30 a.m. Debate, conclusiones y votación
- 12:15 p.m. **Ponencia de la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo relativa al Tema 5: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO**
- 12:30 p.m. Debate, conclusiones y votación del tema 5: Rectificación de área por mutuo acuerdo
- 01:15 p.m. Almuerzo
- 02:45 p.m. **TEMA 7: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO OPUESTO RESPECTO A CADUCIDAD DE HIPOTECAS EN FAVOR DEL BANMAT**

En el Pleno 202° Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 21 de diciembre de 2018 por mayoría se **desaprobó** la siguiente sumilla:

AMPLIACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO APROBADO EN EL CLXXXV PLENO

“Para calificar la caducidad de las hipotecas a que se refiere la Ley N°29770, debe primero verificarse los presupuestos establecidos en la Ley de Caducidad N° 26639 y luego verificar si el tiempo transcurrido cae dentro de la vigencia de la ley primera mencionada (vigente desde el 27/07/2011)”.

Quedó pendiente la aprobación de la sumilla que recoja el criterio opuesto.

**Ponente: Vocal Yovana Fernández Mendoza**

03: 00 p.m. Debate, conclusiones y votación del tema.

03: 30 p.m. **TEMA 8: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO RESPECTO A LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

En el Pleno 106° realizado el 24 de mayo de 2013 se aprobó el siguiente acuerdo:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

“La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

En el Pleno 179° realizado el 6 de diciembre de 2017 se dejó sin efecto dicho acuerdo, pero no se aprobó la sumilla que recoja el criterio opuesto.

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Ayacucho el 6 de setiembre de 2019 se acordó por mayoría:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

“Se debe pagar todos los derechos mínimos de calificación por cada independización de partida registral, aun cuando no pueda inscribirse; por tanto, no debe devolverse los derechos registrales de calificación cuando se tacha el título”.

**Ponencia: Vocal Nora Mariella Aldana Durán**

03: 45 p.m. Debate, conclusiones y votación del tema

04:30 p.m. **ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERÍODO 2020**

05: 00 p.m. Fin de la sesión

### **JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2019**

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, la **presidenta del Tribunal Registral Nora Mariella Aldana Durán** declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el **debate** de los temas de agenda.

### **TEMA 1: FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Este tema fue tratado en el Pleno 189° realizado el 27 de abril de 2018, en el que se votó el siguiente criterio, que obtuvo el voto a favor de la mitad de los vocales y el voto en contra de la otra mitad de los vocales:

*“Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio”.*

La presidenta del Tribunal Registral da la bienvenida al **amicus curiae Julio Pozo Sánchez** quien realiza la siguiente ponencia:

Buenos días, mi nombre es Julio Pozo, docente universitario, mi especialidad es derechos reales, en el área profesional, me desarrollo como gerente en una compañía del grupo Intercorp.

En temas académicos, los derechos reales me llaman mucho la atención desde siempre, y quiero agradecer por la invitación.

Aunque el tema se inscribe en el marco de familia, cuando revisé estos días, encontré una lista, que me voy a permitir a poner a consideración, para que puedan tomar una decisión, y en eso estoy completamente de acuerdo con la



opinión también totalmente válidos, totalmente vigente, puede entender que la propiedad predial, suelo, subsuelo y sobresuelo puede mantener titulares distintos, y esto tiene en nuestro ordenamiento en materia de reales, dos situaciones jurídicas interesantes: (1) Que duda cabe el subsuelo y el sobresuelo pueden mantener a titulares distintos en la medida de que exista, por ejemplo, la figura de la superficie, la figura antigua de nuestro derecho real, recogido en nuestro ordenamiento, que permite tener un propietario en el suelo, respecto del suelo y a un propietario respecto de la fábrica en la suelo o en el sobresuelo, ejerciendo derecho de superficie. Otra norma, que pone sobre la palestra esta distinción, es el modo de adquirir originario llamado "accesión", prefiere lo siguiente, artículo de los reales, Art. 938: "El propietario de un bien, adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él". Acto seguido en los art. 941-942-943 se regula como debe corresponder el derecho cuando se ha construido de buena fe o de mala fe, sobre terreno ajeno. Yo, desde mi interpretación, desde mi lectura, y desde mi posición y especialización en reales y no en familia, los invito a reflexionar de esta manera:

Si la fábrica como lo establece el art. 310 del Código Civil, se presume y eventualmente se acredita como social, cuando esta se construye durante la sociedad conyugal, encima, sobre, debajo, sobre el suelo que es de propiedad de uno de los cónyuges, en mi opinión estamos ante un supuesto manifiesto de eventual accesión, claro que sí, porque la titularidad del suelo, corresponde al cónyuge, a uno de los conyugues que es en estricto es un sujeto distinto a la sociedad conyugal, a la que se le atribuye la titularidad de la fábrica, se presume, pero ¿Julio, a ver la sociedad conyugal, habría construido de buena fe o de mala fe? Un momentito, creo que estamos ante un supuesto de accesión como institución, porque se trata de una accesión sobre terreno ajeno, pero que no va a merecer en su solución una respuesta, por parte del libro de accesión, la respuesta está en el 310, es un supuesto de accesión entonces que el código civil ha regulado de manera específica. Porque los supuestos de accesión son, en líneas generales, cuando un tercero, podría entenderse así, sociedad conyugal, construye sobre bien propio de uno de los cónyuges, la solución no está en el 943, 944, 945 que establece reglas para la construcción en bien ajeno. La solución en mi opinión naturalmente, está en el 310 y esta solución que ofrece

10



el 310 para este supuesto de accesión, es mi opinión, es bastante clara y creo que la discusión no pasa por ahí, la discusión no está en establecer si lo construido es social, en mi opinión. La norma es clara *"lo construido es social en la medida que se acredite"* el problema, el eventual conflicto, es cuando esto llegue a registros, porque a través de una Declaratoria de Fábrica se busca inscribir sobre el suelo, qué respuesta le vamos a dar al justiciable, en este caso al usuario, para que esa fábrica social, repito, sin objeción alguna, en líneas generales, y ahora les daré algunos supuestos, en mi opinión no merece objeción, esa ganancialidad se extienda al suelo a mérito de qué, a propósito de qué, el art. 310 del Código civil dice, y quisiera que tuviésemos como premisa simplemente y esto lo pongo a consideración, lo que acabo de señalar en cuanto a predio, propiedad predial, sobresuelo, subsuelo, accesión. Art. 310, segunda parte *"También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges..."* está clara la regla, si se construye, si la sociedad conyugal construye una fábrica, aunque sea en terreno propio, esta fábrica es la que tiene la condición de social. La norma agrega una idea que en mi opinión va a generar discusión *"abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"*, ahí está la discusión, ahí está el tema, ¿Cómo asumimos a este *"el valor del suelo al momento del reembolso"*? Voy a hacer como se hace en el common law, la conclusión por delante, lo que aquí no hacemos, primero los considerandos y luego la conclusión, los de USA lo hacen al revés. El suelo en mi opinión no se debe presumir ganancial, bajo ningún supuesto, para que el suelo se presuma ganancial, primero la norma no establece una presunción de ganancialidad del suelo, en mi opinión, lo que dice es que este podrá ser un bien social, bajo la premisa de que la fábrica ya lo es, siempre que se abone, siempre se pague, lo que significa en mi opinión, aun cuando la fábrica se considere como bien social, el suelo a menos que se acredite el pago, no va pasar a ser social. ¡Julio! Ok, entiendo, lo comparto, pero busquemos llevarlo al ámbito registral, a la técnica registral que finalmente aquí es lo que más interesa, yo creo que el art. 79 del Reglamento del Registro de Predios es insuficiente y regula un hecho, una verdad de perogrullo si alguien presenta una declaratoria de fábrica, si yo estoy casado con la doctora Paxi y presento mi declaratoria de fábrica respecto del predio que figura a mi nombre, por ser un bien propio, pero en mi DNI aparezco como casado, la verdad de

11

44 años Rita Bardegal

perogrullo que regula el Reglamento es: Exígele la partida de matrimonio, eso no soluciona en mi opinión el conflicto, creo que no tienen el instrumento legal, para darle una solución, desde mi opinión, correcta a este tema ¿Cuál sería? Si viene una Declaratoria de Fábrica independientemente, si estuviese firmado por mí, así aparezca como casado, deberá entenderse que la fábrica es social, pero esa ganancialidad no puede ser trasladada por default al suelo, porque en mi opinión estaríamos despojando de un derecho que le corresponde y manda la ley, al propietario del suelo. El reglamento no lo está regulando, pero debería permitirles generar como en la superficie, ¿por qué no?, una partida para la fábrica, y eso no genera ningún problema en mi opinión, porque podemos ponernos en diversos supuestos y los invito a esto, a ponernos en distintos casos. Discúlpenme no sé si será más practico o no, pero hay un derecho aquí que no puede ser menoscabado, en el suelo, y también hay un derecho aquí, en la fábrica, ganancial, que tampoco puede ser desconocido. ¿Y cuándo, Julio, se procederá o podrá procederse a la acumulación? En mi opinión muy sencillo, y de nuevo el Reglamento no tutela esto, pero podría una escritura pública, suscrita por ambos cónyuges donde se dé cuenta, se dé fe, que se reembolsa el valor exacto y se convierte en ganancial como lo manda la ley. Abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso, es el abono del valor del suelo, lo que convertiría al suelo, que en principio es propio, en un bien social, si no se abonara, bueno, tenemos dos predios, pero eso es imposible, ¡no! Es legalmente permitido, regresa 958, 959, el Código Civil permite que el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, sea de persona distinta del dueño del suelo. Si la sociedad conyugal desea mantener a la fábrica como suya y al suelo como propio, dado que no se puede abonar ese valor todavía, bueno así será, pero Julio a ver vamos al caso práctico, ¿si la sociedad conyugal decide desprenderse de ese bien? De ese bien, que hoy en el Registro bajo tu entendimiento, puede figurar en una partida el suelo y en otra la fábrica ¿cómo va a hacer? ¿Cómo se va a desprender? Bueno, no veo ningún problema, el comprador, mirará hará un estudio de títulos y dirá: sí al amparo del 310 tengo una fábrica que es de la sociedad conyugal, tengo que el suelo que es de uno de los propietarios, que es de uno de los cónyuges a título propio, perfecto voy a pagar este precio, destino una parte del precio a que se abone directamente al valor del suelo, y la otra parte a la sociedad conyugal, y se acabó. Yo honestamente no veo un problema

12

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including names like "Antonio", "Mayra", and "Rita".

práctico, ni siquiera lo veo, pero podría entender que resulta novedoso y resulta distinto. Y yo, ahora sí, a modo de conclusión, como latino, y para dejar algunas ideas sobre la mesa, finalmente ustedes puedan, discutir y tomar una decisión o asumir una posición. Creo que este tema podría ser visto, atendido también, sin desconocer, más importante, aun cuando la importancia de la familia y de las normas que regulan estas, sean determinantes en un ordenamiento como el nuestro. También podría ser visto desde un ámbito estrictamente de propiedad, donde se entienda que pueda haber propiedad del sobre y subsuelo distinta a la del propietario del suelo como lo manda la ley, donde se pueda entender que el derecho del propietario, su suelo como bien propio no debe ser, o no debería ser objeto de desmedro, ni siquiera en la medida que sobre ese suelo se coloque la fábrica, que naturalmente entiendo, respecto de la cual entiendo y todos convenimos, respecto de la que se presume una ganancialidad y ¿por qué no?, bajo un mecanismo de mejora de la norma. Dado que ésta hoy de manera expresa no lo permite como un mecanismo de entendimiento de la norma se podría generar no dejar al margen ninguno de los dos derechos, ni el derecho del propietario del suelo, derecho propio, derecho de la sociedad conyugal, con lo que vuelvo al inicio, aquí no hay dos derechos que entren en conflicto, aquí simplemente hay dos derechos que merecen ser tutelados de manera distinta, de manera diferente, y que en concreto en mi opinión no van a necesariamente entrar en conflicto, creo que con ocasión de este debate, no entran en conflicto. La discusión no es respecto del carácter social de la fábrica, la discusión es si esa ganancialidad de la fábrica debe ser llevada al suelo, con lo que yo en principio discrepo, para esos fines debería acreditarse que se pagó, que se hizo este reembolso a que se refiere esta última oración, tras una coma del art. 310 del Código Civil.

Bueno, eso ha sido un poquito mi lectura mi posición espero haber sumado en algunas ideas a todos ustedes y agradecido doctora, por la oportunidad, no sé si cabe si consideran que absuelva alguna inquietud desde mi punto de vista encantado. ¿Alguna pregunta?

La **vocal Rosario Guerra** señala:



¿Qué pasa cuando las mismas partes pactan que esa fábrica es también del dueño del suelo?, ¿qué pasa si podemos decir que lo principal y no lo accesorio es la condición del suelo? Entonces ¿cómo quedaría esa parte? ¿Si no se prueba que es propio, también se entiende que es ganancial?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Doctora, yo sí creo que hay dos derechos si cabe el término “singulares” en este asunto. El derecho de propiedad del suelo que tiene uno de los cónyuges, derecho singular 1; y el derecho de la sociedad conyugal, a la fábrica construida, durante el periodo del matrimonio, durante la sociedad conyugal, derecho singular 2.

Como parto de esa premisa y espero dejarme explicar, no sé si convencerlos, pero por lo menos dejarme explicar. Como existen dos derechos singulares, lo primero que miro es qué tratamiento le da el ordenamiento. El Código Civil dice: “A estos dos derechos singulares, cuando por ahí aparezca un atisbo de conflicto, de cara a unirlos, porque nuestro ordenamiento tiende a eso, a la adherencia, es la lógica de nuestro ordenamiento, le aplico reglas de accesión. Si estuviéramos en un supuesto cualquiera, si no fuera cónyuge con derecho propio y cónyuge inmerso en la sociedad conyugal respecto de la fábrica, se aplicaría reglas de accesión puras. Sigo, para ese supuesto en concreto, el Código Civil ha dicho no te puedo aplicar reglas de accesión puras, lo que te aplico una regla en especial, sigo estableciendo la diferencia de derechos, derecho singular sobre el suelo y derecho singular sobre la fábrica, pero agregó que si quieres tener una adherencia, como no voy a aplicar unas reglas de accesión, donde se construyó de mala fe o el propietario del suelo tuvo mala fe, como lo mandan las reglas de accesión, la sociedad conyugal tendrá que pagar a este propietario y con el pago -doctora- incluso reconoce que hay un derecho singular, ese pago, esa necesidad de pago, hace desde este supuesto de derechos singulares, mucho más marcado. Creo -doctora- por ende, que si se presentare un supuesto en el que se busca inscribir una fábrica como ganancial, parto de esta segunda premisa. Para mí tampoco hay discusión ahí, en mi opinión, lo que se construye bajo el régimen de sociedad de gananciales cuando venga el propietario así sea él solo diciendo casado, debe presumirse ganancial,

14



pero la fábrica, yo parto de la premisa que son dos derechos singulares distintos, qué duda cabe. Y el Registro, como manda el art. 79 del Reglamento del Registro de Predios, hace bien en decirle: te has presentado solo, préstame la partida, incluso leí una posición interesante que decía: esto es un acto de administración, podría hacerlo solo uno de los propietarios y ni siquiera es necesario exigirle la partida, hace sentido, es un acto de administración, porque hay un acto de presunción de ganancialidad de la fábrica, que de nuevo, para mí, es un derecho singular diferente al del suelo, y merecería un tratamiento distinto, y que solo buscaría esta adherencia, cuando se acredite el pago del valor del suelo. Por ahí más o menos parte mi lectura.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Gracias por su exposición doctor. Bueno, como dijo la doctora Mariella, hay dos posiciones. Una posición que menciona que la fábrica es social, no solo por la presunción de ganancialidad, sino porque expresamente lo establece el último párrafo del artículo 310 del Código Civil, eso no quita que, como cualquier bien que tiene presunción de ganancialidad pueda probarse lo contrario. Coincido con usted, en que el problema está, en la última línea o después de la coma del último párrafo del artículo 310 y no en el primer párrafo del 310. La posición contraria señala que la fábrica es propia. Con la explicación que usted ha dado ha quedado clara la división: la fábrica es social y respecto del terreno usted considera que en primer lugar se aplican normas del derecho civil.

Considero que el último párrafo del artículo 310 ha hecho una excepción a las normas de derechos reales, en atención a la naturaleza de la sociedad conyugal. Así, la norma establece que los edificios levantados en suelo propio (terreno) de uno de los cónyuges es social, por haber sido levantados a costa del caudal social (con ingreso de la sociedad conyugal); y, al consignar “abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso” la norma concluye que cuando tenga lugar la liquidación de la sociedad conyugal el cónyuge propietario del terreno recibirá el valor de éste.

15



La posición que suscribo sostiene que con esa aseveración el Código Civil ha asumido que al ser la fábrica social, el terreno también se convierte en social.

La problemática que se presenta es la siguiente: qué hacer cuando el propietario de un terreno presenta al Registro documentación de declaratoria de fábrica en la que interviene solo, aun cuando es casado.

Para algunas Salas corresponde inscribir la fábrica con la calidad de bien propio sobre el terreno del cónyuge declarante aun cuando la fecha de terminación de la obra haya sido durante el matrimonio lo que nos lleva a concluir que se construyó con recursos de la sociedad conyugal. No estoy de acuerdo con esta posición.

En mi opinión cuando el declarante de la fábrica es casado debe solicitarse la presentación de la partida de matrimonio para determinar si se construyó durante la vigencia de la sociedad conyugal y si esto fuese así, la fábrica debe ser social (por aplicación de la presunción de ganancialidad) y aplicar el último párrafo del artículo 310 del Código Civil, respecto del reembolso y la titularidad del terreno.

Conforme a la posición contraria la fábrica se inscribiría como bien propio del cónyuge propietario del terreno y podría ocurrir que dicho cónyuge venda el bien y si fuese el único bien de la sociedad conyugal se causaría perjuicio para el otro cónyuge.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si me permite dos aportes. Primero, no es que sólo Reales se preocupe por propiedad, en Familia, el propio libro de Familia dice: "Hay bienes propios", y con ello quiero resaltar que al conferir ese derecho a uno de los cónyuges, bueno ese derecho - ahí sí yo me sumo a esa posición -, tampoco debería ser menoscabado. Lo segundo Dra. lo ha planteado de una manera interesante, y creo que como habrá podido advertir, yo tengo una suerte de posición ecléctica a las dos posiciones, que busca, por lo menos ese siempre es mi fin, yo no soy un teórico ni un académico de perogrullo, busco qué solución le damos. Creo que es una posición ecléctica, pero es una solución, y en mi opinión, yo creo que para que opere la ganancialidad del suelo sí debe haber reembolso, el reembolso deber ser acreditado de manera previa, a diferencia de lo que usted considera.

16

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Julio Pozo', 'Reales', 'Dra. ...', 'Mayell', 'Rafael', 'García', 'Molina', 'Bartolomé', and 'García'.

Para usted la presunción de ganancialidad del suelo opera inmediatamente, y el reembolso viene después, entiendo su posición en tanto que por ahí como bien lo dice en la sociedad de gananciales, al inicio del amor, del cariño, no va a haber esto de qué te toca, qué me toca. (Yo tengo separación de patrimonios, para no tener ningún problema, además con poderes amplios para que mi esposa haga todo.) En todo caso, yo creo doctora, que justamente esta colita, debe entenderse, como esa protección que tiene que haber para este derecho, que, en el caso puntual, respecto de su posición, usted entiende debería acreditarse hacia el final, y yo con honestidad entiendo que debería acreditarse desde un primer momento, porque estamos ante un derecho que viene titulado y calificado como propio. Y creo doctora que ahí está la eventual controversia, creo que se resuelve correctamente cuando aparece la declaratoria de fábrica, solo uno como casado, se le pide la partida, se debe presumir social, se debe entender social, mi discrepancia es extender esa ganancialidad al suelo por default sin siquiera haberle dicho: ¿oye dónde está el pago? ¿Dónde está el documento? Y creo que sí se debe pedir. Si considero que hoy por hoy el reglamento no se ha puesto en ese supuesto, el reglamento no lo regula. Incluso, este rabito es un tema poco comentado, seguro que Juan Carlos tiene otra lectura, pero es muy poco comentado en abogados que vemos civil patrimonial. He visto varias posiciones de abogados civil-patrimonial y es uno poco comentado y poco entendido en cuanto a que es un derecho civil patrimonial de un cónyuge, podrá estar casado, por supuesto, sujeto a la ganancialidad, por supuesto, pero es un derecho civil patrimonial, puro, puro del cónyuge. ¿mermado porque se casó? Pero si el código está diciendo que es propio. Para tal efecto me permito simplemente dar una idea si eso hubiera querido hacer el ordenamiento, si el Código hubiese querido que el suelo sea inmediatamente social lo hubiera dicho como lo dice en otros ámbitos de manera clara, sin ambigüedad.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Sí, es cierto que uno llega a esa conclusión, pero interpretando, porque la norma no lo establece expresamente, la norma no dice esta fábrica al ser social genera como efecto la conversión en social de la totalidad del predio, no lo dice así, se llega vía interpretación. Nosotros tenemos resoluciones reiteradas, incluso precedentes de observancia obligatoria que señalan que la manifestación de los

17

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like Gloria Salvatierra, Juan Carlos, and others. Some signatures are crossed out or have additional marks.

cónyuges en el sentido que un bien es propio o social no debe ser considerada, por cuanto la calificación de los bienes no está sujeta a la autonomía de la voluntad, ya que es la ley la que determina la calidad de los bienes (la ley señala qué bienes son sociales y cuáles son propios).

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Desde mi óptica, desde mi perfil, el acuerdo debería de prevalecer, tiene que ver con mi perfil de entendimiento patrimonial, el código manda una pauta. El maestro Cornejo, cuando comentó la publicación del Código del 36, que es muy parecido a este, donde se marca la pauta de propios o gananciales, él dice que el código se preocupa en decir cuales son bienes propios, de manera taxativa, para después subsumir todos los demás en los gananciales. Lo hace de tal manera que quiere que esos derechos no sean vulnerados, que esos derechos no sean objetos de despojo, que esos derechos de alguna manera no se mezclen con los gananciales, por eso su regulación. Si las partes llegan a un acuerdo sobre cómo debe entenderse, alguno de esos derechos, yo honestamente respetaría el acuerdo, pero bueno, es un tema de criterio y de entendimiento ideológico del ordenamiento.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

¿Sería una partida para el terreno y otra partida para la fábrica y no sería un tema de superficie?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Sería el reflejo de lo que establece la norma. Yo voy a permitirme hacer un ejemplo, espero que me deje entender, sin herir susceptibilidades. Los derechos no se van a ver menoscabados porque una norma procesal no los contempla o porque un procedimiento no regula su conducta. ¡Son derechos! El ordenamiento debe brindarme, aunque éste no se regule de manera expresa, es mi derecho. Yo podría decir: amo a mi mujer, estoy con sociedad de gananciales, pero la ley es clara y dice esa fábrica que hemos construido (porque además yo trabajo y ella no), es de la sociedad de gananciales, pero el suelo es mío. El ordenamiento debe hacer este distinguo de dos derechos singulares, yo creo que hoy no lo prevé, pero lógicamente lo hice bajo un símil, está la superficie, y si con la

18

superficie es permitido, incluso puse un ejemplo, creo que de dos maneras se puede vender, el comprador puede decir: ok, veo la fábrica a nombre de la sociedad, veo el suelo a nombre de uno de los cónyuges, listo pago el reembolso del suelo, con parte del precio, y con el saldo para la sociedad de gananciales, yo honestamente no le veo una traba, más bien priorizo por eso mi posición respeta a los derechos singulares que advierto de este tema.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Justamente, veía el tema que en principio hay dos posiciones cuando intervenía la sociedad conyugal en conjunto no había mayor discusión, el problema venía cuando no intervenía uno de ellos. Pero hay una tercera vía, establecer el tema del pago. Me asaltaba una duda sobre ese tema, porque efectivamente habla del reembolso, el dinero también se presume ganancial; es decir, cómo se va a hacer un reembolso del terreno, a uno de los cónyuges, sabiendo que el dinero también tiene la condición de ganancial, entonces habría que acreditar, a través de una serie de figuras que también establece el código, el hecho de la condición de propio de ese dinero, del cónyuge, para pagarle al otro el valor.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Ejemplifico: Imaginemos que la posición ecléctica sobre la realidad se plasmara, tenemos una partida sobre el suelo por ser bien propio y tenemos otra sobre la fábrica, como bien social, y buscamos en determinado momento acumular. El pago del suelo es válido que lo haga la sociedad conyugal porque el bien va a ser social.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Lo digo por el hecho de que el cónyuge estaría pagando por su propio terreno.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Más bien sería la sociedad conyugal. Vamos a ponernos en el supuesto que en la sociedad conyugal el único que trae aportes es el cónyuge propietario del suelo. ¿Puede ser, no? Pero en la realidad son dos derechos singulares distintos.

19

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Doctor, también podría interpretarse que se trata de una subrogación de bienes: el terreno en su totalidad era propio, al efectuarse el reembolso del valor del suelo (con dinero de la sociedad conyugal), el cónyuge recibe el dinero que tiene también la calidad de propio y con ese dinero podría comprarse un carro que sería también propio.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Su derecho no se ve menoscabado.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Es que esa posibilidad que usted plantea, de que el terreno sea de titularidad de un cónyuge como bien propio y la construcción de la sociedad conyugal, todavía no me cabe porque es un único bien a nivel registral.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

El Reglamento de Registro de Predios no lo permite, o sea no lo regula, y creo que no lo regula porque probablemente está en esta posición de la doctora Gloria, por default es social absolutamente todo, y más bien opta porque el tema del reembolso se resuelva al momento de la liquidación.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

En general para cualquier supuesto, no para el tema de familia, de reales, en general, si yo tengo un terreno y quiero inscribir la fábrica aparte, tengo que constituir derecho de superficie. ¿Hay otra manera de hacerlo?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

No, y resulta lógico que no la haya más allá del derecho de superficie. En este caso, en mi opinión está muy bien que se inscriba en una sola partida, es lo correcto.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Gloria Salvatierra', 'Julio Pozo', and 'presidenta del Tribunal Registral'. There are approximately 15 signatures scattered across the bottom of the page. Some are in blue ink, others in black. One signature in the middle has the number '20' written above it.

¿La posibilidad de inscribir en una distinta partida la fábrica de este terreno usted la plantea solo para este supuesto?

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Sí es para este supuesto, imagínese que yo no soy propietario del terreno y pretendo inscribir mi declaratoria de fábrica, ¿Qué me va a decir el registrador, inmediatamente?

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Usted no es propietario del terreno, no hay tracto.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

¿Qué tengo que hacer? Ir al Poder Judicial y ¿Qué voy a demandar? Accesión. Y voy a pedir, señor por si acaso esta fábrica yo quería inscribirla, porque es mía y la construí en terreno ajeno, el señor Juez dirá: Bueno, usted construyó de buena fe o de mala fe, tenía conocimiento que era de propiedad de tercero o no, y partir de ahí de su resolución judicial, se creará un derecho que el registro considerará. Obviamente para reglas de accesión, lo que la accesión busca es que todo sea uno solo, esa es su naturaleza, como aquí en familia, busca aquí que el terreno sea de la sociedad conyugal cuando la fábrica es de la sociedad de gananciales, tiene total sentido, es una regla de accesión llevada a Familia, con una particularidad, bajo ningún supuesto, deja de desconocer al propietario del suelo y su derecho como titular propio del suelo, porque le dice: paga.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que pasa es que la problemática se da porque se pide la intervención del otro cónyuge, y el propietario del suelo no lo quiere hacer intervenir, entonces, al final ante la negativa, el predio sigue quedando a nombre del titular, porque no cumple con la norma, no porque lo obliguemos lo hace, no. Presenta su fábrica, su partida de matrimonio y cuando Registros le pide que la cónyuge firme la declaratoria de fábrica, el cónyuge no está de acuerdo en que firme ella; entonces, no se inscribe nunca más. ¿A quién se quiere beneficiar? al final tampoco se beneficia el otro cónyuge, porque no se inscribe la fábrica.

21

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si dejamos la discusión en ese ámbito, en mi opinión, es correcto que se le exija, está bien que se le exija, yo no discuto la presunción de ganancialidad, y como presunción hay que romperla con una prueba en contrario. Si viene un cónyuge, él solo con su declaratoria de fábrica, y figura como casado, yo creo que es correcto, que el registro le diga: eso es social, estás casado.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Ese es puntualmente el problema. Si viene un título de declaratoria de fábrica, de una persona casada, sola. Entonces, hay dos posiciones, el registrador le dice: Trae tu partida de matrimonio, para comparar la fecha de terminación de la obra con la fecha del matrimonio. Apela el usuario, llega al Tribunal y algunas salas concluyen: Sí, trae tu partida, para ver si es social, y si la trajo y la fábrica se levantó durante la vigencia del matrimonio se exige la intervención del otro cónyuge; otras salas dicen: No corresponde solicitar partida de matrimonio porque el art. 79 del Reglamento, solo ha dicho que se vuelve social todo (fábrica y terreno) si intervienen los dos. En conclusión señalan que si interviene uno solo de los cónyuges no se aplica el 79, concluyendo que es propio todo el bien.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Lo que pasa, es que como bien menciona la Dra. Rosario, podría no inscribirse la fábrica o bajo la otra posición, inscribirse como propia. Creo que la premisa, si me quedo en ese ámbito y aquí Juan Carlos va a aportar mucho más que yo, debe tratarse ese bien como social, la norma no admite en ese ámbito discusión, probablemente genere estos supuestos de controversia, a ese nivel en el ámbito registral. Yo en principio sí se debería, y no sé si existe ya ese mecanismo, yo ahí si reconozco bajo apercibimiento de inscribirlo como social. ¿Pero eso es lo que buscamos no? Al final eso es lo que debería ser. O sea, eres casado, se presume ganancialidad, trae la partida de matrimonio, y si no la traes, mejor dicho, acredítame que es propio, porque de lo contrario yo lo voy a inscribir como social.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

22

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Julio Pozo', 'Gloria Salvatierra', and 'Rosario', along with a page number '22'.

En ese supuesto nosotros tenemos un acuerdo, en el sentido que la declaratoria de fábrica no es un acto de disposición sino de administración, por lo tanto si viene uno solo de los cónyuges a declarar la fábrica, y el terreno era de ambos, no hay problema se inscribe la fábrica a nombre de la sociedad de gananciales. El problema surge cuando el suelo es propio. El Reglamento solo se ha puesto en el supuesto que intervengan ambos cónyuges. Así en una declaratoria de fábrica efectuada por ambos cónyuges en suelo propio, el registrador simultáneamente al asiento de fábrica, procederá a extender el asiento de dominio sobre la totalidad del bien (terreno y fábrica). El tema es que para extender el segundo asiento que es un asiento de dominio, necesitamos la voluntad, porque la propia norma lo ha dicho. Por ejemplo en la rectificación del estado civil, la norma señala que no solo se rectifica con una partida de matrimonio, sino que aquél cónyuge que no intervino en la adquisición de un bien que era social pero que se hizo pasar como propio debe otorgar una escritura pública, ratificando la adquisición.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

Si queremos no una posición en particular, en mi opinión lo que dice la norma, para el supuesto no regulado, en el reglamento, debería aplicarse la presunción de ganancialidad, directamente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que yo quiero manifestar es que los que sostienen que el bien es social obligan a intervenir al otro cónyuge. Creo se debe ser coherente: bastaría que el dueño del suelo diga que es casado para presumir que es social, pero aquí no es así, se exige que intervenga el otro cónyuge para que sea social. El tema es cómo se aborda: si debemos proteger a la sociedad conyugal, se diría trae tu partida de matrimonio y si veo que esta construcción concluyó cuando estabas casado te inscribo como social, sin importar que intervenga el otro cónyuge. Si se quiere proteger a la sociedad conyugal no se debe exigir la intervención del otro cónyuge.

El **amicus curiae Julio Pozo** señala:

23

Porque esto genera este conflicto, dado que parcialmente el tema está regulado, es curioso y bueno que todos tengamos la misma línea.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Igual no se va a inscribir, igual va estar a nombre del cónyuge el bien propio, y en la realidad, hay un edificio y un titular que, en registros, es uno solo de los cónyuges, porque dice: "es mi terreno". Al final no protegemos a nadie, peor es que esté publicitándose una inexactitud, yo no estoy de acuerdo.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Le agradecemos infinitamente doctor Pozo, se le va a enviar su carta de agradecimiento.

Continuando con la exposición, ahora tenemos al Doctor Juan Carlos Del Águila, un experto en Derecho de Familia, que también nos va a dar luces sobre este tema. A continuación su exposición:

24



“Fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de sociedad de gananciales



DR. JUAN CARLOS DEL AGUILA LLANOS

25

*[Handwritten signatures in blue and black ink]*

*[Handwritten signature: "24 años de vida con R. B. delgado"]*

## RÉGIMEN PATRIMONIAL



### SOCIEDAD DE GANANCIALES

Existirán fusión de patrimonios = Bienes sociales y bienes propios.

### SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS

No existirá fusión de patrimonios = Lo mío es mío, lo tuyo es solo tuyo.

## SOCIEDAD DE GANANCIALES

¿SE PRESUME QUE LOS BIENES SON SOCIALES?

¿SE PRESUME QUE LOS BIENES SON BIENES PROPIOS?



## Artículo 302 del código civil

“Son bienes propios de cada cónyuge: (...)

¿Son solo estos?

¿Es una lista cerrada?

¿son números clausus?



## Artículo 310 del código civil

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302 (...)”

Entonces, ¿los que están en el artículo 302°, son “numerus clausus”?



## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio (...)"

## ARTÍCULO 311 DEL CÓDIGO CIVIL

"Para la calificación de los bienes, rigen las reglas siguientes:

1. Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario (...)"



29

## AHORA VAMOS AL ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS EN DEBATE

- ▶ NO APLICANDO DOCTRINA
- ▶ NO JURISPRUDENCIA
- ▶ SOLO APLICANDO LEY



## ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO CIVIL

"(...) También tiene la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"

¿por qué era necesario este artículo si se entendía que todo lo que no estaba en el artículo 302, era bien social?



31

*[Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Peregrin', 'Mayell', 'Rafael', 'Rafael B. Arce', and others.]*

## Artículo 887 del código civil

“Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares”

## Artículo 889 del código civil

“Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación”

32



Handwritten signatures and marks, including names like "Mayell" and "Rafael", and a signature that reads "44 with Rafael Barzagal".

## Artículo 938 del código civil

“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”



33

*[Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Pentti', 'Mayell', and 'Rafael']*

## ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO CIVIL

"(...) También tiene la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"

¿la presunción de lo construido es para ser social o propio?

¿la presunción del dinero utilizado para hacer la construcción es para ser social o propio?

34



## ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO CIVIL

"(...) También tiene la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso"

¿cuáles son las condiciones para que el bien construido se considere social o propio?

35



## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio (...)"

¿Para que se entienda que la sociedad conyugal interviene, es por qué los dos cónyuges han firmado un documento en forma personal?

## Artículo 292 del código civil

"(...) Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges (...)"



## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio (...)"

¿La calidad de bien propio está en función de la participación de los dos cónyuges en forma personal o de la sola participación de uno de ellos?

37

Pentierrez  
Mayell  
Rosa Santiago

## Ejemplos

¿Qué sucede si Juan, a pesar de estar casado con Sandy, compra un carro con su sueldo, el bien es propio o social?

¿Tiene que ver quién intervino en la solicitud de posterior registro la calificación de la calidad del bien o es acaso de que el código civil ya señaló qué bienes son propios o sociales?

## Artículo 79 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios

"(...) En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio (...)"

¿Existe contradicción con el código civil?



## ENTONCES

¿La fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales es bien propio o social?

¿Depende de quien solicita el registro de la fábrica?

vs

¿Depende del fondo empleado para la construcción?

Se da inicio a las preguntas:

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

Dr. Buenos días, gracias por su intervención, mire quiero mencionar un antecedente, si retrocedemos quizás 15 años o 10 años, cada vez que inscribíamos en ese tiempo una fábrica, sobre terreno de propiedad de una persona como bien propio, algunos registradores cuando se percataban que esta fábrica era un bien conyugal, decían: sobre el inmueble correspondiente a esta partida se ha ejecutado una edificación, la misma que es otorgada por los cónyuges X e Y, por tanto, cuando pedían copia literal de esa ficha, inmediatamente si somos especialistas en la materia, decimos; es verdad, en el título de dominio aparece como soltero, pero en el rubro b) aparece una declaratoria de fábrica declarada por los cónyuges. Un especialista en el derecho registral o una persona inteligente decía, el titular de este bien, no es solamente uno, es un bien social porque hay una declaratoria de fábrica. En esos tiempos,

39

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Esben Luna', 'Rafael', 'Mayer', and 'Rafael Barzagal'.

en los servicios de publicidad, cuando alguien nos pedía un certificado positivo de propiedad, el abogado certificador o registrador, iba a su índice y como no existía ese art. 79 del RIRP, el índice decía el bien es de uno de los cónyuges, nada más. El artículo 79 sirve para eso, porque una vez se inscriba la declaratoria de fábrica, el registrador como consecuencia de la aplicación de este artículo 79, va a ir al índice y va a llenar como propietaria a su cónyuge, por tanto, ahora si alguien pide un certificado positivo, va a salir la cónyuge también como propietaria del predio respecto de una fábrica. Entonces la problemática de este artículo 79 radica en que exige la intervención de ambos cónyuges. Entonces, yo estoy de acuerdo con su posición, por cuanto lo que debemos entender del art. 79 no es de manera literal que deben intervenir ambos cónyuges. Como usted dice, la sociedad conyugal puede ser representada o por uno o por otro. En este supuesto, estamos diciendo si la declaración de fábrica es un acto de administración, basta con la intervención de uno de los cónyuges, En ese supuesto si hay una declaratoria de fábrica, en vía de regularización, donde solamente interviene uno, ya sea el que inicialmente era propietario o el otro cónyuge, en mi entender, sí creo que este acto debe inscribirse como bien conyugal. Entonces, la propuesta es la siguiente: hemos venido interpretando de manera literal el Art. 79, considerando que al decir sociedad conyugal necesariamente deben intervenir los dos. Pero lo que debemos tener es una interpretación sistemática en función al cónyuge.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

Yo en lo personal como les digo yo entiendo, toda interpretación debe ser sistemática, más que interpretación aplicar la ley en forma sistemática, y la ley no es contradictoria, no le noto contradicción. Básicamente todo el sistema estaba hecho para que todos los bienes sean, se presuman sociales, por lo tanto, la carga de la prueba siempre es de la otra parte, siendo así, por qué pedir su intervención. Al inicio del debate, entiendo que ese es el plenario que habían adoptado, se entiende que la declaratoria de fábrica es un acto de administración, entonces yo partí de eso. Partiendo de eso, entonces si es un acto de administración, puede ser presentado por uno o por otro cónyuge. Entonces, basado en ello, no es necesaria la observación exigiendo la intervención del otro cónyuge.

**La vocal Gloria Salvatierra señala:**



40

Juan Carlos del Aguila

Gloria Salvatierra

Si la declaratoria de fábrica fuera otorgada por uno o por ambos, pero el terreno fuera de ambos, no habría problema. El problema es el artículo 310 del Código Civil y tal como lo ha establecido el 79 del RIRP, hay que hacer un asiento adicional, un asiento adicional de dominio. Ahora de acuerdo con su posición yo entiendo y coincido con usted en que los bienes son sociales o son propios por disposición de la norma. No está en la autonomía de la voluntad de los cónyuges decir: "Este es social, o este es propio".

Y eso es lo que hemos abordado ya en un precedente, conforme al que: La sola declaración de un cónyuge en el sentido que un bien es propio no surte efectos.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí sí, discrepamos. Porque la norma no señala que el terreno sea social.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Como consecuencia de que la fábrica es social y fue edificada sobre un terreno propio, la norma convierte al terreno en social, ya que ha sido levantado con el caudal social y además establece el reembolso, creo que esa última parte es la consecuencia de la primera.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí viene el tema, recuerde que mencionaba más allá de la discrepancia, el momento del reembolso. Ahí es donde se hace el inventario y se va a colocar y se va a realizar en ese momento. Y va a decir: "El terreno es bien propio" y perfecto aplico el 310 y tengo que reembolsar. En otras palabras, durante todo el trámite incluso en el momento del fenecimiento, el terreno siempre será bien propio. Siempre será bien propio el terreno y por eso el reembolso.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

"Entonces, no cabe la norma que dice: "extender un asiento de dominio".

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

¿Sobre la fábrica?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

No sobre la fábrica, sino sobre el terreno. El art. 79 del RIRP.

41

41 with RIRP Santiago

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Ahí está yendo en contra de lo que el código civil señala.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
El 310 del C.C. dice: "También tienen la calidad de bienes sociales los edificios  
construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges"

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** expresa:  
¿edificios?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Ahí está hablando de la construcción que se ha levantado.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** expresa:  
Hasta ahí estamos de acuerdo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Después de la coma, dice: "abonándose a éste el valor del suelo al momento del  
reembolso". Y ya ahí se dijo exactamente que el bien es social. No estoy  
hablando de la edificación: Ya la norma dijo que la edificación es social, estamos  
hablando ahora del terreno.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Una cuestión es el reembolso, otra cuestión es por qué vamos a reembolsar, por  
que previamente al reembolso se reconoce que es bien propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Si es previamente o no, eso no lo hemos analizado.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
A eso voy, ahí justamente voy, leamos la normativa.

42

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Pero es distinto, es irrelevante el momento en que se convierte en social, lo que importa es que, según esa última línea, el hecho de construir con caudal social sobre el terreno propio de uno de los cónyuges, tuvo como consecuencia que se volvió social todo, ya no solo la fábrica sino el terreno también, es la interpretación de un grupo. Ni la manifestación de voluntad ni la intervención en un documento convierten al bien en social o en propio, es la norma la que lo establece.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Sí, estamos de acuerdo. En el debate veía para saber dónde está el asunto y ese tema del terreno no había sido mencionado en el debate, o sea no lo ven, pero ahora que están mencionarlo, voy a tenerlo en consideración. Primero, la norma, ni el 79 ni el 310, en cuanto a mi posición, la norma en ningún momento le quita la calidad de bien propio al terreno, porque no hay ninguna normativa expresa que lo señale, sencillamente hay una norma que dice: "El suelo propio"; es decir, reconoce que sí es suelo propio y reconoce que a pesar de ser suelo propio modificado, en otras palabras tenemos un bien propio abajo y una edificación que es bien social, por eso se justifica que luego al momento de intentar separar los derechos, las alícuotas y lo demás, se reconoce que como el terreno es propio se tiene que reembolsar.

Lo que sucede ahí, es que se devuelve, vamos a imaginarnos que una sociedad conyugal lo único que tenga es la edificación. Eso quiere decir que como bien social, sería 50-50, estamos, ahora, el valor del terreno, lo que debe devolver la sociedad conyugal es el íntegro del valor, pero al momento de hacer el fenecimiento, ahí va a estar más claro. De lo que le va pertenecer al valor, digamos que sea la mitad del terreno y lo que le va a pertenecer a ella, tiene que devolver la totalidad, por lo tanto, si esto por ejemplo es 50 soles y 50 soles que en total suma 100, ella de los bienes que le adjudicaron a ella, solamente va a tener que devolver 50 soles, porque obviamente él no se va a devolver a sí mismo, sencillamente lo elimino, pero devuelven el 100 por ciento, solamente

43

que devuelve de los bienes que le han sido adjudicados. Doctor, pero no hay nada que tienen ellos. Perfecto, entonces esto que es 50-50, ya no es 50-50, sino digamos 70 para el dueño del terreno y 30 % para la otra persona, y ahí está compensado. En otras palabras, el momento más ideal, si consideran que la norma así lo ha establecido, más ideal para reembolsar, es cuando fenece la sociedad de gananciales. Porque ahí se analizan deudas, el inventario y todo lo que ahí se considera.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Estoy muy de acuerdo, con el desarrollo del tema, lo que si pedimos es la conclusión. El Art 949 del Código Civil establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de esta". Yo entiendo que el art. 310 está estableciendo que el cónyuge, propietario de un terreno, permite que se construya en su terreno, la sociedad conyugal, se está estableciendo una obligación de él de transferirle a la sociedad conyugal y el terreno sobre el cual se está edificando a cambio de lo cual, en algún momento se le reembolsará el valor del terreno, desde el momento en que comienza la construcción, hasta que termina la construcción, existe la obligación de enajenar y por la tanto la sociedad conyugal adquiere la titularidad del terreno, entonces al momento de inscribir se está regularizando nada más, se inscribe tanto del terreno como de la fábrica porque se transmitió, ahora sí hay un tema que está referido al reembolso, que se da muy bien cuando la sociedad conyugal fenece, antes si lo que me queda duda es que si al momento de inscribir la transferencia, también surge la obligación de la sociedad conyugal de pagar el valor de ese terreno a favor del cónyuge dueño del bien propio, por ello debe inscribirse una hipoteca legal por esa deuda a futuro, por ser una obligación determinable.

¿Por qué necesitaría la intervención del otro cónyuge en la firma de la regularización de la declaratoria de fábrica? Porque, al momento de darse la transferencia, la sociedad conyugal está asumiendo una obligación, y para asumir una obligación de pago a futuro se requiere de los dos y por eso entiendo también que se requiere de los dos en la declaración de la fábrica.

44

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Ahí está, digamos de todo lo que ha argumentado, lo único que estamos discrepando es si deben firmar o no, uno o los dos cónyuges, en el resto, totalmente de acuerdo, como lo estábamos conversando. Pero, ahí es donde viene el tema pues, basado en ustedes si la declaratoria de fábrica es un acto de administración o si ya es un acto de disposición que va a necesitar ya de los dos, ¿bajo el supuesto de qué se va a extender un asiento de dominio?

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Son dos los actos: la declaratoria de fábrica, trae como consecuencia, una transmisión de dominio.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

En realidad, es como si fueran uno solo, porque es una consecuencia y la otra es la consecuencia establecida por la ley.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Establecida por la Ley.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, ahora el debate no debería ser si se trata de un bien social o bien propio. Considero yo que es bien social y que la carga de la prueba le corresponde al solicitante. En este punto quiero ser muy claro. Ahora el debate se ha trasladado, podemos decir, a si la regularización de la fábrica es un acto de administración o es un acto de disposición, bajo el supuesto de que hay un asiento de dominio adicional. Eso debe cambiar de perspectiva, por ese motivo yo comencé preguntándoles: ¿la regularización de fábrica es un acto de administración o no? Eso es ya es otro debate que se tiene que analizar.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Era claro el tema pero ya no queda claro cuando usted dice, que el terreno es un bien propio y no se va a convertir en un bien social, que no pierde la calidad,

45

más allá, de que registralmente se nos ha establecido una regla, de que inscribimos la fábrica y a su vez vamos a extender un asiento de dominio a favor de la sociedad conyugal.

¿Cómo se extiende el asiento de dominio? Para una sala si interviene solo uno de los dos cónyuges se mantiene como bien propio. Y para la otra sala se requiere la partida de matrimonio para identificar la fecha en que culminó la edificación y de acuerdo a esto se va a extender como bien social o como bien propio. Así que, el tema en realidad es que nosotros estamos cambiando la calidad del bien o sea lo que estamos diciendo es que se le asigna la calidad de bien propio a la fábrica porque interviene solo uno de los cónyuges y en el otro caso le estamos asignando la calidad de social, al terreno además de a la fábrica.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** manifiesta:

La calidad de bien propio o bien conyugal no está en función de quien solicita la inscripción. Es social, bajo carga de prueba de que sea bien propio. Punto uno, cerrado. Punto dos, el tema nuevo que está surgiendo es qué hacemos con el tema, lo pueden ustedes registrar como un todo, lo puedo registrar como bien propio, porque finalmente cada uno puede vender el terreno, sin previamente vender la fábrica también, básicamente es un todo, pero para el tema sustantivo, al momento de la adjudicación, se va a recordar ese momento, porque ustedes van a tener en un asiento que era bien propio del cónyuge y en otro asiento van a ver que todo es social, lo cual indirectamente ya están diciendo yo estoy reconociendo que ese terreno era bien propio, y con eso era suficiente para nosotros. Con nosotros me refiero a los abogados litigantes, que vamos a ver el divorcio y luego el fenecimiento. Es suficiente que ustedes tengan un asiento y que no se borre ese asiento, que demuestre que el terreno era bien propio, y luego aparezca un nuevo asiento, donde diga que todo es social, para nosotros es suficiente para decir, claro ellos están registrando, pero en el derecho sustantivo ese terreno sigue siendo bien propio y por eso voy a pedir el reembolso oportunamente.

**El vocal Pedro Álamo** señala:

Justamente, hace muchos años atrás, nosotros tuvimos un caso donde se había dispuesto la venta solamente de la edificación, entonces al amparo del artículo que ya mencionó varias veces, 954 creo, puede haber una propiedad diferenciada del suelo, sobre el subsuelo y sobre el sobresuelo, nosotros dispusimos que la fábrica se inscribiera como propiedad conyugal y que el suelo siga siendo de propiedad de la persona que figuraba en la partida. Esa posición, me parece la correcta. En registros nosotros deberíamos, no como dice el Art. 79, que está mal redactado, y viola el principio de reserva de ley en materia de derecho de propiedad. Un reglamento registral no puede regular cuestiones relativas a la accesión, si no es a través de una norma con rango y jerarquía de ley. El art. 79, en la parte final está mal redactado, lo que nosotros deberíamos hacer es lo que acaba de plantear usted, como hicimos hace muchos años, no se ha vuelto a presentar el caso, en el rubro título de dominio, leemos el asiento, donde se señala que el propietario del suelo es tal, pero además cuando vengan estas declaratorias de fábrica, se trata digamos de un bien social, porque así ha sido acreditado, extendamos un asiento adicional en el rubro de títulos de dominio que diga: "La sociedad conyugal conformada por Fulano y Zutano son propietarios de la fábrica inscrita en esta partida" y con eso solucionamos el problema. Eso de estar exigiendo la intervención de los cónyuges me parece innecesario, ya que se trata de un acto de administración, entonces el planteamiento que ha hecho el doctor me parece sensato. Planteemos la modificatoria de esa parte final del Art. 79, porque nosotros no podemos regular cuestiones que están reservadas a normas con rango de ley, un reglamento registral no puede modificar el código civil. Los profesores que han venido acá, han señalado que el bien permanece como bien propio hasta que se produzca el reembolso, eso va a ser un hecho futuro, eventual y futuro. Que no se presenta al momento de la declaratoria de fábrica y por qué nosotros estamos verificando, estamos cambiando la naturaleza del bien propio a bien social. Cuando el código civil dice que ese predio va mantener la condición de bien propio hasta que se produzca el reembolso.

El vocal suplente Esben Luna señala:



47

Cuando uno aplica este artículo 79 en el rubro "C", de hecho, el registrado en virtud de la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 2B de la ficha, y en virtud del art 79 del Reglamento se inscribe la propiedad de la sociedad conyugal, automáticamente uno saca copia literal y se va a dar cuenta que quienes son propietarios de la fábrica son ambos cónyuges y quién es propietario del terreno, el cónyuge que lo adquirió como propio, es clarísimo.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

A eso voy, se entiende que una persona para comprar algo, no va a sacar solamente la última hoja de la partida, tiene que haber abogados que van a revisar todo, revisando la normativa se va a comprender que es un bien propio, sobre el cual se ha construido una edificación que es un bien social. Lo cual el comprador va a asumir y luego el reembolso va a ser problema de los cónyuges, es un tema ajeno a ustedes, yo tengo que ponerme en la situación en que ustedes no tienen por qué preocuparse por lo que venga después, solamente se deben preocupar por lo que les esté llegando y que se aplique en el marco legal. El único problema que sí tienen que analizar ustedes, es: ¿requiero la intervención de uno o de los dos cónyuges? En lo personal, considero que basta con que uno solicite y suficiente, pero ese el debate, ya no el debate es si es un bien social o un bien propio, creo que tienen la solución, el problema está en si pido o no pido la intervención de ambos. Yo en lo personal, no lo pediría. Sin perjuicio de ello, observo diciendo que debes demostrarme el origen de los fondos si se desea mantener como propio, pero en lo personal, lo segundo no es estrictamente necesario.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

Exactamente, es ese el pensamiento lógico.

**La presidenta del Tribunal Registral señala:**

Disculpe, lo que le entendí a usted fue que, el terreno sigue siendo propio

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila señala:**

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink. Some signatures are more legible than others. One signature in the top row has the number '48' written above it. The signatures are arranged in a loose grid pattern.

Sí.

La **presidenta del Tribunal Registral** manifiesta :  
Gloria está diciendo que el terreno ya no es propio.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
No, la edificación es de la sociedad conyugal, el terreno sigue siendo propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Si el terreno sigue siendo propio, ¿por qué tenemos que abonar el valor?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Porque así lo dice el artículo 310 del Código Civil, el código dice que se tiene que reembolsar.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
¿En contraprestación de qué se abona?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
Saben cuál es la limitación: que la persona no va a poder disponer del terreno, porque está en añadidura con la fábrica y por lo tanto indirectamente ha cedido su terreno, en bienestar del bien social de la fábrica.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:  
Entonces sí ha perdido su terreno.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:  
No necesariamente, es como cuando, por ejemplo, señalamos esto: Este es mi carro y tú lo usas, yo me compré el carro como bien propio, pero mi esposa lo usa porque yo no sé manejar, de alguna manera el bien sigue siendo propio, solo que lo disfruta ella.

49

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like "Juan Carlos del Aguila" and "Gloria Salvatierra".

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

¿Sería una nueva interpretación? Porque teníamos la idea, un grupo de vocales, que la fábrica era social, porque así lo dice claramente la norma, pero luego de la coma dice: Abonándose a este - al cónyuge dueño del terreno -, el valor del terreno, al momento del reembolso” ¿Por qué motivo, el dueño del terreno, recibiría el valor del terreno?

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Porque es un bien propio que no puede, ya usufructuar, personalmente, a pesar de ser bien propio, por eso motivo, la compensación es, al momento de el fenecimiento, como yo no puedo desprender la fábrica del bien propio, me tienes que reembolsar, pero me reembolsas en función a que es bien propio.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Hay varios autores que opinan que si nos guiamos por los derechos reales, si se construye sobre un bien que es ajeno, tendría que haber dos partidas, una partida a nombre de la sociedad conyugal y una partida registral a nombre del cónyuge respecto del terreno.

Pero atendiendo a las normas de familia que buscan la protección de la familia y se amparan en la Constitución, el legislador al colocar la parte final del artículo 310, lo que ha pensado es: como construiste algo que es social sobre terreno propio, págale al cónyuge para que ya todo se vuelva social. El legislador optó por considerar que la construcción se unió al suelo, esa sería la razón por la que la sociedad conyugal tendría que pagarle en la totalidad, porque es como si el terreno se hubiera vendido a la sociedad conyugal.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

En eso estamos de acuerdo, el punto en el que no estamos de acuerdo, es que debe quedar el precedente en el asiento anterior. Solamente que estamos en el debate sustantivo, de si el terreno y la edificación pasa a social.

50

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Es el debate, después de inscribir el asiento de la fábrica, el registrador en la parte de dominio extiende un nuevo asiento donde dice que la sociedad conyugal adquirió.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

¿La fábrica?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

No, el terreno

La **vocal Rosario Guerra** señala:

El artículo 79 ha malogrado todo, anteriormente estaba más claro. Yo estoy de acuerdo con lo que plantea y con lo que ha dicho el Dr. Julio Pozo: el suelo siempre se mantiene a nombre del propietario, y la solución que plantean ustedes es diferente, lo que Julio Pozo dice: es necesario abrir otra partida para la fábrica, y el dominio a que se está refiriendo es a la fábrica no al terreno.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Se mantiene la partida, no es crear otra partida, es sencillamente continuar.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Eso es la cuestión de él, pero sustantivamente sostiene que son derechos similares.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Por eso se da el reembolso, porque son derechos singulares y el reembolso se da al final.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Entonces, ¿ahí discrepa con Julio del Pozo? Porque Julio dice que se debe dar al inicio.

51

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Rosario Guerra', 'Juan Carlos del Aguila', and 'Julio Pozo'. The number '51' is written above one of the signatures.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Es que ahí le damos carga innecesaria a las personas que pueden estar bien o pueden estar mal y le damos carga para registrar.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Nosotros hemos planteado que ese acuerdo de cuándo vamos a reembolsar, queda en el ámbito interno de los cónyuges y ¿como se refleja eso? Con su intervención, si yo firmo quiero llegar a un acuerdo sobre el reembolso y si uno o el otro no firma es porque al acuerdo no se llegó; no es que cambiemos el estado de las cosas, si consideramos lo mismo que dicen ustedes, la solución que le estamos dando es cómo vamos a regularizar esa situación, esos derechos. Se mantiene como propio el suelo, hasta el reembolso, eso es lo creemos.

El **amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, pero ustedes ya no van a ver el tema del reembolso, ven solo el tema de la liquidación, por eso le digo.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Claro, esa es nuestra posición, yo considero que eso ya es tema de dominio. Por eso es que trabajamos en ese punto.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Este principio que tenemos y está referido al principio de especialidad, un inmueble una partida, no debería haber en principio dos inmuebles en una partida. No debería haber dos inmuebles inscritos de manera conjunta, y una fábrica con titularidades diferentes. Se da un supuesto, en el derecho de superficie, en que se separa las titularidades, cada derecho y titularidad tiene una partida. Si nosotros admitimos que se pueda inscribir la fábrica con una titularidad y el suelo seguirá siendo de uno de los cónyuges, estaríamos quebrando el principio de especialidad, porque estamos inscribiendo dos



titularidades diferentes, bajo una misma partida, que lo se quiere evitar es precisamente eso. En tanto no se separe y hagan una superficie, es un poco difícil que se admita esa ejecución, por eso es que existe el conflicto.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Claro, digamos que, en materia registral, está el conflicto de la materialización.

**El vocal Luis Ojeda** señala:

No deberíamos publicitar dos titularidades y dos propiedades en una partida. Por eso como hacemos para inscribir lo del Código Civil.

**El amicus curiae Juan Carlos del Aguila** señala:

Lo está tomando como una sola unidad inmobiliaria, necesitan de alguna manera, decir que todo es algo o todo no es nada, eso es lo que me están indicando. Claro, ahí entramos en el ámbito registral, materializado. En el aspecto legal, queda que el bien social es todo lo de arriba y de ahí a que el tema es como materializarlo, es un tema registral.

**La presidenta del Tribunal Registral** señala:

Vamos a dar un fuerte aplauso al Doctor Juan Carlos Del Águila. Le agradecemos muchísimo por su participación.

Asimismo, se da la bienvenida al Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dr. Manuel Montes.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral expone su ponencia:

### **FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán**



1. Con relación a la calidad (propia o social) de la edificación construida sobre un predio que tiene calidad de bien propio, el artículo 301 del Código Civil señala que “en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad”.

El numeral 1 del artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge “los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales”. Asimismo, son también propios los bienes que se adquieren durante la vigencia del régimen a título gratuito (numeral 3). El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302<sup>1</sup>, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”.

---

<sup>1</sup> Artículo 302.- Bienes propios

Son bienes propios de cada cónyuge:

- 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales.
- 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.
- 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.
- 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.
- 5.- Los derechos de autor e inventor.
- 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.
- 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.
- 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.
- 9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.

54



2. Respecto al último párrafo del artículo 310 del C. pueden admitirse las siguientes interpretaciones:

- a) Se presume que tienen la calidad de bienes sociales todos los edificios construidos durante la vigencia de la sociedad de gananciales en suelo propio de uno de los cónyuges.

Esta interpretación se fundamenta en la aplicación de la presunción de ganancialidad. Bastaría entonces con verificar la fecha en que se levantó la edificación para concluir – en caso de haberse levantado durante la vigencia de la sociedad de gananciales -, que se trata de un bien social, sin requerir ninguna manifestación de voluntad respecto a si la edificación se levantó con caudal social o respecto al reembolso del valor del suelo.

- b) No se presume que tienen la calidad de bienes sociales todos los edificios construidos durante la vigencia de la sociedad de gananciales en suelo propio de uno de los cónyuges.

Esta interpretación se fundamenta en los requerimientos adicionales consistentes en que el edificio se haya construido a costa del caudal social y en el abono del valor del suelo. Así, no toda edificación levantada sobre terreno propio será social, sino sólo aquellas levantadas con caudal social debiendo pagarse al cónyuge propietario del suelo, su valor. Por ello, conforme a esta interpretación, no bastaría entonces con verificar la fecha en que se levantó la edificación para concluir – en caso de haberse levantado durante la vigencia de la sociedad de gananciales -, que se trata de un bien social, pues se requeriría de elementos adicionales relacionados con las exigencias de que la edificación se haya levantado con caudal social y el reembolso del valor del suelo.

Esta interpretación se fundamenta también en la accesión, regulada en el art. 938 del Código Civil, conforme a la que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él. Por lo tanto, siendo uno de los cónyuges el propietario del suelo, la

construcción que se levanta sobre dicho terreno le pertenece a este cónyuge con la misma calidad: bien propio.

De otro lado, esta interpretación responde a la protección constitucional de que goza el derecho de propiedad: el cónyuge propietario del terreno tiene derecho a que se respete su propiedad, por lo que la conversión a bien social sin previo pago del valor del terreno implica un despojo incompatible con la protección constitucional de que goza el derecho de propiedad.

3. En el sistema registral, la opción interpretativa está contenida en el tercer párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP):

“En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.” (El subrayado es nuestro).

Como puede apreciarse, no basta con que la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales: se requiere que ambos cónyuges intervengan en la declaratoria de fábrica. Esto es, se requiere de manifestación de voluntad de ambos cónyuges.

Se entiende que esta manifestación de voluntad se requiere precisamente porque no se presume la ganancialidad, lo cual es razonable considerando los requisitos adicionales requeridos para que se entienda que el bien es social (construcción a costa del caudal social y reembolso del valor del suelo). Con respecto al reembolso del valor del suelo, se trata de una deuda que asume la sociedad conyugal frente a uno de los cónyuges, por lo que es lógico que ambas partes estén de acuerdo.

**Resulta por tanto que sólo en aquellas fábricas levantadas sobre terreno propio de uno de los cónyuges en las que en la declaratoria de fábrica hayan intervenido ambos cónyuges, el bien se convertirá**

56

**en bien social. De no ser así, el bien mantiene su calidad de bien propio.**

4. La posición asumida por el RIRP es además compatible con los principios de tracto sucesivo y legitimación. Así, figura como titular del derecho de propiedad uno de los cónyuges y no la sociedad conyugal, por lo tanto, es compatible con el derecho inscrito que el cónyuge propietario declare la fábrica que se ha levantado sobre su terreno. La declaración e inscripción de la fábrica no modifica el derecho de propiedad inscrito, pues no existe acto traslativo de dominio alguno ni reconocimiento por parte de dicho propietario de derecho alguno que corresponda a su cónyuge sobre el terreno.

5. Conforme a lo expuesto, propongo se apruebe el siguiente criterio:

### **FÁBRICA LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO DE UNO DE LOS CÓNYUGES DURANTE LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervenga únicamente dicho cónyuge, el bien mantiene la calidad de propio.

Sólo cuando en la declaratoria de fábrica levantada sobre terreno propio de uno de los cónyuges intervengan ambos cónyuges, el bien se inscribirá como social.

La presidenta del Tribunal Registral sede la palabra a la vocal Gloria Salvatierra.

Existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos

y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

El artículo 301 del Código Civil señala que “en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad”.

El numeral 1 del artículo 302 del mismo cuerpo normativo señala que son bienes propios de cada cónyuge “los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales”. El artículo 303 señala respecto de estos bienes que cada cónyuge conserva su libre administración pudiendo disponer de ellos o gravarlos.

Respecto a los bienes sociales el artículo 310 del mismo código señala:

“Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y rentas de los derechos de autor e inventor.

**También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los**

58

**cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso”** (el resaltado es nuestro).

En mérito a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición de social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso.

Max Arias-Schreiber ilustra así esta figura jurídica: “Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tienen la calidad de bien social los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión”.

Esta disposición resulta de gran utilidad práctica, evitando la coexistencia de titularidades dispares para el suelo y la fábrica, como sucedería si el terreno estuviera inscrito a nombre del cónyuge (bien propio) y la fábrica a nombre de la sociedad conyugal, generando de esta manera la necesidad de abrir una partida registral para cada uno de ellos por el principio de especialidad.

Gonzáles Barrón explica el fundamento de esta manera: “Lo que se busca es evitar la incertidumbre jurídica producida por la existencia de dos propietarios sobre un mismo bien inmueble (el del suelo y el del edificio), y como un régimen de copropiedad es considerado antieconómico, la solución legal pasa por atribuir la propiedad a uno de los sujetos, con la obligación de restituir lo que signifique un enriquecimiento sin causa”.

A efectos de la calificación de un bien como social o propio, el Código Civil ha optado por establecer presunciones, de manera que la calificación de los bienes se establezca de manera rápida y sencilla.

El artículo 311 del Código Civil señala que existen las siguientes reglas:



59

“1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.  
(...).”

De esta manera, el Código ha optado por presumir en virtud del inciso 1 como bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, salvo que se demuestre que el bien mantiene la condición de propio (conforme se aprecia del artículo 310 precitado).

Con relación a este tema también existe pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional (Exp.Nº08259-2013-PA/TC del 24/6/2016), el que consideró que debería determinarse la calidad de los bienes en base a datos objetivos, como es la fecha del matrimonio y la de construcción de la fábrica, y no por la mera declaración del cónyuge.

Asimismo, esta norma contiene un fundamento social que radica en la protección de la familia, pues lo que se busca es dar seguridad a ambos cónyuges respecto de su participación en la inversión para la construcción del inmueble.

Finalmente, la circunstancia de abonarse al cónyuge propietario del suelo el valor de este al momento del reembolso, antes o después del feneamiento de la sociedad de gananciales, es una circunstancia ajena a la presunción. Así, el reembolso no es un requisito para que opere la presunción, sino una consecuencia de la misma.

En esa línea, el artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala:

**“Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

(...)

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal



sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario”.

Sobre la interpretación de dichas disposiciones en la Resolución N° 1181-2015-SUNARP-TR-L del 16/6/2015 se indicó que la norma se pone en el supuesto en que la sociedad conyugal interviene y firma los documentos de declaratoria de fábrica levantada en un terreno que es de propiedad de uno solo de los cónyuges, debiendo presentarse la partida de matrimonio para verificar que la fábrica es social al contrastar la fecha de terminación de la obra y la fecha del matrimonio. **De comprobarse esto y si interviene sólo uno de los cónyuges, debe exigirse la intervención del otro cónyuge en los documentos de declaratoria de fábrica.**

Téngase en cuenta que con la presentación de la partida de matrimonio y de comprobarse que la conclusión de la fábrica se efectuó dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, se requiere de la intervención de ambos cónyuges justamente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el tercer párrafo del referido artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que es extender el asiento a favor de la sociedad conyugal, en el rubro de dominio de la partida registral, además de la declaratoria de fábrica como parte de la descripción del predio.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala que habiendo escuchado a los amicus y concluido su exposición como ponente, se procederá a votar lo siguiente:

**1. Si el terreno se mantiene propio o si mutó a social:**

**Se mantiene como propio:** Mariella Aldana, Pedro Álamo, Esben Luna y Rosario Guerra. **Total: 04 votos.**

**Mutó a social:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

A collection of 15 handwritten signatures in black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some with a blue ink signature at the top left. The names are not legible from the handwriting.

**2. Respecto a la declaratoria de fábrica, ¿quien debe otorgarla? ¿Ambos cónyuges, el cónyuge titular o cualquier cónyuge? (En todos los casos se adjunta partida de matrimonio)**

**Ambos cónyuges:** Mariella Aldana y Daniel Tarrillo. **Total: 02 votos.**

**Cónyuge titular:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra y Luis Aliaga. **Total: 13 votos.**

**Cualquier cónyuge:** **Total: 0 votos.**

**3. ¿La fábrica es social?**

**A favor:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo y Luis Aliaga. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana. **Total 01 voto.**

Luego de las votaciones realizadas, la vocal Gloria Salvatierra plantea la siguiente sumilla:

**INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO CIVIL Y 79 DEL RIRP**

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

A collection of handwritten signatures in blue and black ink. The signatures are arranged in several rows. Some are clearly legible, such as 'Gloria Salvatierra' and 'Mariella Aldana'. There are also some illegible signatures and a signature that appears to say 'Mirtha Rivera Santiago'.

La presidenta del Tribunal Registral somete a votación la sumilla propuesta por la vocal Gloria Salvatierra, siendo la siguiente:

**INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO CIVIL Y 79 DEL RIRP**

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo y Luis Aliaga. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana. **Total 01 voto.**

Asimismo, la **presidenta del Tribunal Registral** señala que se procederá a votar si será precedente o acuerdo:

**Precedente:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Esben Luna, Rosario Guerra, y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

**Acuerdo:** Mariella Aldana, Daniel Tarrillo, Walter Morgan y Luis Ojeda. **Total: 04 votos.**

Por lo tanto queda aprobado como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, la sumilla siguiente:

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, arranged in several rows. The signatures are cursive and vary in style. Some are more legible than others. There are approximately 15-20 signatures in total, corresponding to the names mentioned in the text above.

## INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CODIGO CIVIL Y 79 DEL RIRP

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del RIRP bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

### **TEMA 2: CUESTIONAMIENTO EN SEDE REGISTRAL DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL DE LOS JUECES DE PAZ RESPECTO DE LA EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS Y CERTIFICACIÓN DE FIRMAS, INVOCANDO LAS PROHIBICIONES DE LA LEY DE JUSTICIA DE PAZ**

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado el 6 de setiembre de 2019 en la ciudad de Ayacucho se aprobó el siguiente acuerdo:

“Es posible evaluar la prohibición cuando del título se advierta que el Juez de Paz está directamente vinculado al acto materia de inscripción, porque se le otorgan derechos o imponen obligaciones a él; por lo tanto, es materia de observación en mérito al artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ”.

En el citado Diálogo se ha solicitado que el presente tema se lleve a Pleno al existir resoluciones contradictorias: Res. 2548-2016-SUNARP-TR-L y Res. 1512-2018-SUNARP-TR-L.

#### **Ponencia del vocal Daniel Tarrillo Monteza**

La presidenta del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal Daniel Tarrillo, que se presenta a continuación:

64

**¿Es posible cuestionar en sede registral la actuación notarial realizada por un Juez de Paz, respecto de la expedición de copias certificadas y certificación de firmas, invocando las prohibiciones de la Ley de Justicia de Paz?**

Según lo dispuesto en el art. 32° literal e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, compete al Registrador calificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título.

Si tenemos en consideración, que un Juez de Paz puede realizar funciones notariales, ¿resulta procedente que en sede registral se cuestione su actuación, respecto de la expedición de copias certificadas y certificación de firmas?, o este aspecto es de entera responsabilidad del juez de paz y no puede ser cuestionado por el Registrador, así existan disposiciones que establezcan prohibiciones para la actuación del juez de paz en causas en las que esté comprendido.

Si el Juez de Paz convoca a asamblea, asiste a su realización, es elegido como directivo, expide la copia certificada del acta y certifica las firmas de los declarantes, ¿se debe observar el título y pedir que los documentos sean certificados por el juez accesitario o no se puede cuestionar ese aspecto?

#### **Posición de la Resolución N° 1512-2018-SUNARP-TR-L**

El caso de la citada resolución consistió en la elección de la directiva comunal de una comunidad campesina. Entre los documentos presentados, figuraron declaraciones juradas suscritas por el juez de paz Arturo Valverde Gómez.

Entre las observaciones que se formularon al título figuraba que el administrado debía adjuntar declaraciones juradas de convocatoria y quórum suscritas por declarante con firma certificada por notario y no por juez de paz, salvo se acredite las condiciones establecidas en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, se indicó que de acuerdo al artículo 7 de la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz, el juez tiene prohibido ejercer su función en causas en las que esté comprendido o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

En el caso bajo estudio, las declaraciones juradas fueron suscritas por el presidente y el Juez de Paz Arturo Valverde Gómez ejerció su función legalizando las firmas del presidente de la directiva, pero del proceso de elección aparentemente intervinieron parientes del juez.

En la citada resolución se expuso los siguientes argumentos en relación al tema abordado:

“(…)

**10.** De otro lado, el registrador ha indicado que de la revisión de los documentos presentados se advierte que el juez habría incurrido en causal de prohibición establecida en el artículo 7 de la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz, al haber intervenido certificando la firma del presidente de la comunidad campesina en las constancias de la convocatoria y quórum de las asambleas generales del 2/10/2016 y 27/11/2016, en las que habrían intervenido parientes suyos.

Al respecto, se debe indicar que no compete a las instancias registrales evaluar y determinar si el juez de paz se encuentra inmerso en la prohibición establecida en el numeral 3 del artículo 7 de la Ley N° 29824, puesto que dicha circunstancia es de entera responsabilidad del mencionado juez.

(…)

En consecuencia, corresponde revocar el punto 2 de la observación”.

Como vemos, en la resolución se decidió revocar la observación señalando que es responsabilidad del juez de paz efectuar una actuación notarial sin estar comprendido en alguna de las prohibiciones contempladas en la norma.

### **Posición de la Resolución N° 1464-2016-SUNARP-TR-L**

En el caso resuelto en la resolución mencionada, se solicitó la inscripción de otorgamiento de poder acordado por una comunidad campesina. Entre los documentos presentados tenemos a la copia del acta de asamblea general, certificada por Juez de Paz, Juan Conislla Nacari, constancias de convocatoria



y quórum con firma del declarante certificadas por Juez de Paz, Juan Conislla Nacari.

El registrador público observó señalando que, de conformidad con el artículo 7 de la Ley N° 29824, el juez de paz tiene prohibido ejercer su función en causas en las que esté comprendido o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Así, en la copia certificada y en las certificaciones de firmas, se advirtió que el juez de paz que expidió y legalizó dichas firmas es comunero de la comunidad campesina, por lo que no puede expedir copias certificadas ni certificar firmas.

En la citada resolución, se pronunció la segunda instancia en el sentido siguiente:

“(…)

5. Al respecto, cabe tener presente, conforme a lo previsto en el artículo 17 de la Ley de Justicia de Paz, que en los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer funciones notariales, entre las que se encuentra, certificar firmas, copias de documentos y libros actas (numeral 2).

Entonces, el juez de paz ostenta, entre otras, funciones notariales en virtud del cual puede expedir copias certificadas, siempre que se cumpla con el presupuesto de inexistencia de notario en su localidad.

Sin embargo, a fin de determinar si la copia certificada fue emitida por funcionario competente, no solo basta con verificar la inexistencia del notario en el centro poblado (circunstancia que no ha sido verificada), sino también corresponde verificar que no se encuentre incurso en algún supuesto de incompetencia que impida al juez de paz ejercer funciones notariales.

6. Así, cabe remitirse al numeral tercero del artículo 7, al que hace referencia el registrador, el cual expresa lo siguiente:

“Artículo 7.- Prohibiciones:

El juez de paz tiene prohibido:

(...)

3. Ejercer su función en causas en las que esté comprendido o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad”.

Para el caso y estando a lo previsto en la norma transcrita, puede señalarse que el juez de paz no podría ejercer funciones notariales respecto de asuntos en las que se encuentre comprendido. Así, estando a la información que fluye de la documentación presentada, según el cual, el juez de paz tiene condición de comunero, se colegiría que se encuentra involucrado por tal calidad en los actos que otorgó la comunidad campesina que se pretenden inscribir, por lo que no resultaría admisible la inscripción de estos en virtud de copias certificadas por dicho juez de paz.

Debe notarse al respecto que la prohibición contemplada en el numeral 3 transcrito, al haber sido redactada de manera genérica, no es pasible de interpretación restrictiva como pretende la recurrente.

7. Si bien es cierto que no compete a las instancias registrales evaluar y determinar la eventual responsabilidad de la supuesta actuación contraria del juez de paz respecto del numeral 3 del artículo 17 de la Ley de Justicia de Paz; no es menos cierto que, sí corresponde a las instancias registrales verificar la competencia del funcionario que certifique el título, conforme a lo previsto en el inciso e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Al respecto, debe tenerse presente que la competencia contempla diversos aspectos, como son el territorio, materia, cuantía, grado, entre otros, los que determinarán que el acto emitido (certificación) haya sido expedido por funcionario competente.

Ahora, si bien las prohibiciones no extinguen la competencia del funcionario de manera absoluta, si constituyen restricciones al ejercicio de esta, por lo que su inobservancia acarrea necesariamente la misma consecuencia de si se emitiera un acto por funcionario incompetente.

8. Por lo expuesto y bajo los alcances del principio de legalidad no corresponde admitir las copias certificadas del acta del 6/3/2016 y las constancias de quórum y convocatoria expedidas en ejercicio de las funciones notarias del juez de paz de Huayacundo Arma, siendo que ante la supuesta inexistencia de notario en dicha localidad, podrá adjuntarse dichos documentos certificados por fedatario de la oficina registral, tal como ha sido previsto en el apartado 5.4.2 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN a fin de viabilizar la inscripción de los actos otorgados por las comunidades campesinas.

En consecuencia, corresponde confirmar el punto 1 de la observación”.

### **Análisis de las posiciones expuestas y propuesta de sumilla**

Como vemos, la primera posición adoptada en la Resolución N° 1512-2018-SUNARP-TR-L, la calificación registral no abarca la evaluación respecto a si el juez de paz que certifica las copias de actas o certifica las firmas de una constancia, esté inmerso en alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 7 de la Ley N° 29824.

De otro lado, la Resolución N° 1464-2016-SUNARP-TR-L expone que sí forma parte de la calificación, en virtud de la evaluación de la competencia del funcionario que certifique el título, si el juez de paz ejerce su función en un caso donde el juez de paz se encuentre bajo una prohibición como es la certificación de firmas de un instrumento otorgado por la comunidad campesina de la cual es miembro.

La normativa expuesta en relación a las prohibiciones del ejercicio de las funciones del juez de paz es la siguiente:

#### **Artículo 7 de la Ley N° 29824:**

El juez de paz tiene prohibido:

(...)

3. Ejercer su función en causas en las que esté comprendido o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

(...).



En el Dialogo con el Tribunal Registral realizado en Ayacucho el día 6/9/2019 se puntualizó que el artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ – Reglamento para el Otorgamiento de Certificaciones y Constancias Notariales por Juez de Paz, establece prohibiciones similares a las impuestas por el Decreto Legislativo N° 1049, respecto a la actuación notarial del juez de paz.

**Artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ:**

Está prohibido a los jueces de paz, bajo responsabilidad disciplinaria y sanción de nulidad del acto:

- a) Otorgar certificaciones o constancias sobre documentos o hechos en los que se concedan derechos o impongan obligaciones a él, su cónyuge o conviviente, o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. En tales casos debe abstenerse y disponer la intervención del juez de paz accesitario con las formalidades del caso. (...).

En el presente caso, con posterioridad a la evaluación de los argumentos esgrimidos en las resoluciones contradictorias, esta ponencia considera que si bien es cierto, debemos presumir la validez y eficacia del acto de certificación de copias de actas o la certificación de firmas por parte de un notario o juez de paz, también es cierto, que es objeto de calificación registral aspectos que rodean a la validez de la intervención notarial (como la verificación de no existencia de notario en un radio determinado, y además la competencia territorial en actos de disposición en los casos que no se cuente con el sistema biométrico).

De esta manera, se considera que no es tarea del registrador buscar o asociar por los apellidos algún parentesco del notario con los otorgantes del acto cuyo instrumento ha extendido en aras de determinar si está inmerso en la prohibición; sin embargo, si la causal de prohibición fluye de modo manifiesto de la documentación, como es el caso de la intervención notarial de un juez de paz en la certificación de la copia de un acta de asamblea general de una persona jurídica donde el juez de paz sea comunero, pues se tiene un incumplimiento del artículo 7 de la Ley N° 29824.

70



Queda claro que el artículo 7 no hace referencia expresa a la función notarial sino versa sobre la función del juez de paz en general (tanto judicial como notarial), por lo que entendemos como “causas” a los actos que produzcan efectos dentro de la esfera jurídica del juez de paz.

Por lo expuesto, se propone la siguiente sumilla:

### **ACTUACIONES NOTARIALES DEL JUEZ DE PAZ**

No procede admitir copias certificadas o documentos donde la firma del declarante sea certificada por juez de paz, cuando se advierta de modo manifiesto que dicho juez se encuentre incurso en la prohibición establecida en el numeral 3 del artículo 7 de la Ley de Justicia de Paz.

\*Se deja constancia que en el Dialogo con el Tribunal Registral fue ganadora la siguiente sumilla:

“Si es posible evaluar la prohibición, cuando del título se advierta que el Juez de Paz está directamente vinculado al acto materia de inscripción, porque se le otorgan derechos o impongan obligaciones a él, por tanto, es materia de observación en mérito al artículo 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ”.

La **presidenta del Tribunal Registral** inicia el debate:

Propongo delimitemos el debate al caso en que el mismo juez es el involucrado, porque si lo extendemos a los parientes el tema se torna muy difuso.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

No ha sido mi intención extenderlo hacia los parientes, pero la sumilla podría prestarse a ese concepto.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Extender el criterio a los parientes implica comparar los apellidos, y por tener los mismos apellidos se formularían observaciones.

71

44 with R. B. Arce

Solo si el propio Juez es el comprendido y no los demás supuestos, ¿Qué les parece?

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Sí, lo voy a precisar en ese sentido.

El **vocal Walter Morgan** señala:

El artículo séptimo de la Ley de Justicia de Paz se refiere a las causas, y el termino causas hasta donde yo sé en el ámbito judicial está referido a los procesos que se ventilan ante el juzgado, esas son las causas; o sea, procesos en los cuales el beneficiado, o el demandante o el demandado sea el propio juez; o sea él no podría resolver en el mismo proceso en el cual él está involucrado, eso es lo que dice la norma.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Ese es el argumento que se ha empleado para adoptar el criterio del que estamos queriéndonos apartar, pero yo considero que es la naturaleza misma, yo creo que es una cuestión de ética inclusive, ni siquiera debería estar escrito; como él mismo es el que participa y certifica. A mí, me hace recordar de un tema relativo a un Registrador que conocí que emitió su propia tarjeta de propiedad, sustentándose en que nadie más lo podía hacer. Tal vez no sea ilegal, pero, creo que eso afecta la imparcialidad de la autoridad.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Pero en el caso que objeto de análisis, en el que en una sesión el Juez ha certificado las constancias, el quorum, etc., y también las copias certificadas que se han expedido para efectos de la inscripción; consta su participación como funcionario, no como comunero.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Claro, pero usted considera que la expresión “causas” está relacionada inmediatamente con la actividad judicial, pero, la pregunta es ¿solamente por

72

decir causas se está aludiendo a la actuación judicial y no también a la generalidad de la norma, que también comprende función notarial?

El **vocal Walter Morgan** señala:

Claro, es lo que estoy leyendo acá literalmente, causas dice, ¿no sé si hay otro inciso de este artículo?

Porque la Ley de Justicia de Paz desarrolla primero la función judicial y luego la notarial, y en la notarial se establecen las reglas a las que tiene que someterse el juez de paz cuando ejerce función notarial.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Este artículo está en la introducción, está dentro de la parte general.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Y respecto de este tema de prohibición, si bien es cierto, es una prohibición, ¿hay una sanción de nulidad de estos documentos que se emiten?

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

No habría sanción de nulidad, es administrativa, no hay una sanción de nulidad.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Es una norma dirigida a la actuación del funcionario.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Claro, también lo decía por el tema de aplicar analogías para establecer restricciones. Considero deberíamos ser lo más literales posible, porque vamos a establecer una prohibición o una restricción a un funcionario, bueno a un juez paz, para lo cual está prohibido aplicar analogía.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Bueno depende de cómo se interprete, porque no vamos a incorporar la interpretación de que las prohibiciones sólo rigen para la función judicial: la ley no hace ese distingo.

73

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Tampoco se puede discriminar, decir que a veces es juez y a veces es notario, la ley le da las funciones que debe tener, y las prohibiciones e incompatibilidades rigen para todas sus funciones. Este juez en especial, el Juez de Paz tiene otro modo de selección, convive directamente con la gente. Yo estoy totalmente de acuerdo con la propuesta de Daniel Tarrillo.

La **presidenta del Tribunal registral** somete a votación la sumilla propuesta por el vocal Daniel Tarrillo, siendo la siguiente:

### **ACTUACIONES NOTARIALES DEL JUEZ DE PAZ**

No procede admitir copias certificadas o documentos donde la firma del declarante sea certificada por juez de paz, cuando se advierta de modo manifiesto que dicho juez se encuentre incurso en la prohibición establecida en el numeral 3 del artículo 7 de la Ley de Justicia de Paz.

Luego de la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Luis Aliaga, Pedro Álamo, Rosario Guerra y Daniel Tarrillo. **Total: 04 votos.**

**En contra:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Luis Ojeda, Esben Luna, Mariella Aldana. **Total: 11 votos.**

### **SUMILLA CONTRARIA**

#### **ACTUACIONES NOTARIALES DE JUEZ DE PAZ**

No es materia de calificación si el Juez de Paz se encuentra incurso en la prohibición establecida en el numeral 3 del artículo 7 de la Ley de Justicia de Paz.

**A favor:** G. Zevallos, W. Morgan, A. Mendoza, Y. Fernández, L. Ojeda, M. Aldana., F. Tintaya. **Total: 7 votos..**

**En este momento el vocal D. Tarrillo replantea su sumilla, con el siguiente tenor:**

74

The image shows a collection of handwritten signatures in blue and black ink. The signatures are arranged in several rows. Some are clearly legible, such as 'Beatriz Cruz', 'Arturo Mendoza', 'Mirtha Rivera', 'Fanny Tintaya', 'Luis Ojeda', 'Esben Luna', and 'Mariella Aldana'. There are also several illegible signatures. A small number '74' is written above one of the signatures.

No es materia de calificación si el Juez de Paz se encuentra incurso en la prohibición establecida en el numeral 3 del artículo 7 de la Ley de Justicia de Paz, salvo en los casos de certificación de copias y/o firmas, cuando el acto comprenda que este funcionario sea elegido como directivo o apoderado de la persona jurídica.

**Sometida a votación votaron a favor:** D. Tarrillo, B. Cruz, E. Luna, R. Guerra, P. Álamo. **Total: 5 votos.**

**L. Aliaga** manifiesta que mantiene su posición por la sumilla inicial de D. Tarrillo.

**G. Salvatierra y M. Rivera** consideran que no se han analizado todas las obligaciones del numeral 3 del art. 7 de la Ley de Justicia de Paz en relación con todos los supuestos.

Por lo tanto, conforme a la votación obtenida, no se aprueba ningún criterio por no haber obtenido ninguno la mayoría requerida.

**TEMA 3: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA, QUE EN EL REGISTRO FIGURAN COMO RURALES, CON PARTICIPACIÓN DE VERIFICADOR CATASTRAL**

Este tema fue tratado en el 217° Pleno realizado el 25 y el 30 de setiembre de 2019, en el que se acordó que el tema sería tratado en el siguiente Pleno presencial. Será objeto de análisis si cuando el predio obra inscrito como rural y se presenta el certificado negativo de zona catastrada, pueden las instancias registrales considerar que se trata de predio ubicado en área de expansión urbana y, en consecuencia, exigir los requisitos para la independización de los predios que tienen dicha naturaleza.

Será también objeto de análisis si procede la independización de predio rural ubicado en zona no catastrada cuando el diseño de las unidades inmobiliarias evidencia el encubrimiento de parcelación de terrenos rústicos o de una habilitación urbana conforme a la Ley 29090.

75

**Exposición de Amicus curiae Arq. Patricia Meza**

La presidenta del Tribunal Registral da la bienvenida a la arquitecta Patricia Meza.

Su ponencia se resume en las diapositivas que forman parte de la presente acta, como anexo.

Se inician las preguntas:

El **vocal Walter Morgan** señala:

Cuando la documentación es emitida por el gobierno regional y es el verificador el que evalúa, elabora los planos, los firma bajo su responsabilidad, entonces si llega a registros este documento firmado por el verificador con la constancia que se trata de un área no catastrada: ¿hay necesidad de pedirle que acredite que está en zona rural?

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

En teoría el verificador debería tener la formación como para verificar a quien le va a pedir el certificado, o se lo pido al Ministerio o al Gobierno Regional o se lo pido a la Municipalidad, él debería saber a quién se lo debe pedir, si el funcionario es competente para emitir ese certificado. Primero, ahí está su responsabilidad. Segundo: al verificador actualmente le estamos haciendo firmar puras declaraciones juradas.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Lo que quiero saber es su opinión respecto a si cuando interviene el verificador catastral en una zona no catastrada debe entenderse que esa zona es rural

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some appearing to be official or legal in nature. One signature in the top row has the number '76' written above it. The signatures are scattered across the bottom half of the page.

El tema es determinar si ese verificador podría de alguna manera poner en algún formato o documento que se trata de una zona rural, no sujeta al plan de zona urbana. Para mí, el reglamento del Registro de Predios puede actualizar en una directiva esta materia, eso requiere coordinarse, porque a mí me preocupa que el registrador tenga que inscribir independizaciones a sabiendas que se trata de habilitaciones urbanas que no han seguido el proceso regular. Si estamos hablando de zonas urbanas lo tiene que aprobar el gobierno local a nivel provincial: no cualquiera puede hacer un proceso de habilitación.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Entonces, de lo que usted dice no existe justificación legal para que el verificador catastral actué en un área no catastrada solicitando independizaciones que impliquen el diseño de una habilitación.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

Ahí hay un trabajo muy interesante de los gobiernos regionales porque ellos deberían, en todo caso, no permitir que suceda lo que está pasando. A mí me preocupa porque se afecta la accesibilidad, o sea cómo me conecto al área urbana si no diseño.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Efectivamente se está queriendo dar un uso urbano a un área rural.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

Sí, pero no tiene 100 metros cuadrados ¿no?

La **vocal Rosario Guerra** señala:

No, en general, yo estoy tratando de ver el tema de la labor del verificador catastral en zona catastrada o zona no catastrada. Lo normal es que el predio no esté catastrado; entonces, si esto es así el verificador catastral tiene mayor ámbito de aplicación, porque no hay zonas catastradas actualmente en el Perú y se ha entrado a un nuevo camino en el que COFOPRI ha querido reducir su



77

Arturo Mendoza

Patricia Meza

Rosario Guerra

trabajo dándole toda la responsabilidad al verificador catastral, porque la ley le ha dado esa facultad, que debería ser del Gobierno Regional.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

Pero la norma señala que tiene que estar visado por el órgano competente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Solamente para tema de conflicto COFOPRI interviene o el gobierno regional porque entiendo que todo lo debió hacer COFOPRI. Antes todo estaba bien, porque había una sola entidad dedicada al área, como el PETT.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

Es que COFOPRI siempre se ha dedicado al tema de la formalización de zona urbana.

Pronto va a volver a ser así, o sea COFOPRI se va a dedicar a eso otra vez.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

COFOPRI se va a dedicar a predios urbanos, pero el tema es que todo lo que era de competencia de COFOPRI ahora ha pasado a los Gobierno Regionales, regido por el D. Leg 1089, y solamente llega a las zonas catastradas.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

De repente ahí sería el tema de la normatividad porque también los Gobiernos Regionales pueden coordinar esa normatividad.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

El único problema es el certificado negativo catastral, en eso es donde participa realmente el Gobierno Regional que al certificar como área no catastrada "habilita al verificador catastral" a actuar.

La **amicus curiae Patricia Meza** señala:

De repente ahí en el sello podría ponerse zona rural no urbana o de expansión urbana, podría ser un recuadro también para el verificador catastral.

La pregunta aquí fue tema rural, órgano competente: no es el municipio el órgano competente en realidad.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Bien, arquitecta le agradecemos muchísimo su participación.

**A continuación la presidenta da lectura de la opinión sobre la materia emitida por el amicus curiae Hugo Nicolás Castillo Ramos, especialista en predios rurales.**

**LIMA 12 DE DICIEMBRE DE 2019**

**SEÑORES MIEMBROS DEL PLENO REGISTRAL**

**ASUNTO :** Absuelve pedido de opinión sobre “Independización de predios ubicados en zona no catastrada, que en el registro figuran como rurales, con participación de verificador catastral”

**REFERENCIA:** Oficio N° 5013-2019-SUNARP-TR-PT

Por el presente, tengo a bien absolver la consulta sobre “*Independización de predios ubicados en zona no catastrada, que en el registro figuran como rurales, con participación de verificador catastral*” en los términos que a continuación se indica, no sin antes expresar mi agradecimiento por esta gentil invitación extendida.

1. Desde la mirada de las normas del sector agrario y particularmente con el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA y modificatorias respectivas, se aborda lo referente a Independización de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, que en el registro igualmente obren inscritos como rurales, recurriéndose para ello al concurso del Verificador Catastral, inscrito en el Índice de Verificadores de SUNARP.

79

2. En ese orden, el artículo 89 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI establece los siguiente:

*“Los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas, en tanto el órgano competente no haya efectuado el levantamiento catastral de dichas zonas, pueden solicitar la inscripción de las modificaciones físicas de sus predios directamente al RdP, sin requerirse asignación de Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Para este efecto, además de los requisitos que solicite la Oficina Registral, se presenta el plano perimétrico y la memoria descriptiva del área inscrita materia de la modificación física, elaborados y visados por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP y el certificado negativo de zona catastrada expedido por el órgano competente, en el cual se deja constancia que dicho documento en ningún caso constituye una visación o evaluación físico – legal del predio, ni de los derechos que pudieran existir sobre el mismo.  
(...)”*

3. Esta expedición de certificado negativo de zona catastrada y la participación del verificador catastral para el caso de ámbitos no catastrados aplica en tanto los predios rurales de interés se encuentren ubicados en zonas rurales, más no cuando aquellos estuviesen ubicados en zona urbana o de expansión urbana. Al respecto la Directiva N° 001-2011-COFOPRI, aprobada por Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG, vigente hasta la actualidad, que aprueba Los Lineamientos entre otros para la expedición y aprobación de planos y certificaciones a que se refieren los artículos 86 al 90 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, es claro y expreso en señalar en el numeral 2 de su sub numeral 8.3 (De la expedición del Certificado Negativo de Zona Catastrada) que lo previsto en el artículo 89 del Reglamento antes mencionado, sólo aplica respecto de predios ubicados en zona rural y que no resulta aplicable en zona urbana y de expansión urbana.
4. Así, legislador rural ha preferido que el ente competente en el catastro rural y desde esta perspectiva, no intervenga ya en estos casos, dejando a las

80

municipalidades que sean ellas las ejerzan sus atribuciones y facultades que la normativa respectiva le asigna sobre estos ámbitos, considerando entre otros que la visión urbana que se hubiere definido para estas zonas, es fruto de largos y minuciosos estudios que conllevan a la aprobación de los respectivos planes de desarrollo urbano y de zonificación correspondiente, con la que una mirada estrictamente agraria podría colisionar. En dicha línea también el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN tiene previsto, según su artículo 62, que la independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúe por el mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados.

5. En ese sentido, se concluye que la independización de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, que en el registro igualmente obren inscritos como rurales, con participación de verificador catastral; sólo es aplicable en tanto los predios de interés se encuentren en zonas rurales, pues de encontrarse en zonas urbanas o de expansión urbana la norma tiene considerado que se requiere de la participación y autorización de la municipalidad correspondiente.

La presidenta del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal suplente Arturo Mendoza.

### **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS EN ZONA NO CATASTRADA, QUE EN EL REGISTRO FIGURAN COMO RURALES, CON PARTICIPACIÓN DE VERIFICADOR CATASTRAL**

**Ponente: José Arturo Mendoza Gutiérrez.**

#### **PUNTOS MATERIA DE ANÁLISIS:**

- Será objeto de análisis si cuando el predio obra inscrito como rural y se presenta el certificado negativo de zona catastrada, pueden las instancias

81

registrales considerar que se trata de predio ubicado en área de expansión urbana y en consecuencia, exigir los requisitos para la independización de los predios que tienen dicha naturaleza.

- Será también objeto de análisis si procede la independización de predio rural ubicado en zona no catastrada cuando el diseño de las unidades inmobiliarias evidencia el encubrimiento de parcelación de terrenos rústicos o de una habilitación urbana conforme a la Ley 29090

## RESOLUCIONES:

- Resolución 503-2019-SUNARP-TR-L.
- Resolución 725-2019-SUNARP-TR-T.

Se deja constancia que en el desarrollo de la Resolución 725-2019-SUNARP-TR-T la Cuarta Sala no hizo suyos los argumentos de Resolución 503-2019-SUNARP-TR-L, las razones obran en el considerando 10 de la primera resolución mencionada.

Asimismo, se hace hincapié que la presente ponencia solo está referida a títulos sobre independización de predios rurales ubicados en zonas no catastradas con participación del verificador catastral.

## I. PREDIOS URBANOS VS. PREDIOS RÚSTICOS

**1.1.** Respecto de los **predios urbanos**, el artículo 4 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D.S 022-2016-VIVIENDA, define al sector urbano como el área urbana con homogeneidad espacial en términos de características físicas, socio - culturales, económicas o funcionales y, que está delimitada por factores naturales o artificiales, estando su vocación determinada por su ubicación y el tipo de zonificación.

**1.2.** Sobre los **predios rústicos** el artículo 17 del Decreto Legislativo 653<sup>2</sup> (Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario), que derogó la Ley de la Reforma Agraria, estableció que: *“Son tierras rústicas aquellas que se encuentran ubicadas en la zona rural, que están destinadas o son susceptibles de serlo para fines agrarios, y que no han sido habilitadas como urbanas”*. Asimismo, el artículo 4.12. del Reglamento del Decreto Legislativo 1089 aprobado por DS 032-2008-VIVIENDA establece que los predios rústicos: *“Son*

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 1.8.1981.

82

aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos predios ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana”.

**1.3.** El cambio de un suelo rural a suelo urbano implica un procedimiento administrativo que acaba con un pronunciamiento de la municipalidad: habilitación urbana. Los propietarios de predios rurales no están obligados a la ejecución de ninguna obra de habilitación, ni a la entrega de vías, entre otros.

## II. NORMAS QUE REGULAN LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES

**2.1.** Registralmente, los supuestos de **independización de un predio urbano o de uno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable** se encuentran en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) en los artículos 60 (subdivisión de predio urbano) y 62 (independización de predio rústico sin cambio de uso) - sin perjuicio del 61 (subdivisión por regularización fábrica) y 63 (independización bajo régimen Ley 27157) casos aparte.

**2.2.** En estos supuestos del 60 y 62 del RIRP la entidad que lleva a cabo dichos trámites es la Municipalidad respectiva y además su regulación deriva de la Ley 29090, específicamente de su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA<sup>3</sup> que en el capítulo V norma los procedimientos complementarios a la habilitación urbana, entre ellos - el que nos atañe - el de *independización o parcelación de terrenos rústicos* contenido en los artículos 29 y 30 del citado Decreto.

**2.3.** Dentro de los requisitos establecidos en el artículo 29.1 del DS 029-2019-VIVIENDA, se requiere como parte de la documentación técnica la presentación del plano de independización señalando la parcela independizada y el remanente, y cuando corresponda el plano de parcelación que identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz. El trámite concluye con la

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 6.11.2019. Este decreto derogó el DS 011-2017-VIVIENDA que también regulaba los mismos procedimientos complementarios a la habilitación urbana.

83

entrega del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y su Anexo E debidamente autorizado con el número de la Resolución respectiva, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados por la autoridad edil, documentación apta para su inscripción en el Registro de Predios.

**2.4.** Según el artículo 2.1. Ley 29090, en los procedimientos administrativos regulados por esta Ley y su Reglamento de Licencias, ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la Ley, pueden participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

**2.5.** De otro lado, registralmente, los supuestos de **independización de un predio rural** se encuentran en el artículo 64 del RIRP, dentro del cual se desglosan dos supuestos: predios rurales ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas.

**2.6.** Este supuesto de independización tiene su correlato en el del Reglamento del Decreto Legislativo 1089 aprobado por DS 032-2008-VIVIENDA, en los artículos 88 y 89 en donde se regulan los requisitos para la modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas y zonas no catastradas, dando actuación en el supuesto de predios inscritos ubicados en zonas no catastradas al verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP.

**2.7.** En efecto, para independizar un predio rural basta la presentación de los certificados de información catastral para predios en zonas catastradas o, el certificado negativo de zona catastrada y los planos y memoria descriptiva suscritos por verificador catastral para predios en zonas no catastradas, según el caso.

### III. ACTUACIÓN DEL VERIFICADOR CATASTRAL EN PREDIOS RURALES:

**3.1.** La Ley 28294<sup>4</sup>, en su artículo 24, precisa que los Verificadores Catastrales son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas inscritas en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP. En el artículo 25

<sup>4</sup> Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

84



establece que todo Verificador Catastral es responsable por la veracidad de la información y documentación que emite, así como de la correspondencia entre la información confeccionada y la realidad física del predio.

**3.2.** La Resolución 03-2010-SNCP-CNC que aprueba la Directiva sobre el Reglamento del Índice del Verificador Catastral, en su artículo 21, indica que una de las funciones del Verificador Catastral es elaborar y suscribir los planos, memoria descriptiva y otros documentos gráficos y alfanuméricos generados como producto del levantamiento catastral, la misma que debe guardar concordancia con la realidad física, así como otras que establezcan las normas legales pertinentes.

**3.3.** Los artículos 88 y 89 del Reglamento del D Leg 1089 han establecido que para la modificación física de predios inscritos en zonas no catastradas sea el verificador catastral quien deba visar la documentación técnica. El verificador tiene en las zonas no catastradas la función de levantar información catastral y está sometido a responsabilidades, como ser pasible de sanción por transgredir la normatividad técnica, por ello, el Registro no podría cuestionar sus actuaciones.

**3.4.** Incluso, a manera de referencia, el Estado ha dotado de prerrogativas para que los verificadores catastrales intervengan en actos que no solo implican levantamientos catastrales sino también participar en modificaciones, rectificaciones entre otras acciones respecto de proyectos de infraestructura nacional (ver Ley 30230, Ley 30327, D. Leg 1192, D. Leg 1209 sobre inmatriculación).

#### **IV. ARGUMENTOS SOBRE LA INDEPENDIZACIÓN:**

**4.1.** Los **predios rurales** son áreas destinadas a un determinado fin (agrícola, pecuaria o afines) y están considerados dentro de zonas no urbanizables.

**4.2.** Los **predios rurales** por su propia naturaleza, no solo son áreas excluidas del ámbito urbano, sino que además no le pueden ser aplicables las normas urbanísticas pues lo que se busca es conservar su naturaleza productiva y agrícola del suelo. (ver considerando 9 de Resolución n° 2815-2018-SUNARP-TR-L).

85

**4.3.** Los **predios rurales** tienen su propia normativa para lograr independizarse. En ese sentido no se les podría aplicar las normas del reglamento nacional de edificaciones.

**4.4.** No resulta procedente la adopción de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana, recepción de obras de habilitación urbana establecidos en la Ley 29090 a los predios rurales, pues esta Ley fue concebida especialmente para lograr la conversión de un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía, etc.

**4.5.** Los procedimientos de la Ley 29090 no están destinados para que los inmuebles sigan siendo rurales, se recalca que la finalidad de dicha Ley es convertirlos en urbanos o que tengan esta aptitud.

**4.6.** Sin embargo, a fin de determinar la naturaleza del predio inscrito y por ende establecer cuáles son los requisitos que se debe presentar al Registro según el supuesto de independización al que se encuadre, es necesario evaluar la documentación presentada en el título y verificar la partida vinculada del inmueble. (ver considerando 9 de la Resolución n° 943-2019-SUNARP-TR-L - concordancia).

## **V. ARGUMENTOS SOBRE LA COMPETENCIA DEL VERIFICADOR CATASTRAL:**

**5.1.** Conforme al artículo 2.1. Ley 29090, el verificador catastral no es competente para participar en la aprobación de habilitaciones urbanas u otros procedimientos complementarios como en la parcelación de terrenos rústicos. Sin embargo, sí es competente en los supuestos de independización de predios rurales en zonas no catastradas.

**5.2.** Es así que cuando el predio está situado en zona no catastrada, el D Leg 1089 ha delegado la facultad de evaluar la independización al verificador. Vale decir, por mandato legal, el verificador es el llamado a actuar y su trabajo no puede ser controvertido por el Registro.

86

5.3. Haciendo una comparación con el régimen aplicable en las declaratorias de fábrica: Cuando se presenta un FUE (trámite municipal) no se le objeta que haya contravenciones a las normas urbanísticas. Cuando se presente un FOR, suscrito por un verificador autorizado por la Ley 27157, tampoco. En ese sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral: responsabilidad del verificador. No obstante, el verificador catastral habilitado por el D Leg 1089 para suscribir los documentos técnicos de independización de predios rurales ubicados en zona no catastrada es cuestionado con observaciones por el Registro. ¿Vale el trato desigual?

## VI. CONCLUSIONES:

6.1. Ante un caso de independización de predio rural en zona no catastrada debe previamente determinarse la naturaleza del predio inscrito, es decir, si efectivamente es rural o si no lo es. Para ello las instancias registrales deben evaluar el título y los antecedentes registrales.

6.2. De concluirse que es un predio rural, el verificador catastral es indiscutiblemente el competente, no pudiendo el Registro cuestionar su actuación.

6.3. Empero, a pesar que de la partida figure el predio como rural, si del título de independización se evidencia del diseño o trama de las unidades inmobiliarias, que resulten de la independización del predio rural ubicado en zona no catastrada, una parcelación de terrenos rústicos<sup>5</sup> o habilitación urbana conforme a la Ley n° 29090, estaríamos ante el supuesto de predio rústico ubicado **dentro** del área urbana o del área urbanizable, por ende, el verificador catastral no sería competente sino la Municipalidad respectiva.

6.4. Se debe aplicar el principio de razonabilidad contenido en la Ley n° 27444, que establece: *“Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, **deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo***

<sup>5</sup> Regulado por el artículo 29 y 30 del DS 029-2019-VIVIENDA.

*estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido*". A efectos de que en el supuesto del párrafo anterior se determine razonablemente si estamos ante el encubrimiento de una parcelación de predio rústico o habilitación urbana conforme la Ley 29090.

## VII. PROPUESTA

Conforme a lo expuesto, propongo se apruebe el siguiente criterio:

### **Improcedencia de independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada**

No procede la inscripción de la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la Ley n° 29090.

La **presidenta del Tribunal Registral** da inicio al debate:

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Hace poco tuvimos un caso en Trujillo de un certificado de búsqueda catastral, en el cual catastro ya había advertido que, según el planeamiento integral, comunicado especialmente por la municipalidad, tenía ciertas características de acuerdo a las zonas; el usuario cuestionó que ello no debería aparecer en el certificado, pero al final se concluyó que sí debería aparecer porque justamente eso va a desvirtuar temas de competencia.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

¿Cómo definimos el tema de la planificación que dan los Gobiernos Regionales? Eso habría que considerarlo en esta exposición ¿no?, porque se dan los certificados negativos de zona catastrada, nosotros calificamos y entonces necesitamos ver si efectivamente una persona está en capacidad para emitir certificados negativos. Si de la partida misma vemos independizaciones hechas por municipalidades, si vemos, por ejemplo, el mismo día como está ese lugar...

88

El **vocal Walter Morgan** señala:

Me parece que ese tema ya lo hemos discutido en el Pleno anterior, o sea estamos volviendo a ver si el verificador es realmente el competente, yo defendía la tesis de que en este caso el verificador es el responsable, él es el que hace y deshace en esta zona.

Yo entiendo que la Ley ha considerado que hay lugares donde puede trabajar la municipalidad, gobierno regional o COFOPRI, según sea el caso, porque allá tiene infraestructura, los recursos, y esa es la zona catastrada. Para el resto de áreas, como no se tienen los recursos, entonces, la Ley lo que ha habilitado es un mecanismo de trasladar esa responsabilidad, como ocurre en la 27157. En ese caso es la municipalidad la que debería ver el tema de la construcción de fábricas pero no, se lo cede a un verificador que, como ocurre en el aspecto notarial, el Estado le concede la fe pública a otra persona (el notario).

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Sin embargo, para nosotros saber la competencia del notario en el caso de edificaciones, en el caso de prescripciones adquisitivas, sí requerimos documentación. Le decimos: estas prescribiendo un predio que en la partida está como rural, por lo tanto acredita que es urbano.

Y lo hemos aprobado como un acuerdo: certificado de parámetros urbanísticos, le hemos pedido para acreditar la competencia del notario. ¿Por qué no le pedimos a los verificadores también documentación, como un certificado de zonificación? ¿Por qué no les podemos pedir a ellos también? Eso está amparado en una norma, está aprobado por Ley. Tenemos instrumentos legales para saber qué predio está en zona urbana y qué predio en zona rural. ¿Por qué no podemos hacer uso de eso en lugar de hacer caso solo a lo que diga el Gobierno Regional?

El **vocal Walter Morgan** señala:

Porque es el diseño de la Ley.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

89

Se califica la competencia: si veo que en el plano de zonificación aprobado por una norma señala que esa zona ya no es rural, no es competente el verificador.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala: es importante como dice Elena, el tema de la calificación de la competencia. Tengo una resolución donde hablan justo del caso de acto administrativo de subdivisión, que es otro tema, pero el argumento de que el acto administrativo siempre tiene que ser desarrollado bajo el principio de legalidad, ¿no es cierto?, entonces en este caso tenemos una ordenanza municipal que no puede ir en contra de una Ley, el acto administrativo en este caso del certificado de zona catastral, por ahí podemos ver el asunto.

El **vocal Luis Ojeda** señala: en ocasiones en la partida registral podremos apreciar los obstáculos, pero otras veces no los vamos a encontrar. En tu caso, tú tienes el grafico que te trajeron.

El **vocal Arturo Mendoza** señala: Por el grafico, esa es responsabilidad del registrador.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Estaríamos evaluando el fondo de los fundamentos legales que tiene un funcionario administrativo al emitir el certificado negativo de catastro, estamos evaluando fondo y forma del pronunciamiento, los fundamentos legales en los cuales se basa el pronunciamiento. Estaríamos yendo contra todo lo que se ha dicho que el registro no tiene por qué analizar los fundamentos legales en que se sustenta, porque se supone que del acto administrativo es responsable un funcionario competente; si es que el área de catastro del gobierno regional dice que el predio está en zona no catastrada ¿nosotros debemos evaluar si ese contenido está bien o está mal de acuerdo con el plan de desarrollo urbano?

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala: En este punto he visto que el certificado negativo de zona catastrada, no es el que se va a inscribir como tal, de acuerdo al concepto de título. El acto material en este supuesto ¿cuál es? La voluntad del titular de querer independizar su predio, pero en base a qué; es ahí donde el verificador catastral va a determinar si está a nivel del supuesto; uno de los documentos que tiene que llevar o aportar, me atrevería a decir, como elemento complementario es el certificado de zona no catastrada, quizás no

90



responsabilidad solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales. No puede evaluar los fundamentos de hecho y de derecho, ni el desarrollo del procedimiento.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Un poco para completar a Luis Ojeda, el tema es que si ellos mismos se van a evaluar su propia competencia, entonces el registrador no debería evaluarla porque eso les corresponde a ellos; sin embargo, la norma establece que debemos evaluar su competencia desde el art. 32 del RGRP, y bajo nuestro precedente específicamente del acto administrativo se ha reiterado ese tema, esto es, que corresponde a los registradores verificar la competencia. O sea no nos basta que él se sienta competente, nosotros tenemos que reevaluar esa competencia.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Entonces, no vamos a evaluar si es zona catastrada o no catastrada porque ese es su tema, porque de eso se trata el pronunciamiento; ese es el tema de fondo; sin embargo, lo que yo le puedo evaluar es si el predio está en una zona que es evidentemente urbana, y porqué, porque hay un plan de zonificación.

El **vocal suplente Esben Luna** señala: Es la entidad la que va emitir el certificado, ¿el gobierno regional es competente para emitir ese certificado?

El **vocal Luis Ojeda**: Para predios rurales. Si las instancias registrales determinan que no es rural, entonces no es competente.

El **vocal suplente Esben Luna**: Tengo que evaluar la competencia del funcionario ¿no? ¿Qué entidad es la que emite el certificado de zona no catastrada? ¿La municipalidad?, entonces estamos hablando de predios urbanos. En ese caso no procede la actuación del verificador catastral. Pero si el Gobierno Regional expide el certificado sí procede. Con ese documento, lo ha dicho el Tribunal, el verificador catastral se encuentra habilitado para actuar. Entonces, bajo esos parámetros como ocurre también en el ámbito de encargarle procedimientos no contenciosos al notario. ¿Qué consecuencias acarrea? Que

92

su pronunciamiento no puede ser cuestionado, igual que el verificador ya está acreditado para ejercer su función en zona no catastrada rural y, si él hace o deshace nosotros no tendríamos que cuestionarlo. ¿Por qué tendríamos que darle un tratamiento distinto? Ese es el asunto. El mismo Estado le ha encargado a este señor porque no tiene capacidad para hacerlo. Se entiende que esa misma función que no la hace el Estado, se la está delegando a otro, esa función y todos esos atributos tienen que recaer en ese verificador. Entonces no podemos cuestionar la actuación del verificador.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala: Bueno yo recuerdo que, a manera de ejemplo, en el caso de Ley 27157 cuando rectificaban las fábricas, el verificador decía: la fábrica no ha tenido 3 pisos sino 10 pisos. En respuesta el Tribunal dijo que cuando era evidente que era una segunda regularización no procede. En este caso por el gráfico es evidente que se trata de habilitación que tratan de encubrir; entonces, el Tribunal Registral o las instancias registrales, podrían quizás omitir pronunciarse o hacerse de la vista gorda y no decir nada al respecto, o quizás interpretar desde el punto de vista de analizar la competencia, para lo que sí está habilitada por nuestro precedente y ahora por una norma legal. ¿Podemos nosotros dejar de calificar ese tipo de cuestiones?, teniendo como ejemplo lo que les dije inicialmente respecto al tema de la rectificación de las fábricas.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala: Escuchaba a Lucho, el tema de los presupuestos previos que analiza el funcionario o en este caso el verificador para que pueda asumir competencia respecto de un acto determinado que va a emitir. El hecho de que va a verificar la competencia yo lo asumía, por ejemplo, este caso un predio rural no puede ser un verificador común, sino tendría que ser un verificador catastral ¿es un verificador catastral? Si el documento que ha emitido se presume supuestamente válido y, así ha sido emitido tomando en consideración todos los presupuestos previos necesarios, pero, también es cierto lo que dice Arturo respecto del tema de la flagrancia, pero más lo veo como un tema de inadecuación con el antecedente. Particularmente, de forzar la figura de escatimarle a ese funcionario el previo análisis que ha hecho para asumir competencia, porque efectivamente estaríamos entrando a una línea muy delgada si entramos a verificar los supuestos que han servido para emitir este

93

acto, creo que iría más por un tema de inadecuación con el antecedente que buscarle el tema de restarle el tema de competencia porque ahí ya tenemos efectivamente se han emitido muchos acuerdos respecto de ese tema: el tema de los parámetros a los cuales se debe ceñir la calificación respecto de actos emitidos por funcionarios, en este caso por verificadores, para desvirtuar su eficacia.

La **vocal Rosario Guerra** señala: Para Walter, cuándo el artículo 32 del RGRP describe cuales son los alcances de calificación registral, cuando se habla de la competencia de los funcionarios, ¿tú como lo ves? O sea ¿cómo es que tú calificas la competencia del funcionario?

El **vocal Walter Morgan** señala: Califico la competencia del funcionario de acuerdo al título.

La **vocal Rosario Guerra** señala: En el caso de los procesos administrativos, ¿cómo calificas la competencia del funcionario o das por cierta la competencia?

El **vocal Walter Morgan** señala: No, yo veo ¿de qué materia se trata este caso? Es una cuestión de habilitación urbana, ¿quien es la entidad competente en materia urbana? La municipalidad. El funcionario de la municipalidad es el competente y no podría cuestionarlo, si llega una habilitación urbana proveniente, no sé, del Gobierno Regional o de otra entidad, o del Ministerio de Justicia, sí se cuestiona.

La **vocal Rosario Guerra** señala: Y, ¿cómo evalúas la competencia de las zonas en conflicto?

El **vocal Walter Morgan** señala: ¿Qué conflictos pueden existir?

La **vocal Rosario Guerra** señala: Yo pienso que no podemos incumplir al calificar un acto administrativo.

El **vocal Walter Morgan** señala: Recuerdo que para este caso hemos estado siguiendo el criterio de ustedes, o sea si usted está en un distrito, le preguntan al IPP, siguiendo la línea, eso es lo que estamos haciendo.

94

La **presidenta del Tribunal Registral** señala: Creo que ya podemos proceder a votar.

El **vocal Luis Ojeda** señala: Antes que se corte la sumilla, el tema de la última parte, dice: "cuando se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de predios rústicos o una habilitación urbana". La habilitación urbana sí la entiendo, pero la parcelación de un predio rustico de una zona no catastrada, ¿no es competencia del Verificador Catastral?

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala: Este procedimiento está establecido en la ley como un procedimiento complementario, que puede ser un predio muy grande y puede parcelar para que después cada una de ellas, a futuro, proyecten habilitaciones.

El **vocal Luis Ojeda** señala: La parcelación con fines urbanos, no la parcelación regular que se hace en zona rural para fines rurales.

El **vocal suplente Esben Luna** señala: El tema de la hectárea, por ejemplo, ¿por qué no se ha desarrollado?

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala: No desarrollamos el tema de la hectárea. No se ha puesto el tema en menos de una hectárea o más de una hectárea, se ha querido trabajar de acuerdo a la naturaleza del predio.

La presidenta somete a votación la sumilla propuesta por el vocal suplente Arturo Mendoza, siendo la siguiente:

### **IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA**

No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una

95

parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la ley n° 29090.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Rosario Guerra, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera, Fanny Tintaya, Beatriz Cruz, Esben Luna, Mariella Aldana, Pedro Álamo y Daniel Tarrillo. **Total: 12 votos.**

**En contra:** Walter Morgan y Luis Ojeda. **Total: 02 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la siguiente sumilla:

**IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA**

No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la ley n° 29090.

Criterio sustentado en la Resolución N° 725-2019- SUNARP-TR-T del 30.09.2019.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** solicita se deje constancia en el acta que queda como pendiente, para ser debatido en el Pleno del Tribunal Registral, el tema que fue puesto de conocimiento por la Jefatura de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, tema que también originó una reunión entre los vocales de la Cuarta Sala de Trujillo y algunos de los funcionarios de la Zona II en la cual se expusieron diversos casos que aquejan a la población de la ciudad de Chiclayo, es así que dicha problemática fue comunicada a su despacho mediante el oficio n° 703-2019-ZRN°II-JEF, el cual contiene el informe n° 043-5TA.SRP/PFR que da a conocer la preocupación de los títulos básicamente en lo relacionado a

A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in several rows. The signatures are of varying styles and sizes, some appearing to be official or formal. One signature in the top row is notably larger and more stylized. The names 'Arturo Mendoza', 'Mirtha Rivera', and 'Esben Luna' are partially legible among the signatures.

la **aprobación municipal de trámites de subdivisiones de predios rurales en sub lotes con áreas menores a 1 hectárea** en contravención de las normas urbanísticas pertinentes, tal vez se haya optado por esta clase de procedimientos a fin de evitar el proceso de habilitación urbana que origina una mayor inversión por la parte interesada, trayendo como consecuencia la acumulación de áreas urbanas que no cuentan con los servicios básicos y expuestas a desastres naturales. Además, se plantea la duda que si bien el DS 029-2019-Vivienda que aprueba el nuevo Reglamento de Licencias de la Ley 29090 precisa en su artículo 3 que los registradores solo pueden evaluar la competencia del funcionario municipal, no se ha establecido en forma clara qué se debe entender por “competencia del funcionario”; y, además, sobre el tema existen posiciones del Tribunal Registral discrepantes.

Ya que lo manifestado por la Zona II radica en analizar sobre uno de los aspectos que sí es materia de calificación por las instancias registrales en los actos administrativos, referido a la “verificación de la competencia del funcionario”, es un tema amplio que no se ha considerado en la agenda de la convocatoria, soy de la opinión que quede como un tema pendiente. A continuación, señalo algunas resoluciones en las cuales se aprecian los criterios discrepantes.

**Independización de un predio con aprobación municipal:**

a. Resoluciones que establecen que **no** se puede cuestionar los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio en secciones menores a una hectárea. Presunción de validez del acto administrativo: 228-2012-SUNARP-TR-L, 312-2016-SUNARP-TR-A, 140-2019-SUNARP-TR-A.

b. Resoluciones que establecen que **sí** se puede cuestionar los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio en secciones menores a una hectárea. El acto administrativo atenta el principio de legalidad: 327-2010-SUNARP-TR-A (considerando 6), 943-2019-SUNARP-TR-L (considerando 12 y 13), 2948-2019-SUNARP-TR-L (considerando 13 y 14).”

**TEMA 4: UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN TEMAS PROCEDIMENTALES**

Es necesario unificar criterios respecto a:

- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando en la primera apelación el Tribunal Registral dispuso el envío del título al área de catastro.
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando el usuario efectúa un segundo reingreso ante el Registrador en ejecución de la resolución que resolvió la primera apelación (interpretación del tercer párrafo del artículo 162 del RGRP).
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación contra liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación.
- Si se requiere o no oficiar previamente al apelante, otorgándole un plazo para subsanar la falta de algún requisito de admisibilidad de la apelación.

### Ponencia de la vocal Nora Mariella Aldana

Se transcribe la ponencia de la La presidenta del Tribunal Registral

### UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN TEMAS PROCEDIMENTALES

Es necesario unificar criterios respecto a:

**-Procedencia de segunda apelación y plazos aplicables cuando en la primera apelación el Tribunal Registral dispuso el envío del título al área de catastro.**

En la Res. 1640-2014-SUNARP-TR-L del 29/8/2014 se estableció:

“Si la decisión del Tribunal Registral debe ser complementada con el informe técnico requerido en ejecución de la resolución, el plazo de subsanación previsto en el artículo 162 del RGRP debe considerarse suspendido.”

Propongo se apruebe, en base a dicha resolución, el siguiente criterio:



“Cuando en la etapa de ejecución de la resolución del Tribunal Registral emitida ante la primera apelación se requiera informe del área de catastro, el plazo de 15 días para subsanar defectos establecido en el artículo 162 del RGRP quedará suspendido desde la remisión del título al área de catastro hasta que, en vista al informe que emita dicha área, el Registrador se pronuncie”.

**-Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando el usuario efectúa un segundo reingreso ante el Registrador en ejecución de la resolución que resolvió la primera apelación (interpretación del tercer párrafo del artículo 162 del RGRP).**

Propongo se apruebe, en base a la Res. 576-2018-SUNARP-TR-L del 9/3/2018 y Res. 590-2018-SUNARP-TR-A del 28/8/2018, el siguiente criterio:

**PLAZO PARA SUBSANAR EN EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN Y SEGUNDA APELACIÓN**

“En la etapa de ejecución de la resolución del Tribunal Registral que se pronunció sobre el fondo en primera apelación, confirmando o ampliando los defectos, el interesado debe presentar toda la documentación subsanatoria dentro del plazo de 15 días de notificada la resolución del Tribunal Registral, y el Registrador debe evaluarla íntegramente y emitir su decisión, por única vez.

Procede segunda apelación contra la decisión denegatoria, la que debe interponerse dentro del plazo de cinco días de emitida.

No cabe en esta etapa, ante la observación del Registrador, reingresar el título.”

**-Procedencia y plazo para interponer segunda apelación contra la liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación.**

El cuarto párrafo del art. 162 del RGRP regula el plazo para apelar la liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral, ante la primera apelación, confirmó la observación o advirtió nuevos defectos: 5 días desde efectuada la liquidación.

99

No se ha regulado expresamente el plazo para apelar la liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación.

En la Res. 2561-2019-SUNARP-TR-L y en la Res. 2993-2019-SUNARP-TR-L se infiere que el plazo para apelar dicha liquidación es de 10 días de emitida la liquidación.

Considero que el plazo para apelar la liquidación en segunda apelación debe ser el mismo, sea que en la primera resolución se haya confirmado la observación o se haya ordenado la inscripción: 5 días, plazo previsto en el cuarto párrafo del art. 162 del RGRP.

Propongo se interprete que en dicho caso:

- El plazo para interponer segunda apelación es de 5 días de emitida la liquidación.
- El plazo para pagar es de 10 días de emitida la liquidación.

Propongo se apruebe el siguiente criterio:

“El plazo para interponer segunda apelación contra la liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación es de cinco días de emitida la liquidación”.

La presidenta del Tribunal Registral somete a votación la sumilla propuesta:

“El plazo para interponer segunda apelación contra la liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación es de cinco días de emitida la liquidación”.

El debate fue postergado como punto final

**VIERNES 13 DE DICIEMBRE DE 2019**

A collection of handwritten signatures and initials in blue and black ink, arranged in several rows. Some signatures are more legible than others. One signature in the middle row includes the number '100' above it. The signatures appear to be from different members of the Tribunal Registral.

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día viernes 13 de diciembre de 2019, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 16 vocales: la presidenta Nora Mariella Aldana Durán, el secretario técnico Pedro Álamo Hidalgo, Rosario Guerra Macedo, Elena Vásquez Torres, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Luis Aliaga Huaripata, Daniel Tarrillo Monteza, Mirtha Rivera Bedregal, Gustavo Zevallos Ruete, Beatriz Cruz Peñaherrera, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Luis Ojeda Portugal, Fanny Tintaya Feria y Esbén Luna Escalante.

## **TEMA 5: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO**

Existe discrepancia de criterios respecto a si en la rectificación de área por mutuo acuerdo deben intervenir todos los colindantes (Res. 3134-2018-SUNARP-TR-L, 2033-2018-SUNARP-TR-L y 170-2018-SUNARP-TR-T) o basta con la intervención de los potencialmente afectados (Res. 200-2017-SUNARP-TR-A, 044-2016-SUNARP-TR-A y 277-2015-SUNARP-TR-T).

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Moquegua el 2 de agosto de 2019 se acordó por mayoría:

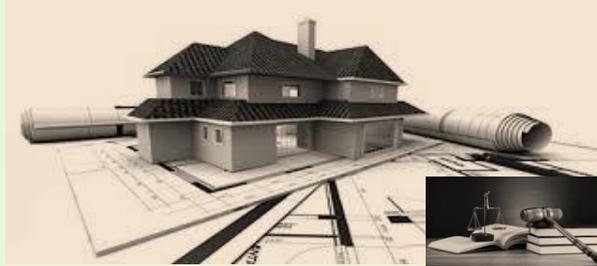
“Deben intervenir sólo aquellos propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas, en los supuestos de superposición, modificación de linderos y determinación de la forma del polígono”.

En el Diálogo también se sugirió que el tema sea llevado a Pleno del Tribunal Registral.

**Amicus curiae: Jorge Luis Gonzales Loli, notario de Lima**

La presidenta del Tribunal Registral da la bienvenida al notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, quien da inicio a su exposición:

CCXX PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL  
TEMA: RECTIFICACIÓN DE AREA POR MUTUO ACUERDO



AMICUS CURIAE  
MAG. JORGE LUIS GONZALES LOLI  
NOTARIO DE LIMA

Probables causas de las inexactitudes en los  
datos descriptivos de los predios

Simplicidad en los medios de inmatriculación.

Inexistencia de un soporte catastral (base gráfica oficial) del  
Registro de Predios – Realidad vs Base Gráfica Catastral

Falta de interconexión con los entes generadores de catastro.

Falta de uniformidad en la forma de identificación de los predios,  
además distintos sistemas de medición, que origina inexactitudes y  
superposiciones.

102



**Resolución : 015-2007-SUNARP-TR-T de 18/01/2007**

**Tribunal : TRUJILLO**

**Sede : CHICLAYO**

**Nro. de Título : 48471-06**

**Tipo de Registro : PROPIEDAD INMUEBLE**

**Tema :**

**Tema de Sumilla : RECTIFICACIÓN DE ÁREA** En principio, la rectificación de área no determina el incremento o reducción de la extensión de un predio, sino el reconocimiento del área real que siempre tuvo a efectos de eliminar la inexactitud publicada por el Registro. Sin embargo, cabe la posibilidad de un incremento de área en el supuesto excepcional de la incorporación por accesión, en cuyo caso el predio resultante siempre será considerado como uno solo.

## SANEAMIENTO DE ÁREA Y LINDEROS

### TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. -1682-2011-SUNARP-TR-L**

Lima, - 2 SET. 2011

**APELANTE :** MARCOS VAINSTEIN BLANK.  
**TÍTULO :** N° 368134 del 3/5/2011.  
**RECURSO :** H.T.D. N° 55309 de 20/7/2011  
**REGISTRO :** Predios de Lima.  
**ACTO :** Anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

**SUMILLA :**

**RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

*"Procede la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un inmueble mediante procedimiento notarial previsto en el inciso b) del artículo 13 de la Ley N° 27333, cuando el informe del área de catastro advierte que el área en exceso se encuentra en zona sin antecedentes registrales".*

104

## SANEAMIENTO DE ÁREA Y LINDEROS

### TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 992- 2013 - SUNARP-TR-L  
Lima, 14 JUN. 2013

**APELANTE** : MONICA SALVATIERRA SALDAÑA, Notaria de Lima  
**TÍTULO** : 1105558 del 7/12/2012.  
**RECURSO** : Nº 231 del 13/3/2013  
**REGISTRO** : Predios de Lima  
**ACTO (s)** : RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

**SUMILLA** :

#### FINALIDAD DE LA RECTIFICACION

*"No procede denegar la rectificación de área alegando que lo que se solicita no es precisamente una rectificación sino una incorporación al predio de áreas aldañas, debido a que mediante el procedimiento notarial es procedente la rectificación a un área mayor".*

LEY 27333 ARTÍCULO 130.-

### DEL SANEAMIENTO DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

La Ley número 27333, en su artículo 13 establece que Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

- Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.
- Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley No 27157.
- Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros

No obstante las alternativas anteriores, si durante el proceso no contencioso o judicial, se produce el mutuo acuerdo entre todos los propietarios, la escritura pública dará por concluido el proceso iniciado.

## MEDIOS DE SANEAMIENTO REGISTRAL

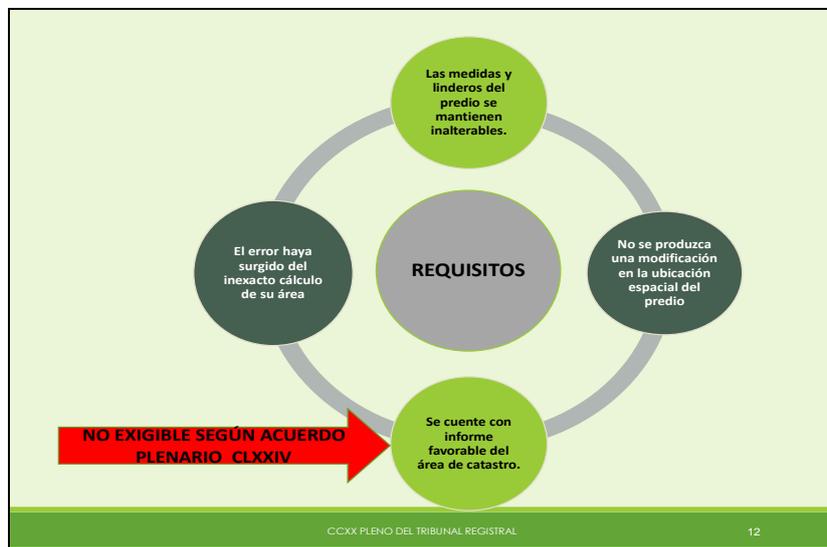
106

4ª sesión R. B. Arce

## RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

En relación a la rectificación por error de cálculo el Pleno del Tribunal Registral ha aprobado los siguientes criterios en los siguientes precedentes y acuerdos:

- El precedente aprobado en el XIX Pleno realizado los días 3 y 4 de agosto de 2006
- El precedente aprobado en el CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013
- El acuerdo aprobado en el CXLIII Pleno realizado el 11/2/2016



107

Handwritten signatures and notes, including the name "Rafael B. Aragón" and the number "107".

**a. El precedente aprobado en el XIX Pleno realizado los días 3 y 4 de agosto de 2006:**

"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna".

**Resolución N° 050-2013-SUNARP-TR-A del 7/2/2013  
RECTIFICACION DE AREA POR ERROR DE CALCULO**

*"La imposibilidad del área de catastro de determinar si el predio no ha sufrido modificación alguna, impide la inscripción de la rectificación de área sustentado en el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Décimo Noveno Pleno del Tribunal Registral".*

108

**b. El precedente aprobado en el CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013:**

**PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO**

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación”.

**Criterio sustentando en la Resolución N° 138-2009-SUNARP-TR-T del 16/04/2009**

**c. El acuerdo aprobado en el CXLIII Pleno realizado el 11/2/2016:**

“No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. Esto no es aplicable a la rectificación por error de cálculo ni a la rectificación de área, linderos y medidas unilateral recogida en acuerdo del Pleno 115º.”

Como puede notarse, en los casos en que exista error en la operación aritmética, pero no se haya obtenido el informe favorable de la Oficina de Catastro, debido a la inexistencia de planos en el título archivado o, que existiendo, sea deficiente o incompleta, **no procedería la rectificación de área por error en el cálculo, tanto de predios urbanos como rurales.**

No obstante, en el acuerdo plenario del 11/2/2016 se admite que la rectificación o determinación de área, linderos o medidas perimétricas será procedente aun cuando la Oficina de Catastro se encuentre imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria.

En otras palabras, si el Área de Catastro no pudiera determinar si el predio de su objeto hubiere variado o no, no será obstáculo para la procedencia de la rectificación o determinación de área, linderos o medidas perimétricas.

**PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA Y DE ACUERDO PLENARIO QUE DEJA SIN EFECTO EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL CXV PLENO Y MODIFICA EL ACUERDO PLENARIO APROBADO EN EL CXLIII PLENO**

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 157-2017-SUNARP/PT

Artículo Primero.- Disponer la publicación del precedente de observancia obligatoria y el acuerdo plenario aprobados en Sesión extraordinaria, modalidad no presencial, realizada los días 27 y 28 de febrero de 2017 continuada en Sesión extraordinaria, modalidad presencial, el 06 de marzo de 2017, que deja sin efecto el segundo párrafo del precedente aprobado en el CXV Pleno y modifica el acuerdo plenario aprobado en el CXLIII Pleno, siendo el texto del precedente y del acuerdo, los siguientes:

110

**PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**

REGISTRO: PREDIOS

TEMA: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

SUMILLA: PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

**ACUERDO PLENARIO CLXXIV PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

REGISTRO: PREDIOS

TEMA: RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

SUMILLA: PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

“Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella”.

111

# IMPROCEDENCIA ERROR DE CÁLCULO

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 659- 2013 - SUNARP-TR-L**  
Lima, 19 ABR. 2013

**APELANTE** : GRUPO AVANZA S.A.C. (representada por Jorge Alberto Valderrama Morán)

**TÍTULO** : N° 975774 del 30/10/2012.

**RECURSO** : HTD N° 020850 del 13/3/2013.

**REGISTRO** : Predios de Lima.

**ACTO (s)** : Rectificación de área por error de cálculo.

**SUMILLA**

**RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO**  
"No procede rectificar el área de un predio por error de cálculo sin seguir alguno de los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley 27333 o el saneamiento catastral y registral regulado en la Ley 28294 y su reglamento, cuando el área de Catastro ha determinado que sí hay variación en dos de las medidas perimétricas."

## DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 106 - 2009 - SUNARP-TR-L**  
Lima, 23 ENE 2009

**APELANTE** : MARY GLADYS TORRES HUARCAYA.

**TÍTULO** : N° 517485 del 8-8-2008.

**RECURSO** : N° 71082 del 27-10-2008.

**REGISTRO** : Predios de Lima.

**ACTO (s)** : rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

**SUMILLA**

**Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.**  
"La rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de un predio que no afecte a los propietarios de los predios colindantes, podrá inscribirse en mérito a los planos y memoria descriptiva visados por la municipalidad, acompañada del documento fehaciente en el que consta la conformidad del titular del predio".

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación del área y la medida perimétrica de uno de los linderos del inmueble inscrito en la ficha N° 1654437 que continúa en la partida electrónica N° 49011600 del Registro de Predios de Lima.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva visada por la Municipalidad de La Molina.
- Plano de ubicación y localización visado por la Municipalidad de La Molina.
- Plano perimétrico visado por la Municipalidad de La Molina.

112

**DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)**

4. Como podrá apreciarse de lo expuesto, el precedente permite la rectificación del área de un predio urbano sobre la base de plano y memoria descriptiva visada por la autoridad municipal respectiva siempre que se cumplan los siguientes requisitos: a) se trate de un error en el cálculo del área y, b) no haya variación de los linderos y medidas perimétricas ni en la ubicación espacial del predio, de acuerdo a la verificación efectuada por el Área de Catastro de la Oficina Registral correspondiente.

5. En el presente caso, se solicita la rectificación de una medida perimétrica y, como consecuencia, la rectificación del área del predio inscrito en la ficha N° 1654437 que continúa en la partida electrónica N° 49011600 del Registro de Predios de Lima; así, conforme a la memoria descriptiva y los planos presentados, se solicita la rectificación del lindero del frente del predio en el sentido que este mide en 121.80 ml. y no 123.60 m2 como se indica en la partida registral; asimismo, que el área correcta del predio es 9,567.60 m2 y no 9,651.37 m2 como consta en la partida registral.

**DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)**

Es decir, nos encontramos frente a un supuesto distinto al que se refiere el precedente de observancia obligatoria, pues en el presente caso se modifica el área como consecuencia de la modificación de la medida perimétrica de un lindero del predio.

6. Remitido el título al área de Catastro de la Zona Registral N° IX, mediante Informe Técnico N° 006946-2008-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 28/8/2008 se concluye que el área referente al predio en consulta, se encuentra en el ámbito de lo inscrito en la partida N° 49011600, que el lindero del norte se reduce de 123.60 ml. a 121.80 ml., que el área de ocupada total se reduce de 9,651.37 m2., a 9,567.60 m2 y finalmente que dicha variación no produce afectación de predios colindantes manteniéndose dentro de su ámbito gráfico de ocupación inscrito, lo cual se corrobora con la documentación gráfica del título archivado N° 36873 del 5-3-1997.

De la evaluación de la información contenida en la partida registral del predio, en la memoria descriptiva y en los planos presentados, se aprecia que con la rectificación solicitada se reducen tanto la medida perimétrica de lindero del frente, como el área del predio inscrito en la partida N° 49011600, circunstancia que se ve corroborada por el área de Catastro al concluir que la variación no produce afectación a los predios colindantes manteniéndose dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

La situación especial antes descrita, relativa a que la rectificación solicitada no afecta a los propietarios de los predios colindantes lleva a este colegiado a evaluar si se requiere cumplir alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley N° 27333.

113

**DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)**

7. Conforme se ha señalado en el punto 2 del presente análisis, el artículo 13 de la Ley 27333 establece 3 procedimientos para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. Así tenemos que en la rectificación en mérito a escritura pública se requiere de la intervención del propietario del predio objeto de rectificación y de los propietarios de todos los predios colindantes, con la finalidad de que manifiesten su conformidad con la rectificación; de igual manera, en el procedimiento de rectificación en la vía notarial deberá notificarse a los propietarios u ocupantes los predios colindantes conforme a lo previsto por el literal c) del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157; y, finalmente, similar regla relativa a la notificación a los propietarios de los predios colindantes se aplica en el procedimiento judicial conforme a lo previsto por el numeral 1 del artículo 505 del Código Procesal Civil.

Como podrá apreciarse, en los tres procedimientos de rectificación previstos por la Ley N° 27333 se requiere la intervención o notificación a los propietarios de los predios colindantes. La razón de este requisito normativo es que con la determinación o rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de un predio, eventualmente se pueden afectar los derechos de los propietarios de los predios colindantes, razón por la que éstos deberán intervenir directamente en la escritura pública prestando su conformidad con la rectificación o deberán ser notificados de la solicitud de rectificación en sede notarial o la demanda de rectificación en sede judicial a fin de que tengan la opción de oponerse a la rectificación notarial o

**DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)**

contestar la demanda en la vía judicial, según sea el caso, siempre que la rectificación afecte sus derechos.

Tenemos entonces que la intervención o notificación a los propietarios de los predios colindantes se sustenta en que la rectificación podría afectarle eventualmente sus derechos. Sin embargo, ¿será exigible también la intervención de los propietarios de los predios colindantes en una escritura pública o su notificación en los casos en que se acredite objetivamente que la rectificación no afecta sus derechos? La respuesta que fluye del análisis de las normas citadas es negativa, es decir, que no se requiere su intervención o notificación cuando la rectificación de área y linderos no afecta a los propietarios de los predios colindantes.

Lo antes expuesto constituye uno de los sustentos del precedente a que se refiere el punto 3 del presente análisis, pues precisamente, si no hay variación en los linderos y medidas perimétricas ni en la ubicación espacial del predio, no hay posibilidad de afectar derechos de los propietarios de los predios colindantes.

8. En el presente caso tenemos que se ha acreditado objetivamente que la rectificación de área y la medida perimétrica del lindero del frente del predio matriz no afecta a ningún propietario de los predios colindantes debido a que no se incrementa ninguna de dichas medidas sino más bien se reducen ambas, circunstancia que ha sido corroborada por el área de Catastro de la Zona Registral N° IX, quien además ha determinado que no hay variación de la ubicación espacial del predio.

Por lo tanto, este colegiado considera que, en el presente caso, no es necesario recurrir a alguno de los procedimientos de rectificación de área a que se contrae el artículo 13 de la Ley 27333, debiéndose revocar la observación formulada.



*[Handwritten mark]*

114

## DEL ERROR DE CÁLCULO A LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL – LA RESOLUCIÓN 106-2009-TR-L (23-01-2009)

9. Dicho lo anterior, la siguiente pregunta que cabe formularse es ¿cuál será el título que sustentará inscripción de la rectificación? Al respecto, debe señalarse que el aspecto técnico de la descripción del predio está acreditado mediante la documentación fehaciente visada por la Municipalidad de La Molina, tal como lo establece el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, consta en estos documentos, que ante la Municipalidad Distrital de la Molina ha intervenido la propietaria Mary Gladys Torres Huarcaya y "otras" personas no identificadas que firman los planos. En tal sentido, considerando que los propietarios del predio deberán expresar su conformidad con la rectificación solicitada porque el acto importa la modificación del predio del cual son titulares registrales, corresponde en aplicación del principio de legitimación, que mediante escrito con firma legalizada notarialmente, los demás propietarios del predio expresen su conformidad con dicho acto.

Por lo tanto, procederá la inscripción de la rectificación de área y medida perimétrica siempre que se adjunte, además de los planos y la memoria descriptiva, el documento privado con firmas legalizadas a que se contrae el párrafo anterior.

## RECTIFICACIÓN UNILATERAL

- Resolución N° 1849-2011-SUNARP-TR-L
- DETERMINACIÓN Y/O RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

La determinación y/o rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de los predios urbanos o ubicados en zona urbana deberá efectuarse en virtud a alguno de los procedimientos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o en mérito a procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el reglamento de la Ley 28294, *pudiendo efectuarse de manera unilateral por el propietario sólo si no se afecta a los colindantes y siempre que se presenten los documentos pertinentes emitidos por entes generadores de catastro.*

## Disminución del área inscrita

- Resolución N° 299-2013-SUNARP-TR-A del 26/6/2013
- RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

"Procede la rectificación del área de un predio, así como sus medidas perimétricas, con la presentación de escritura pública donde interviene sólo el titular registral, acompañado de los respectivos planos de ubicación y perimétrico autorizados por la municipalidad; siempre que con dicha rectificación se disminuya el área inscrita y la nueva área se ubique íntegramente dentro de la partida del predio sin afectar a terceros".

## RECTIFICACION UNILATERAL

### RECTIFICACIÓN IGUAL O MENOR AREA

Res. 895-2011-L, 1188-2010-L, 606-2011-T, 001-2011-SUNARP-T.

"Procede la rectificación del área de un predio así como sus medidas perimétricas, con la presentación de escritura pública donde interviene sólo el titular registral, acompañado de los respectivos planos de ubicación y perimétrico, autorizados por la municipalidad; siempre que con dicha rectificación se disminuya el área inscrita y la nueva área se ubique íntegramente dentro de la partida del predio sin afectar a terceros."

116

“Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo si el área de Catastro determina indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación”.

## PRECEDENTE VINCULANTE CLV PLENO

### 3. RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

*“Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.*

*Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.”*

Criterio sustentado en la Resolución n.º 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016.



## SANEAMIENTO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA

- En esta primer alternativa, es posible que exista o no superposición, dado que la intervención de todos los colindantes, implica su aceptación a la determinación o rectificación, aunque afectara sus derechos. Res.248-2010-SUNARP-TR-T:

*Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas por mutuo disenso es inscribible, pese a la superposición, si existe acuerdo entre los propietarios de los predios involucrados instrumentalizado en escritura pública, en atención con lo dispuesto por el numeral 13.2 de la Ley 27333.*

- ¿ Podría tratarse de una venta encubierta de parte del predio vecino?

## RECTIFICACION MUTUO ACUERDO

**Resolución : 144-2012-SUNARP-TR-L de 27/01/2012**

**Tribunal : LIMA**

**Sede : LIMA**

**Nro. de Título : 17715**

**Tipo de Registro : PROPIEDAD INMUEBLE**

**Tema : RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS POR MUTUO ACUERDO**

**Tema de Sumilla : RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS POR MUTUO ACUERDO**

Los planos de ubicación y perimétrico que se adjuntan al parte de la escritura pública de rectificación o determinación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo, no requieren de visación municipal

119

## Colindantes deben tener dominio inscrito

### RESOLUCIÓN N° 451-2013-SUNARP-TR-T

Trujillo, treinta y uno de octubre de dos mil trece.

**APELANTE** : NORVIL ELÍAS MONTENEGRO LEVY  
**TÍTULO** : 16063-2013 del 29.05.2013  
**INGRESO** : 361-2013  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE TARAPOTO  
**ACTO** : INMATRICULACIÓN  
**SUMILLA(S)** :

**Legitimación para otorgar la escritura de rectificación de área por mutuo acuerdo del propietario con los colindantes**

Para inscribir la rectificación de características físicas de un predio mediante escritura pública -al amparo del artículo 13 de la Ley N° 27333- los otorgantes que invoquen la calidad de colindantes deberán contar con su derecho inscrito.

## No se exige intervención de acreedores hipotecarios



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

### TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 246-2014 SUNARP-TR-A

Arequipa, 15 de mayo del 2012.

**APELANTE** : MONICA DEL ROSARIO PIMENTEL A.  
**TÍTULO** : N° 2763 EL 21.01.201.  
**RECURSO** : N° 007674 DEL 31.03.2014.  
**REGISTRO** : PREDIOS -TACNA  
**ACTO** : RETIFICACIÓN DE ÁREA  
**SUMILLA** :



#### RECTIFICACIÓN POR MUTUO ACUERDO

"Tratándose de la rectificación por mutuo acuerdo, el artículo 13 de la Ley 27333 exige que en la escritura pública respectiva conste el consentimiento del titular del predio a rectificar y de los titulares de los predios colindantes. La norma no exige la intervención de terceros que tuvieran inscritos derechos de garantía".

120

## Intervención de la Municipalidad en caso de vías públicas

	<b>PERÚ</b>	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	Superintendencia Nacional de Registros Públicos
<b>TRIBUNAL REGISTRAL</b>			
<b>RESOLUCIÓN No. - 187- 2013 - SUNARP-TR-L</b>			
Lima, 31 ENE. 2013			
<b>APELANTE</b>	:	<b>CARLOS MOGOLLÓN GARCÍA</b>	
<b>TÍTULO</b>	:	Nº 760792 del 22/8/2012.	
<b>RECURSO</b>	:	H.T.D. 003262 el 23/11/2012.	
<b>REGISTRO</b>	:	Predios de Lima.	
<b>ACTO (s)</b>	:	Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.	
<b>SUMILLA:</b>			
<b>RECTIFICACIÓN DE MUTUO ACUERDO</b>			
"La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un inmueble con intervención de los colindantes se funda en el acuerdo de todos ellos con el propietario del bien.			
En caso que en la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un inmueble se involucren áreas destinadas a vías públicas, el organismo competente para intervenir será la Municipalidad Provincial, siendo suficiente la visación de los planos por ésta, para manifestar su consentimiento con la rectificación."			

## Acuerdo: CVI Pleno

### RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA: DOBLE RECTIFICACIÓN

"Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley Nº 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal sentido, deberá rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de la superposición".

## Acuerdo: CXV Pleno

### ■ RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR MUTUO ACUERDO

"A efectos de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo **no se requerirá que los predios colindantes se encuentren inmatriculados.**

En ese caso, no será necesario acreditar el dominio de dichos colindantes".

## SANEAMIENTO COMO ASUNTO NO CONTENCIOSO NOTARIAL

122

## Saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial

### AMBITO DE APLICACIÓN

- a) Predios urbanos,
  - b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea,
  - c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios
- Se acredita con Certificado de Zonificación o de Parámetros emitido por la Municipalidad Distrital.
- Inmuebles con o sin edificaciones materia de regularización.

(Reg. Ley 27157:Arts. 4 y 35/ Modificatoria D.S- 011-2005-VIV)

- Comprende terrenos

(LEY 27333:Art. 5 inciso K).

## Saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial

En su procedimiento, nos remite al reglamento de la ley n° 27157 que sólo se refiere al procedimiento de prescripción, debiendo entenderse que tiene el mismo procedimiento de ella, pero de acuerdo con las modificaciones contenidas en el artículo 5° de la ley n° 27333. obviamente, en este caso, existiendo titularidad dominial, **no tiene que acreditarse la posesión**, sino los aspectos físicos de la conformación del terreno.

*A través de ella no puede pretender más que corregir imprecisiones o subsanar falta de delimitación. no sustituir una prescripción.*

123

## Saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial

- A.- Falta de una precisa regulación, por tener sólo remisión a las normas de prescripción adquisitiva. Necesidad de una regulación específica.
- B.- ¿Notificación a Colindantes inscritos o a colindantes físicamente ubicados en el predio?
- C.- Problemas en la identificación de los colindantes: Necesidad de creación de una certificación registral de predios colindantes (comparación con el procedimiento de saneamiento catastral)

## Saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial

D.- Exigibilidad de Planos Catastrales, Código Único Catastral o Planos visados por la Municipalidad respectiva - Memoria Descriptiva (aplicación supletoria del Artículo 505° inciso 2) del CPC)

E.- Casos especiales de Colindantes:

- Predios sujetos al régimen de unidades inmobiliarias y de dominio exclusivo y de dominio común
- Áreas con sólo proyecto de habilitación urbana.
- Vías Públicas.
- Predios no Inmatriculados.

F.- Saneamiento de área y linderos por incorporación de áreas no inmatriculadas vs. Prohibición de prescripción de bienes de dominio privado del Estado.

124

# JURISPRUDENCIA

## INEXACTITUD DE LOS INFORMES DE CATASTRO

Procede verificar la inexactitud de la información contenida en los Informes Técnicos de Catastro que obran en los títulos archivados, mediante la emisión de un nuevo informe técnico que aclare o rectifique posibles inexactitudes.

R. 813-2008-L.

## Saneamiento como asunto no contencioso de competencia notarial

### FORMALIDAD

- **Escritura Pública:** Se insertará la solicitud, acta de presencia, declaración de testigos, publicaciones, y demás instrumentos que el solicitante o el Notario estime por conveniente (Art. 5 Inc. f Ley 27333).
- Suscrita por solicitantes.
- Planos en copia certificada por el Notario. (Art. 5 Inc. H de la Ley 27333).

125

## PRECEDENTE

- **FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**
- *“Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico”.*
- **XC PLENO:** Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

## PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN

- **DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN**  
(RESOLUCIÓN N° 490-2003-SUNARP/SN, PUBLICADA EL 09 DE OCTUBRE DEL 2,003)
- Uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos notariales de prescripción adquisitiva, títulos supletorios, saneamiento de área y linderos.
- La calificación registral no comprende la validez de los actos procesales de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.
- Para la anotación preventiva: Oficio, copia certificada de la solicitud y copia certificada de los planos de ubicación y localización de los predios.

126

## ACUERDO:PLENO CXV

### CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

*"No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial".*

## Precedente: Pleno CXXXII

### CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

127

## Precedente: Pleno CCXIV

### CCX PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 22 de abril de 2019.

#### EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL DE LOS PREDIOS COLINDANTES INSCRITOS EN LOS PROCEDIMIENTOS NOTARIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

El requisito fundamental para que el notario asuma competencia en el procedimiento de rectificación es la ausencia de superposición de partidas. Teniendo en cuenta esto, no corresponde a las instancias registrales verificar el emplazamiento de los titulares registrales de los predios colindantes inscritos, pues este aspecto del procedimiento interno concierne exclusivamente al notario bajo su responsabilidad.

¿Y QUE OCURRE CUANDO CATASTRO DE SUNARP NO PUEDE DETERMINAR SI HAY O NO SUPERPOSICIÓN?

► ACUERDO PLENARIO DEL CXXX PLENARIO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

### 2. INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333

*"Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la ley 27333."*

128

## ACUERDO PLENARIO SOBRE SUPERPOSICIÓN

### CLXI PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 05 y 06 de octubre de 2016.

#### Determinación notarial de área, linderos o medidas perimétricas de predio urbano sin forma o ubicación definidas

Si el área de catastro establece que existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333.

## Rectificación Unilateral vs Rectificación de Mutuo Acuerdo

RECT. UNILATERAL	RECTIFICACIÓN MUTUO ACUERDO
1. Escritura Pública	1. Escritura Pública
2. Para área menor o mayor	2. Para área menor o mayor
3. Requiere Planos Art. 20º RIRP	3. No requiere Planos visados
4. Requiere informe favorable de Catastro sobre no superposición	4. No requiere informe indubitable de Catastro (aún con superposición si hay consentimiento y modificación)
5. Intervención en caso de derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares	5. ¿Intervención en caso de derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares?

129

## Criterios discrepantes sobre rectificación por mutuo acuerdo

DEBEN INTERVENIR TODOS LOS COLINDANTES

Resoluciones 3134-2018-SUNARP-TR-L, 2033-2018-SUNARP-TR-L y 170-2018-SUNARP-TR-T.

BASTA LA INTERVENCIÓN DE LOS POTENCIALMENTE AFECTADOS

Resoluciones 200-2017-SUNARP-TR-A, 044-2016-SUNARP-TR-A y 277-2015-SUNARP-TR-T

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL (MOQUEGUA 02-08-2019)

“Deben intervenir sólo aquellos propietarios de los propietarios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, en los supuestos de superposición, modificación de linderos y determinación de la forma del polígono”

## Resolución 3134-2018-SUNARP-TR-L

“A pesar de que en la Escritura Pública de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de inmueble se señala que es por mutuo acuerdo, la misma ha sido otorgada unilateralmente por el propietario del predio, sin la participación de los colindantes, es decir que la rogatoria no podría ser admitida si no consiente en la rectificación los colindantes del predio (izquierdo y fondo) ....”

“No obstante, la rogatoria podría ser modificada (sin otorgar escritura aclaratoria) a una rectificación unilateral de área, medidas perimétricas y linderos, por que el título cuenta con informe técnico favorable del área de catastro (.....) debiendo acompañarse sólo la autorización (de la rectificación) por escritura pública del acreedor hipotecario que consta en el asiento (.....)

**Nota: Se presentaron planos visados municipalmente**

130

Handwritten signatures and notes, including the number 130 and the name 'Mayell'.

## Resolución 2033-2018-SUNARP-TR-L

“ Sin embargo, como ya se mencionó anteriormente, este procedimiento de rectificación requiere la intervención de los propietarios de todos los predios colindante, manifestando su conformidad con lo que se pretende eliminar cualquier posibilidad de perjuicio para quienes están directa e inmediatamente vinculados con la rectificación”

“En consecuencia, siendo que ha intervenido quien sería el único colindante por el lindero oeste del predio inscrito en la partida electrónica XXXX del Registro de Predios de Lima, no resulta procedente la rectificación materia de rogatoria, puesto que no han dado su conformidad los propietarios de los demás predios colindantes.”

**Nota:** El informe de Catastro no pudo determinar si se afectaba o no a colindantes inscritos

## Resolución 044-2016-SUNARP-TR-A

“De acuerdo a lo expuesto, la intervención de los propietarios de los predios colindantes tienen su fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría eventualmente afectar sus derechos. Sin embargo, la intervención debe comprender sólo aquellos que pudieran ver afectado su derecho, en tal sentido, no se requerirá la intervención de la totalidad de los colindantes, ya que la rectificación no afectaría en nada los derechos de los propietarios de los predios colindantes cuya propiedad no es afectada.”

“Sin perjuicio de lo anterior, bajo las premisas antes señaladas, definitivamente no es exigible en el presente caso la intervención en calidad de colindante de la Municipalidad para prestar su consentimiento a la rectificación formulada, en razón a que dicho ente a través de los planos visados acreditan la conformidad del inmueble con la realidad física; en ese sentido cabe señalar que respecto a la memoria descriptiva, planos de ubicación catastral y perimétricos presentados, **estos no cuentan con la visación de la municipalidad competente; por lo que deberá presentarse además dicha documentación técnica.....**”

**Nota:** Los colindantes distintos a la Carretera colindante al Este sí intervenían

131

# Una visión desde la perspectiva judicial

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 949-2014

HUAURA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

**Sumilla:** La Ley número 27333, en su artículo 13 establece que cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: a) **Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda; b) **Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley número 27157 y; c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. **13.2** Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

# Una visión desde la perspectiva judicial

**OCTAVO.-** Que, revisada la motivación que sustenta la sentencia de vista que revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada en parte la demanda, esta Sala Superior advierte la ausencia de fundamentos jurídicos materiales que avalen dicha revocatoria, toda vez que la Sala Superior sustenta principalmente la impugnada en que de acuerdo a nuestra legislación la rectificación de áreas puede ser solicitada en sede judicial o ante notario público, pero también puede ser solicitada directamente ante el registrador público a mérito de su reglamento y los precedentes de observancia obligatoria (Pleno Décimo Noveno Tercer Precedente, criterio sustentado en la Resolución número 182-2005-SUNARP-TR-T) por lo que no haberlo efectuado conforme a lo previsto por la Ley número 27333 no afecta la validez de dicho acto. -----  
**NOVENO.-** Que, la Ley número 27333 – Ley Complementaria a la Ley número 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, en su artículo 13 – Saneamiento del Área, Linderos y Medidas Perimétricas del Terreno, establece en su artículo 13.1 que cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del

132

## Una visión desde la perspectiva judicial

terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuran en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: a) Por mutuo acuerdo: Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda; b) Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley número 27157 y; c) Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil; toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. 13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produce acuerdo entre los propietarios para otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado. -----  
**DÉCIMO** - Que, asistiendo a lo señalado en el considerando anterior, la citada ley establece las formas como se debe tramitar una rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, la misma que puede ser por mutuo acuerdo, procedimiento notarial o judicial; sin embargo, conforme se ha señalado precedentemente, la Sala Superior refiere que también dicha rectificación puede ser tramitada directamente ante el registrador público conforme a su reglamento y los precedentes de observancia obligatoria (Pleno Décimo Noveno Tercer Precedente, criterio sustentado en la Resolución número 182-2005-SUNARP-TEL-T), procedimiento que no se arregla a derecho, puesto que no ha tenido en cuenta que conforme lo estipula el artículo 51 de la Constitución Política del Perú, la Constitución prevalece sobre toda norma

## Una visión desde la perspectiva judicial

legal, la ley, sobre las normas de inferior jerarquía; por tanto, el *Ad quem* no puede dejar de aplicar la ley. -----

**DÉCIMO PRIMERO** - Que, por las razones anotadas, se advierte que la impugnada no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevé las normas antes comentadas, por lo que se incurre en infracción del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; motivo por el cual se debe amparar el presente recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal a fin de que el Colegiado Superior emita nueva resolución. -----

Por lo fundamentos expuesto y en aplicación del inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Oleaginoso Huacho Sociedad Anónima Cerrada, de fojas quinientos cincuenta; **CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos treinta, de fecha veinte de noviembre de dos mil trece, en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** que el Colegiado Superior expida nuevo fallo con arreglo a ley y conforme a lo señalado precedentemente; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad en los seguidos por Oleaginoso Huacho Sociedad Anónima Cerrada contra Héctor Manrique Miranda y otros sobre Nulidad de Asiento Registral y otro; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-  
**S.S.**

133

## El Exceso de Cabida en el Reglamento Hipotecario Español

### Artículo 298

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:

1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2.º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

La frase «documento fehaciente» a que se refiere el supuesto 1.º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la Ley, sino los que, según el artículo 1.227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

*El documento fehaciente deberá contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o fincas, suficiente para identificarlas indubitadamente, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.*

*El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.*

## El Exceso de Cabida en el Reglamento Hipotecario Español

3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que si acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral.

De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

*La inscripción del exceso de cabida se hará constar expresamente en el acta de inscripción, con referencia al artículo 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara, con la limitación de su artículo 207 y además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado, indicará la superedificación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.*

134

## El Exceso de Cabida en el Reglamento Hipotecario Español

4. Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo primero, de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley.

Concluida la exposición del notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, se da inicio a las preguntas.

**El vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

¿Cree usted que esos mecanismos de rectificación unilaterales deben ser incorporados a los reglamentos registrales? ¿no se condice, quizás, con el espíritu de la Ley 27333, por eso el pronunciamiento del poder judicial?

**El amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Creo que la jurisprudencia ha partido de un pronunciamiento que comparto pero que no lo ha sistematizado. Puedo optar por el saneamiento catastral para lo cual tendré que conseguir un CUC. ¿Cuánto me demora? De repente un año, pero es una alternativa. Puedo optar por la Ley 27333. También vamos a poder utilizar el error de cálculo, que es una rectificación en mérito a documentos fehacientes, porque acá no es la voluntad de la parte la que sustenta la rectificación: es el plano catastral o visado, son documentos fehacientes independientes de la voluntad de las partes.

Ahora, si el Tribunal tomase una posición conforme a la que solo pueda aplicarse la Ley 27333 y que tienen que intervenir todos los colindantes de los predios o



ser emplazados, entonces de alguna manera, el otro procedimiento de rectificación unilateral creado por la jurisprudencia no tendría mayor sentido ¿no? Entonces, habría que rectificar, o replantear, bastantes años de jurisprudencia, que en mi concepto ha sido positiva, que ha ido afinándose y aplicándose, de acuerdo a la jurisprudencia, a los casos que se han ido presentando y moderándolo para que no perjudique a tercero. Pero efectivamente la vía no termina en el registro. Si no hay una norma medianamente clara, porque un Reglamento General, un Reglamento de Inscripciones lo aplican los jueces, pues los jueces suelen ser normativistas. Sería obviamente mucho mejor que las normas registrales recogieran los criterios de la jurisprudencia registral, pues generaría gran beneficio y predictibilidad. Obviamente, yo quisiera que el artículo 13 de la ley 27333, se amplié con los mecanismos registrales, con los mecanismos notariales, con los mecanismos catastrales, que la persona sepa todas sus alternativas, que haya predictibilidad. Pero bueno pues ese es un tema que no depende de ustedes ni de mi persona.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

¿En la práctica notarial es usual exigir en la rectificación por mutuo acuerdo la intervención de la municipalidad o del ente titular de la vía con la que colinde el predio?

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

No, porque inclusive si uno pensase que debe intervenir la municipalidad, se tendría que pensar: ¿qué poderes tendría que tener el alcalde?, ¿el alcalde puede? Habría que ver si se trata de un acto dispositivo o de un acto de administración del patrimonio fiscal. Yo creo que si es un predio de la red vial no se afecta y en el otro caso yo no creo que sería necesario. El Ministerio de Transporte podría decir que no se está afectando su derecho de vía por ejemplo. Nunca he visto en mi experiencia notarial, que se apersona un alcalde, o un representante de bienes de dominio público. En bienes de dominio privado el Estado actúa como todos. He visto al Inabif, a "N" personas que lo han hecho, pero en casos de bienes de dominio público, la tendencia es la de la resolución del Tribunal Registral.

El **vocal Luis Aliaga** señala:

136



Me parece interesante la propuesta, porque se sistematiza lo que ha venido haciendo hace tantos años la jurisprudencia. Deberían estar plasmados en norma muchos desarrollos jurisprudenciales. En los casos previstos en la Ley 27333, efectivamente la rectificación unilateral no ha estado pensada. Yo recuerdo que ahí es discutible el ámbito de aplicación de esa ley no comprendía ese supuesto. Los jueces son más prácticos, como no es su especialidad no tiene porqué saber todo el desarrollo que se ha dado más aún en sede jurisprudencial y la pregunta es: ¿Consideras tal vez que habría alguno otro supuesto que pudiese estar en el art. 13 de la Ley 27333?

**El amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Sostengo que la ley 27333, por su forma de redacción, “Podrá” usted ve también la redacción, “que necesite rectificar, sanear, área, podrá utilizar.” o sea por redacción taxativa no dice: los únicos medios”, porque no podría ser, porque también hay el saneamiento catastral. Recientemente han tenido un pleno sobre la modificación de la Ley General de Bienes Estatales. La Ley General de Bienes Estatales, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales igual SBN, porque la siglas no las han cambiado, establece la prevalencia catastral. Implica el reconocimiento del Estado, que es muy difícil transitar estos caminos que estamos intentando recorrer hoy día. Si Catastro de Registro, es una oficina de verificación catastral porque no levanta físicamente, si el área de verificación registral catastral me dice no hay planos o que están en medidas antiguas, están en un sistema de coordenadas anterior porque están en PSAD 56, prevalecen los documentos elaborados por las entidades catastrales. En la ley 30230 sobre proyectos de inversión, el estado reconoce que es muy difícil hacerlo. Creo que estamos hablando de una reforma legislativa, hacer extensiva la prevalencia catastral a otros casos, pero eso sí creo que debería estar específicamente sancionado como se ha dicho en la 30230, en las normas de bienes nacionales, distintas disposiciones que se han referido a ese tema.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

¿Se tienen que inscribir en que caso?

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some appearing to be official or legal in nature. Some legible names include 'Jorge Gonzales' and 'Elena Vásquez'. There is a small number '137' written above one of the signatures in the top row.

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Mire yo creo que, en principio, yo he sistematizado lo que he encontrado en la jurisprudencia. Si me piden mi opinión, yo que trabajo con muchas entidades financieras, cada hipoteca está basada en una tasación y cada tasación implica un valor de realización, inclusive es causal de resolución de la hipoteca la reducción del área o características que no han sido autorizadas ni siquiera lo puede arrendar, etc.

La rectificación se ha tomado con mayor cautela y como la ley dice “con la intervención de los colindantes”, se ha tomado una interpretación legalista y si me permiten mi opinión yo creo que en ambos casos deberían intervenir todos o sea estamos hablando de personas que tienen un interés en la ejecución, tienen un predio diferente, eso va modificar la tasación, valor a nuevo, etc.

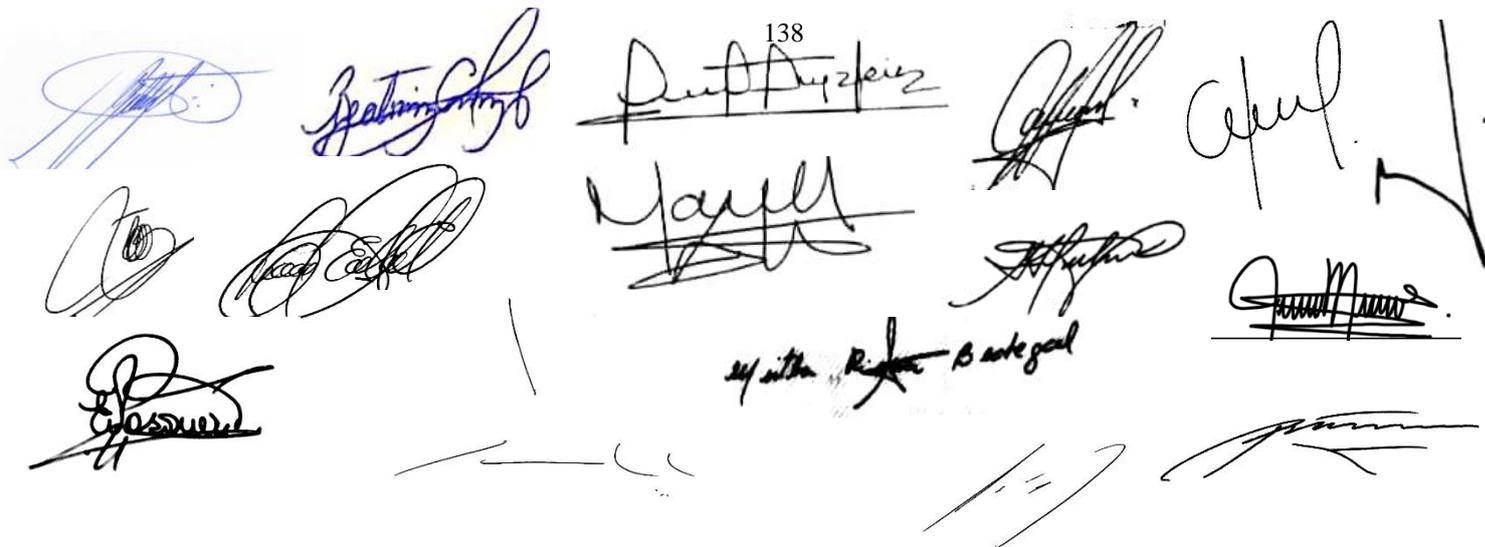
El **vocal suplente Esben Luna** señala:

¿Se requiere de documentación técnica en la rectificación por mutuo acuerdo?, Si no se requiere documentación estaríamos retrocediendo cien años, porque si no acompaño plano estoy incorporando datos técnicos que no están validados. ¿Cuál es su opinión: debería de todas maneras, en esta situación por mutuo acuerdo aun cuando la ley solo habla de escritura pública, debería adjuntarse plano?

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

En mi despacho notarial cuando hago un saneamiento por área y linderos por escritura pública yo les pido que el plano sea visado por la municipalidad y me dicen, claro doctor, pero eso no lo dice la norma. Y, además, Registros dice que se puede presentar planos visados, no visados, con verificador, ¿por qué es usted más papista que el papa? Porque ese plano lo ha hecho la parte y como pueden acomodar la realidad, sin un organismo estatal, prefiero - les soy sincero -, perder una escritura y evitarme un problema. Ahora, considero en ambos casos se requieren planos visados. El precedente establecido por el Tribunal señala que los planos deben tener las características del Art. 20 del RIRP y esos son o catastrales ( no necesariamente con CUC ) o visados o del catastro rural y solo en el caso de predios no catastrados de predios rurales, se permite al verificador elaborar el plano. Mi pregunta es: planos visados o elaborados por verificador catastral, porque aún no se ha reglamentado el tema de inmatriculación, pero a

138



los verificadores catastrales les están dando potestades importantísimas en la modificación tácita del art. 2018. Entonces creo que es un tema debatible. Si Catastro dice: no sé si el lindero viene así y mientras no perjudique a terceros si y la base gráfica no pueda definir. ¿Se acuerdan del procedimiento que nos enseñaron: deslinde? Lo único que queda es el mutuo acuerdo. Obviamente, los planos deben tener la características, la orientación la gráfica y lo que corresponde, pero si hay alguna diferencia acá no requiere informe indubitable de catastro, la intervención del colindante elimina la posibilidad de una superposición, pero además los delimitamos, los predios quedan tal cual, y si hay superposición la eliminamos. Un tema que me quedó en el tintero en la pregunta del Dr. Aliaga, es la renuncia de área. ¿La renuncia de área es un mecanismo rectificatorio o es un mecanismo de renuncia sustantiva? Si es un mecanismo rectificatorio, es el saneamiento unilateral. Si es un mecanismo de renuncia sustantiva, hay mucha controversia si eso está en el código. ¿Se renuncia a la propiedad? O ¿se renuncia a la inscripción? Porque he visto una resolución de la Sala del norte muy interesante que en la sumilla trata sobre ese tema. La colectividad no actúa mucho por doctrina sino por lo práctico. Cuando veo un constructor que la municipalidad quiere que rectifique esos 10 metros que tiene de más o de menos. Y no le va a dar la licencia, no le va a dar la autorización, no va a poder independizar, no va a poder dar las hipotecas, no va a poder formalizar y le tenemos que decir que se tiene que ir al poder judicial yo sé lo que significa sustantivamente eso. Creo que el proceso de saneamiento unilateral debidamente administrado es abrir una ventanita a la realidad que ha detectado el mismo Tribunal Registral, pero eso sí sin afectar la seguridad jurídica de los demás.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Justo sobre lo último, “Sin afectar la seguridad jurídica de los demás”. La seguridad jurídica comprende también la seguridad estática y la dinámica. La estática está referida a que quien incorpora un derecho al Registro no debe ser perjudicado de ninguna manera, lo que busca la seguridad es minimizar riesgos. La propuesta expuesta consiste en interpretar la rectificación por mutuo acuerdo en contra del texto expreso, ya que se propone no exigir que intervengan todos los colindantes. En mi opinión ello genera riesgo.

139

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like Gloria Salvatierra, Rita Barzaga, and others. The signatures are arranged in several rows and columns, with some overlapping. The number 139 is written above one of the signatures.

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Alguien me decía alguna vez que en la vida el riesgo 0 no existe, pienso que, si mi lindero es de 20 metros lineales con la izquierda. Y catastro por lo imperfecto, de vuestra oficina y nuestra porque es de los ciudadanos, no es capaz de darme una información mínima y que 21.50 sigue siendo 21.50, es una alternativa y es válida, porque nuestro sistema registral de por sí no conectado al catastro. ¿Cuál es el más eficaz, el australiano? Porque el catastro está en el registro y obviamente a mí me gustaría eso, pero dentro de ciertos límites, y ciertas cuestiones debidamente administradas, y para eso precisamente creo que el Pleno puede dar los lineamientos, se pueden establecer matices, claro si un informe catastral dice: me parece que no afecta, porque podría de repente sí y de repente no.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Dado que catastro se puede equivocar o que no es perfecto, si la persona interviene no tiene qué reclamar, pero si no interviene se le está perjudicando en su derecho.

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Claro, a ver por eso yo reitero los mecanismos rectificatorios normalmente previstos, parten de una seguridad de no estar afectando a terceros y los informes de catastro no son una maravilla, que están en permanente actualización y es de gabinete, etc. Pero justo está eso, es de gabinete, si tienes un órgano, que lo visa, que lo actualiza, estás coadyuvando a la seguridad si es que obviamente descartas perjuicio a colindantes. Ahora, si la oficina de verificación dice: hay duda, bueno, entonces sigue por otro criterio. No hay una discrepancia en lo que yo estoy planteando con lo que usted señala, sino más bien son formas de valorar, el problema es que si nosotros extendemos nuestra desconfianza a lo que tenemos, nuestra oficina de verificación catastral ya no podríamos calificar, porque todo sería dudoso. Y según las dos normas reglamentarias han ido, a mí me parece que deberían ser perfectibles si yo no pude estar seguro si este inmueble esta inmatriculado y catastro informa que no sabe, debo inscribirlo. Pero eso no se publicita para terceros, porque sería bueno que, por si acaso se dejara constancia de que acá hay una duda y el que compra

140

lo sepa desde el inicio. Quizás no sería una carga, sería una advertencia, porque yo creo que la colectividad, quizá merece conocer eso. Les doy una acotación sobre la Ley 27333, justo vamos a hablar en el siguiente punto como se hizo la Ley 27333 y les podía pasar la secuencia de ese artículo. No estuvo ni en el dictamen ni en el proyecto y se agregó en el pleno del Congreso y te puedo decir que no tenía ni la menor idea del tema catastral. El tema era muy simple: si intervienen todos está bien, si no intervienen todos que les notifique el notario. El tema catastral es un tema que para muchos sigue siendo exótico y no creo que esa fuera una *ratio decidendi*, sin embargo, no puedo decirle lo contrario si usted revisa y he tomado el cuidado de revisar paso a paso la Ley 27333, el proyecto, la modificación, ampliación, proyectos que se unen, en ninguna parte hay un indicación en un sentido o el otro. Creo que un equilibrio justo siempre es lo mejor.

La **presidenta del Tribunal Registral** agradece al notario por su exposición.

A continuación, la presidenta del Tribunal Registral cede la palabra a la vocal Rosario Guerra.

Rosario Guerra expresa:

Yo lo que quiero es asumir una posición de lo escuchado y expuesto por el Doctor Gonzales, y lo que tenemos en la jurisprudencia.

Sobre si tenemos que pedir la intervención de todos los titulares por mutuo acuerdo o solamente de aquellos que se vean potencialmente afectados, ustedes han visto la exposición que hay múltiples formas de rectificar y bueno depende de la situación de cada uno, se van acoger, pero en un caso se le pide información catastral y en otros casos no se les pide y la posición en general siempre ha sido respetar la información que nos remiten los entes generadores de catastro. Es cierto que no tenemos un catastro unificado, pero tenemos entes generadores de catastro.

Aquí viene el caso, si hacemos un análisis comparado. Si es que tenemos que notificar o no yo creo que en algunas situaciones es más gravosa que otra. Por

141

ejemplo en el saneamiento notarial no solo se notifica los colindantes, se notifica a la sociedad en general porque incluso hay publicar en el diario entonces hay una disparidad de requisitos y me parece que nosotros tenemos que tender a la unificación. Es cierto tenemos reiterada jurisprudencia en la que concluimos que sólo intervengan los colindantes potencialmente afectados, yo creo que eso solo sería válido, cuando en el expediente o el título tenga un documento visado por la municipalidad. Si ingresan a Registros sin documentación catastral, sin sustentación técnica, sino simple y llanamente por el acuerdo de las partes. Yo he leído mucha literatura sobre esto y muchos países se niegan a la posibilidad que las mismas partes determinen el predio ¿por qué? Porque lo que buscan ellos en sistemas con o sin vinculación con el catastro es que sea el catastro el que realmente se ocupe de ello, tanto es así que en países como El Salvador y Guatemala donde el Catastro y el Registro es uno solo no se refieren para nada al tema descriptivo, las partes, no van a acordar nunca eso, no hay participación de los particulares en ese tema.

En nuestro caso es cierto, no tenemos catastro, sí tenemos información catastral de las municipalidades, unas más confiables que otras, ellos son los competentes para hacerlo. Dejar que solo las partes potencialmente afectadas determinen me parece un exceso, como también me parece un exceso, que el caso del saneamiento catastral y registral, no solo se anote preventivamente, sino que, además se notifique, y además se publique, o sea este sistema de publicidad que tiene el saneamiento, me parece demasiado excesivo. Pero tampoco podemos hacerlo extremadamente laxo, flexible, que es la de mutuo acuerdo, que es la que establece la ley de competencia notarial. Yo creo que a la luz de lo que hemos visto, y hemos analizado, no tenemos una referencia, una evolución totalmente clara sobre este tema, siempre hemos dicho: si está potencialmente afectado que intervenga, sino es así, que no intervenga, tiene su pro y su contra que no intervengan los colindantes, porque ya lo han demostrado los procedimientos de saneamiento catastral, que es un obstáculo para la gente, desde que le notifica al colindante, un saneamiento catastral, ya se siente como comprometido con el proceso, contrata un abogado, contrata un verificador, cuando el solamente lo que tiene que hacer es oponerse o no oponerse, pero ellos ya se sienten afectados.

142

Pentierrez

Mayell

R. Barzaga

He tenido apelaciones de oposición solamente porque no les han notificado, o porque "ese señor está incrementando su área y eso no puede ser", o sea todo este tema de la notificación a los colindantes es el mayor problema que tiene el saneamiento registral y catastral. Hay muchos obstáculos, porque no solo se perjudica al colindante, sino que también se involucra a la sociedad en general. Entonces, lo que tiene que hacer la jurisprudencia es tener una sola línea, no podemos estar aceptando una cosa acá, una cosa allá. Y eso después de lo que se ha leído y se ha tomado una decisión, lo que es cierto ya la jurisprudencia va en algunos sentidos, y es cómodo para algunos vocales no apartarse y se sigue repitiendo lo que hemos dicho antes, no nos ponemos a pensar que lo que hemos dicho hasta ahorita es lo correcto o no. Busquemos una línea en este sistema: o le hacemos caso a los entes generadores de catastro, o dejamos que sean las partes las que, finalmente decidan qué es realmente un predio. En otros países, Gonzales Loli ha hecho referencia a España, está previsto en la norma un procedimiento de rectificación, solamente cuando el catastro informa, un 10% de discrepancia, en otros casos, por debajo del 10% ya no intervienen los colindantes, es lo que dice el catastro, ellos establecen un parámetro. No hay una resolución que haya dicho lo que yo estoy planteando, los colindantes potencialmente afectados, deben intervenir y que no deben intervenir los colindantes cuando no hay nadie afectado, solo si hay una información catastral que lo respalda. Pero si hay un documento de la municipalidad que establece medidas y linderos, y no hay una afectación a terceros, mi posición va en esa línea. Ahora si mantenemos ese tema de que todos los colindantes sean afectados, o no, o los no afectados intervengan o solamente deben intervenir los afectados, lo que pasa es que en estos temas no se ha discutido sobre la documentación técnica presentada. Esa es mi posición.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Creo que el tema que has traído es: si en la rectificación por mutuo acuerdo tienen que intervenir todos los colindantes? o solo los colindantes que fueran afectados?. Hay resoluciones en la que se dice que tienen que intervenir todos, y he leído otras en las que se dice que intervengan solo los afectados. Hay resoluciones contradictorias y se trata de despejar estas contradicciones.



143

Ahora, mi opinión sobre el tema es que si juntamos lo que dice la ley 27333 y la jurisprudencia registral encontramos un abanico de posibilidades, por lo que solo hay que determinar qué supuesto tenemos y cuál será la solución. Posibilidades hay varias, dependerá de si se cuenta con la autorización de todos, si es un error de cálculo, etc. La Ley 27333 así como ha hecho mención a algo que siempre existía que es la rectificación judicial, y luego el procedimiento notarial, también colocó la rectificación por mutuo acuerdo.

En la exposición se hizo una comparación de los requisitos, aspectos que comprendían la rectificación unilateral frente a la notarial, se dijo que en el mutuo acuerdo no se dice nada de catastro, y en mi opinión ello debe ser porque si se tiene la manifestación de voluntad de todos los colindantes, haya o no una afectación, al estar el consentimiento de por medio, se hace innecesaria la verificación de catastro.

El riesgo me parece que está en flexibilizar un mecanismo que la ley ya reguló en determinado momento. Porque nosotros hemos creado un supuesto que no estaba en la ley, la rectificación unilateral, el error de cálculo, etc.

Pero haciendo que no intervengan todos los colindantes no estamos creando un supuesto, estamos deformando el supuesto del mutuo acuerdo establecido por la ley, porque mutuo acuerdo significa que intervengan todos, la ley no hace distingos entre si son afectados o no son afectados. El primer método para interpretar una norma es el literal, más aun siendo expreso.

Nosotros damos salidas, pero en mi opinión, esas salidas tienen que ser dentro del marco de la ley y no arriesgándonos y sobre todo poniendo en riesgo la seguridad jurídica que es una garantía del sistema, nadie te puede quitar tu propiedad si no es porque tú mismo la transferiste o por ser vencido en un proceso en el que has sido emplazado.

Si se quiere proponer un nuevo procedimiento en el que no intervengan todos, que se proponga pero que será otro procedimiento, así como se creó el error de cálculo, la rectificación unilateral. En mi opinión no se debe quitar requisitos a la norma que regula un procedimiento.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo sí les reitero que concuerdo con Gloria, es que hacerlo de mutuo acuerdo, sin que intervengan todos, si hay una afectación me parece riesgoso. Lo que yo

144

estoy planteando si es que se pudiera, si no se va a requerir que intervengan todos, que sea un plano catastral, ese es mi planteamiento, si estoy de acuerdo, porque estaríamos involucrando, la cuestión es que entren a registros cuestiones que estén sustentadas en una información catastral, lo que se trata es que es base gráfica tantas veces burlada, la comprendemos, información la más cercana a la realidad, y eso no se consigue si prescindimos, primero porque no lo dice la ley, es cierto que se crean problemas, hay problemas que intervengan todos los colindantes, los vemos a diario, con lo que se pone en el saneamiento catastral y registral. Sin embargo, el mutuo acuerdo es muy riesgoso; de por sí es flexible, nosotros en jurisprudencia lo hemos hecho más flexible aún. Yo soy proinscripción, pero no podemos seguir poniéndole más flexibilidad, cuando nosotros hemos creado un procedimiento unilateral, si no puedes tener el consentimiento de todos tus colindantes, al menos, acógete al supuesto unilateral, trayendo la documentación que establece el art. 20 del reglamento, y además el consentimiento de los acreedores. Debemos tener una misma línea, tener varios supuestos si es un abanico, pero debemos tener la misma línea, no puedo decir que avalemos una línea en la que se está creando más informalidad, con este precedente que tenemos actualmente, con esta jurisprudencia que tenemos actualmente.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo quería decir, que al margen de que exista una nueva propuesta, o una nueva creación, me parece ahora necesario despejar la contradicción que existe entre los criterios conforme a los que tienen que intervenir todos frente a la intervención solo de los colindantes afectados, porque esto no solamente se queda en los títulos que llegan al Tribunal. Recibí la llamada de una persona orientadora, que había leído una resolución que requería que solo intervengan los afectados, entonces el usuario se acogió a ese criterio, pero al apelar el Tribunal le denegó la inscripción exigiendo la intervención de todos.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Si yo quería preguntarle a Rosario, para tener una idea más clara., la idea es si intervienen algunos nada más, ¿tú dirías que el mecanismo de seguridad sería un plano visado con los datos de catastro?

145  
Dante Arzopier  
Mayell  
Marta Ríos Barzagal

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Sí solo así aceptaría que no intervengan todos, porque si no tiene eso, yo apelaría a la norma. Pero si uno hace una análisis general, podemos tener muchos procedimientos, pero todos debemos estar en la misma línea, no apoyemos una posición en la que creo yo se está involucrando. Hay que tener una base sólida, pero al menos tiene el consentimiento de todos los colindantes, pienso que esa es la forma, yo no voy a escoger los que sean los potencialmente afectados, por que como dice Gloria, no hay todavía la propuesta, no se ha desarrollado. Lo pienso hacer en algún momento cuando me toque con un voto singular quizás, pero sí me parece necesario un documento catastral. Hay que tomar una decisión, que ayude a la base gráfica.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Pero, si fueran todos los colindantes no se exigiría un plano, porque no existe en la norma

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Sí. Si tengo que votar entre el uno y el otro yo mantengo la posición en que tienen que intervenir todos, porque si no estaríamos duplicando procesos, ya prácticamente el mundo de la rectificación se convierte en unilateral, estaríamos prácticamente en otro supuesto con la diferencia que en el mutuo acuerdo no necesita de la intervención de los acreedores ni de los planos. Yo prefiero ser más conservadora, y quedarme con la posición en que tengan que intervenir todos los colindantes.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Bueno, si buscamos seguridad al 100% de los colindantes del predio por qué aprobamos un precedente que señala que en la rectificación por mutuo acuerdo, no se exige la inscripción de los predios colindantes. No encuentro yo el sentido de decir tanta seguridad exijo, pero no sé si el señor que participa en la escritura pública es realmente el titular.

La **vocal Rosario Guerra** señala:



Hay resoluciones que dicen que deben ser los titulares inscritos.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Si, pero en el caso de que el predio que quiere rectificarse está rodeado de predios no inscritos, lo que ha señalado el Tribunal es que participe quien afirme ser propietario, no tendría que acreditar nada. Entonces ¿de que seguridad estamos hablando?

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo no estoy hablando se eso, yo solamente estoy hablando del predio en el que están los colindantes inscritos, entonces situaciones particulares, como los no inscritos, yo tendría que ver no es que busque seguridad, no uso ese discurso, yo lo que busco es uniformidad y predictibilidad, que todos los sistemas de rectificación tengan un mismo norte. No tenemos catastro, lo único que tenemos en el país, es la base gráfica con todos sus defectos, entonces esa base gráfica, tiene que estar lo más exacta posible, que sea lo menos cuestionable. No busco la posición indubitable: todos se amparan, hasta el Estado se ampara en esta base gráfica que ha formado el registro ante la necesidad. Es la base que manejamos, que produce oponibilidad a terceros, no lo hagamos peor.

La presidenta del Tribunal Registral somete a votación la sumilla propuesta por la vocal Rosario Guerra, siendo la siguiente:

### **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Mirtha Rivera, Yovana Fernández, Gloria Salvatierra, Arturo Mendoza, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Luis Ojeda, Fanny Tintaya, Pedro Álamo y Gustavo Zevallos. **Total: 10 votos.**

A collection of handwritten signatures in blue and black ink. The signatures are arranged in three rows. The top row includes a signature in blue ink, followed by several in black ink, one of which has the number '147' written above it. The middle row contains more black ink signatures. The bottom row features a signature in black ink, a signature in blue ink, and another in black ink. The signatures are varied in style, some being cursive and others more blocky.

**En contra:** Mariella Aldana, Walter Morgan, Luis Aliaga, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz y Esben Luna. **Total: 06 votos.**

Por tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la siguiente sumilla:

**RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS**

Para la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo previsto en la ley 27333, se requiere la intervención de todos los colindantes para dar su conformidad en la rectificación, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados.

**TEMA 6: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN EFECTUADA EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS DE LOS FORMULARIOS DE LA LEY 27157, EN LA QUE EL NOTARIO SEÑALA QUE NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

Sobre esta materia existen resoluciones contradictorias:

En la Res. 492-2016-SUNARP-TR-L se señala que el notario no ha cumplido con realizar la verificación del procedimiento de regularización, pues al certificar las firmas declara que no asume responsabilidad.

En la Res. 124-2019-SUNARP-TR-L se señala que las expresiones que pudieran exonerar al notario de responsabilidad carecen de relevancia.

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Moquegua el 2 de agosto de 2019 se acordó por mayoría:

“Es indiferente que el notario estampe o no un sello de eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157, porque carece de relevancia jurídica y el Tribunal Registral debe fijarlo como

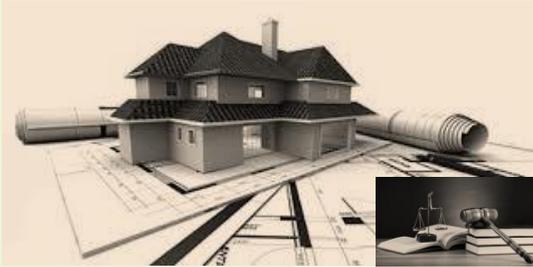
148

precedente conforme a los fundamentos de la resolución N° 124-2019-SUNARP-TR-L”.

**Amicus curiae: Jorge Luis Gonzales Loli, notario de Lima expone el tema:**

CCXX PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

TEMA: Efectos Certificación Notarial de firmas en Formularios de la Ley 27157, cuando el Notario señala que no asume responsabilidad sobre el contenido del documento”



AMICUS CURIAE  
MAG. JORGE LUIS GONZALES LOLI  
NOTARIO DE LIMA

CCXX PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL 1

149



## Criterios discrepantes sobre efectos de las declaraciones efectuadas en la Certificación de firmas de los formularios de la Ley N° 27157

EL NOTARIO NO DEBE DECLARAR EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS QUE "NO ASUME RESPONSABILIDAD"

NO ES OBSERVABLE LA DECLARACIÓN DEL NOTARIO SOBRE "NO ASUMIR RESPONSABILIDAD"

Resolución 492-2016-SUNARP-TR-L  
ello implicaría que el Notario no ha cumplido con realizar la verificación del procedimiento de regularización

Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L  
indica que las expresiones que pudieran exonerar de responsabilidad al Notario carecen de relevancia

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL (MOQUEGUA 02-08-2019)

"Es indiferente que el notario estampe o no un sello eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley N° 27157, por que carece de relevancia jurídica y el Tribunal Registral debe fijarlo como precedente conforme a los fundamentos de la resolución N° 124-2019-SUNARP-TR-L"

## Resolución 492-2016-SUNARP-TR-L

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 492 -2016-SUNARP-TR-L**

Lima, 09 MAR. 2016

**APELANTE** : ORLANDO ALDO ALPISTE ZAMORA  
**TÍTULO** : N° 22625 del 25/8/2015  
**RECURSO** : H.T.D. N° 001707-ZRNP/IX/CALLAO del 12/11/2015.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO (s)** : Acumulación, subdivisión, regularización de fábrica, independización, reglamento interno, entre otros.

**SUMILLA** :

**COMPETENCIA NOTARIAL**  
 De acuerdo al artículo 6 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, es competente para conocer el trámite de regularización de fábrica a que se refiere el Título I de la misma Ley, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.  
 Dicho notario, conforme al artículo 5.1 de la Ley N° 27157, al artículo 2 de la Ley N° 27333 y al artículo 5.a del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, es competente para comprobar, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción en un procedimiento de regularización de edificaciones.

150



## Resolución 492-2016-SUNARP-TR-L

“verificador, así como legaliza sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constata la vigencia del registro del verificador, y finalmente concluye que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para la inscripción. Toda esta etapa es aquella previa a la solicitud de inscripción.

En una segunda etapa, el notario presenta al registro el expediente de regularización para su inscripción, el cual está conformado por un juego original y dos juegos de copias.

Finalmente luego de inscrita la regularización y en una última etapa, el notario entrega una copia al solicitante de la regularización y el otro lo deriva a la municipalidad distrital correspondiente.

20. En el presente caso, se advierte que el FOR, el cual constituye el título que da mérito a la inscripción, así como el informe técnico de verificación, han sido certificados por el notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, el cual resulta incompetente, de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 27157 que establece que es competente para conocer el trámite de regularización, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.

Siendo que el bien materia de regularización se ubica en el distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, el notario competente para dicho procedimiento de regularización es uno perteneciente al distrito notarial del Callao, y no un notario de Lima, como sucedió en el presente caso.

Además, también se evidencia que el notario no cumplió con realizar la verificación del procedimiento de regularización, tal como lo disponen las normas antes citadas, toda vez que al momento de certificar las firmas dejó constancia de lo siguiente:

“El notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento”.

Por tal motivo, corresponde **confirmar** el extremo 5 de la observación.

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

“

	PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	Superintendencia Nacional de Registros Públicos
--	--	---

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° - 124 -2019-SUNARP-TR-L**  
Lima, 17 ENE. 2019

APELANTE	:	GIOVANNA CECILIA SÁNCHEZ RAYGADA
TÍTULO	:	N° 1642037 del 23/7/2018.
RECURSO	:	H.T.D. N° 002563 del 18/10/2018.
REGISTRO	:	Predios del Callao.
ACTO(s)	:	Declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno y otros.
SUMILLA	:	

**FUNCIÓN NOTARIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TRAMITADA AL AMPARO DE LA LEY N° 27157**  
Corresponde al notario certificar la identidad del propietario y del verificador, legalizar sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constatar la vigencia del registro del verificador, verificar la documentación que conforma el expediente y finalmente determinar que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para su inscripción en el procedimiento de regularización de edificaciones, asumiendo responsabilidad en tales funciones, pero no asume responsabilidad con relación a la veracidad de los datos técnicos contenidos en los documentos presentados.

152

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

Soto, así como del verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, las mismas que han sido realizadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 y 17/9/2018 respectivamente, se ha consignado lo siguiente: "El notario no asume responsabilidad por el contenido del documento de acuerdo al art. 108 del Decreto Legislativo del Notariado (D.L. N° 1049)".

El Registrador denegó la inscripción señalando que la constancia notarial anteriormente descrita contraviene el marco normativo de la Ley N° 27157, por cuanto establece como función del notario la verificación del procedimiento de regularización de fábrica y no únicamente la de certificador de firmas.

5. El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la regularización se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el notario.

La regularización no se inicia con la inscripción, sino que para llegar a ella debe seguirse un trámite previo, el cual comprende los pasos o acciones necesarias que permitan el reconocimiento legal de las edificaciones o saneamiento legal de la titulación para posteriormente acceder al Registro, de manera que la inscripción es sólo la etapa final.

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

Es el verificador responsable quien en el trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, y de ser el caso, deja constancia de las observaciones que formula.

Una vez hecho ello, el FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el verificador responsable ante el notario competente, quien a continuación realiza las labores que la ley le asigna.

6. Con relación a la función notarial en el procedimiento de regularización de edificaciones, la Ley N° 27157 señala lo siguiente:

### Artículo 4.- Del Formulario Registral

(...)

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

### Artículo 5.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

(...): (El resaltado es nuestro)

7. Siguiendo esa línea, el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

153

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

### "Artículo 5.- Función notarial

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) **Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.**
- f) **Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.**
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) **Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.**
- i) **Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes". (El resaltado es nuestro)**

Asimismo, los artículos 29, 30 y 31 del mencionado reglamento con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones establecen lo siguiente:

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

Asimismo, los artículos 29, 30 y 31 del mencionado reglamento con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones establecen lo siguiente:

### "Artículo 29.- Presentación del FOR

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas en los documentos señalados. Asimismo, constatará la habilitación del Verificador Responsable.

### Artículo 30.- Comprobación de la Titulación

El notario examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes para su verificación. De encontrarla conforme, declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

### Artículo 31.- Presentación del expediente al registro

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5 del presente Reglamento". (El resaltado es nuestro)

154

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

8. De lo expuesto, podemos apreciar que el notario juega un papel protagónico en el trámite de regularización, no estando limitada su función a una mera certificación de firmas, sino que además verifica la documentación presentada con el formulario, certifica la identidad de los propietarios y del verificador, así como legaliza sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constata la vigencia del registro del verificador, y finalmente concluye que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para la inscripción. Toda esta etapa es aquella previa a la solicitud de inscripción.

En una segunda etapa, el notario presenta al registro el expediente de regularización para su inscripción, el cual está conformada por un juego original y dos juegos de copias.

Finalmente luego de inscrita la regularización y en una última etapa, el notario entrega una copia al solicitante de la regularización y el otro lo deriva a la municipalidad distrital correspondiente.

El notario tiene las responsabilidades fijadas por ley, las que no pueden limitarse por expresiones como "no asume responsabilidad" por lo tanto, dichas expresiones carecen de relevancia jurídica.

## Resolución 124-2019-SUNARP-TR-L

9. En el caso bajo análisis, el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo ha cumplido con realizar la certificación de firmas correspondientes conforme al artículo 106 del Decreto Legislativo del Notariado<sup>1</sup> - "Decreto Legislativo N° 1049", por lo que la circunstancia de que haya consignado que "**no asume responsabilidad sobre el contenido del documento**", no implica que no haya examinado y verificado la documentación presentada, que no haya concluido que los títulos presentados reúnen las condiciones legales o que no haya cumplido con las demás obligaciones detalladas en el numeral anterior, tal como lo dispone la Ley N° 27157 y su Reglamento.

Si bien en el procedimiento de regularización de edificaciones la labor del notario va más allá de certificar firmar, su labor tampoco se extiende a verificar que el **contenido** de cada uno de los documentos corresponda a la realidad (materia estrictamente técnica relacionada con la constatación de la fábrica), aspecto que es de exclusiva responsabilidad del propietario y del verificador responsable. Así por ejemplo, la fecha de finalización de la obra es declarada expresamente por el propietario, (pues dicha información no necesariamente será de conocimiento del verificador), mientras que las características de la edificación (como las áreas y los ambientes) así como las observaciones técnicas (que luego se registrarán como cargas) en caso de existir, son de exclusiva responsabilidad del verificador responsable. Todos esos aspectos corresponden al contenido de los documentos presentados para la regularización de la edificación, con relación a los cuales el notario no asume responsabilidad. Y no podría asumirla, por cuanto a diferencia de otros procesos<sup>2</sup>, en el caso de la regularización de

155



## Normas implicadas Decreto Legislativo 1049 del Notariado

“

**Artículo 106.- Definición**  
El notario certificará firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste de modo indubitable la autenticidad de la firma, verificando en ambos casos la identidad de los firmantes, bajo responsabilidad.

Carece de validez la certificación de firma en cuyo texto se señale que la misma se ha efectuado por vía indirecta o por simple comparación con el documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros”.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 010-2010-JUS (TUO del Reglamento), Art. 51

**Artículo 107.- Testigo a Ruego**  
Si alguno de los otorgantes del documento no sabe o no puede firmar, lo hará una persona llevada por él a su ruego; en este caso el notario exigirá, de ser posible, la impresión de la huella digital de aquél, certificando la firma de la persona y dejando constancia, en su caso, de la impresión de la huella digital.

**Artículo 108.- Responsabilidad por el Contenido**  
El notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento de lo que deberá dejar constancia en la certificación, salvo que constituya en sí mismo un acto ilícito o contrario a la moral o a las buenas costumbres.

**Artículo 109.- Documento redactado en idioma extranjero**  
El notario podrá certificar firmas en documentos redactados en idioma extranjero; en este caso, el otorgante asume la plena responsabilidad del contenido del documento y de los efectos que de él se deriven.

## Normas implicadas Ley 27157

“

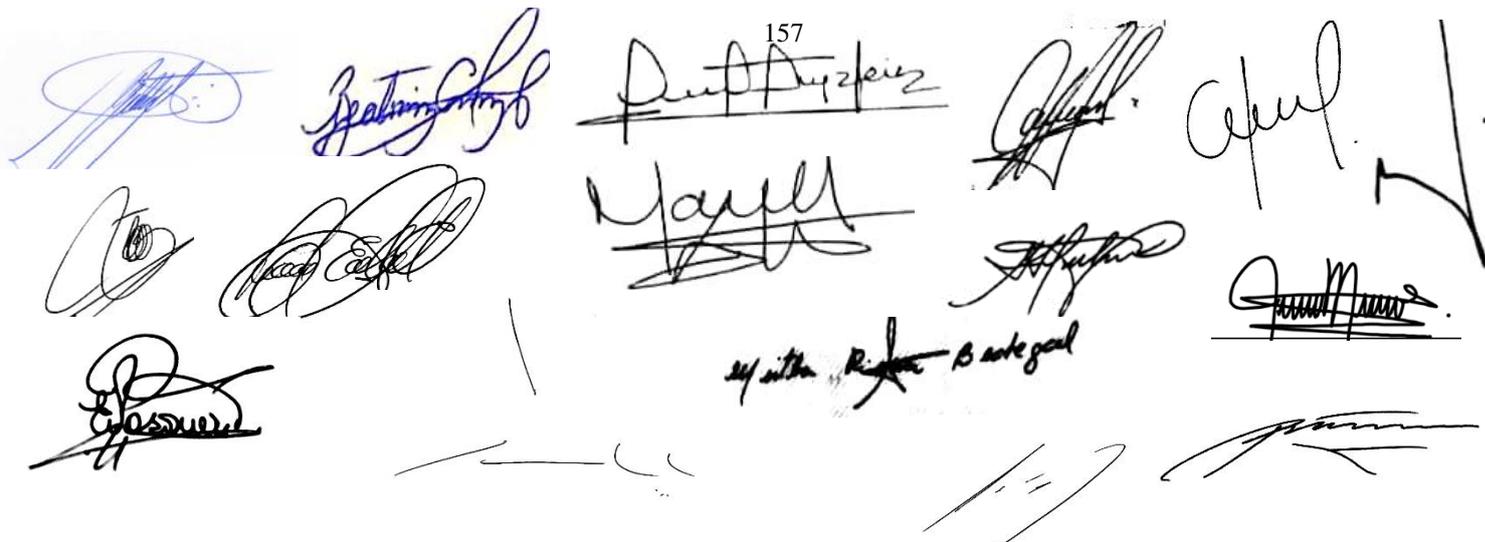
**Artículo 3.- De la función notarial**

3.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legislación, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad, y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

CONCORDANCIAS: [Ley N° 27102, Num. 21, Art. 2](#)

3.2. En casos de oposición de intereses, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Notarial.

CONCORDANCIAS: [Ley N° 20011](#)  
[Ley N° 20012](#)





## La Ley 27333 es crucial para entender la función notarial en la regularización de edificaciones

### Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley N° 27157

2.1 Precísase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Artículo 5 de la Ley N° 27157 es la constatación efectuada por el notario respecto de la existencia y legalidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación maliciosa de los interesados, siempre y cuando haya tomado todas las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

2.2 El Notario, para los efectos de constatar la existencia del acuerdo a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157, sólo certificará haber tenido a la vista el acta simple respectiva, acompañada de las cartas notariales cursadas y la publicación del correspondiente aviso, de ser el caso; así como que la reunión de propietarios se realizó dentro del plazo de 10 (diez) días útiles, contados a partir de la convocatoria, previsto en el numeral 6.1 del Artículo 6 de la Ley N° 27157. Consecuentemente son los interesados quienes asumen la responsabilidad respecto a la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada. Para su inscripción en el registro correspondiente se adjuntará el acta simple.

## La Ley 27333 es crucial para entender la función notarial en la regularización de edificaciones

### Artículo 3.- De la alternativa de regularización mediante instrumento notarial público

3.1 El procedimiento de regularización de edificaciones que realice al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento, se tramita, sin necesidad de intervención notarial, con la intervención de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, debidamente inscrito como verificador responsable. Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes. La otra copia podrá ser recabada por el interesado directamente del registro.

### Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva

159

Libro de Debates del Congreso de la República en la Sesión en que se aprueba la Ley 27333

La señora LOZADA DE GAMBOA (C90-NM).—  
Gracias, señora Presidenta.

El Proyecto de Ley N.º 5322/99-CR propone ampliar los alcances de la Ley N.º 26662 con el fin de establecer claramente el procedimiento que deben seguir los notarios para efectuar el proceso de regularización de las edificaciones dispuesto por la Ley N.º 27157 y el trámite de formación de título supletorio establecido en la referida ley.

Asimismo, la propuesta precisa el grado de responsabilidad que alcanza a los notarios en el referido procedimiento.

Libro de Debates del Congreso de la República en la Sesión en que se aprueba la Ley 27333

Voy a hacer referencia de algunos de los temas que estamos planteando.

En el título I de la Ley N.º 27157 se establecen procedimientos para la regularización de edificios, departamentos, quintas, centros y galerías comerciales y casas en copropiedad.

Para seguir el procedimiento, la ley ha creado un formulario registral —considerado título para efectos registrales— en el que debe constar la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de inscripción y las condiciones de derecho, acto o contrato que se registra.

A los notarios se les encomienda legalizar las firmas del solicitante y del verificador, así como también certificar y verificar la documentación adjunta. Igualmente, se les delega la declaración de prescripción adquisitiva de dominio que se requiere para la regularización de las edificaciones, siempre que no exista oposición de terceros.

En el año 1996 se dio la Ley N.º 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, y lo que tenemos que hacer es concordarla con estas competencias nuevas con el fin de determinar con claridad cuáles son las responsabilidades y las limitaciones que tienen los notarios.

Esto va a permitir que los notarios puedan asumir esta función con mayor tranquilidad y no estén corriendo el riesgo de que se les atribuya responsabilidad en caso, por ejemplo, una persona, con mala intención, les dé información distorsionada.

No Certifica  
Contenido

160

## Conclusiones

1.- SE CONCUERDA CON LO RESUELTO POR LA RESOLUCIÓN N° 124-2019-SUNARP-TR-L, PERO NO CON LA TOTALIDAD DE SUS CONSIDERACIONES.

2.- NO PUEDE PRESCINDIRSE EN EL ANÁLISIS DE LA PRECISIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2.1 DE LA LEY 27333, QUE CONCORDANTE CON EL ARTÍCULO 3.1 DE LA MISMA DEMUESTRA QUE EN EL SANEAMIENTO DE EDIFICACIONES SIN REGULARIZACIÓN EL NOTARIO NO TIENE UN ROL "PROTAGONICO" NI MENOS ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE SU CONTENIDO. EL DEBATE PARLAMENTARIO DEMUESTRA ELLO CLARAMENTE.

3.- EL REGLAMENTO DE LA LEY 27157 ES ANTERIOR Y DE INFERIOR JERARQUÍA A LA LEY 27333. POR LO QUE HA QUEDADO FÁCILMENTE MODIFICADO POR ELLA, NO SIENDO RELEVANTE QUE, POSTERIORMENTE, SE PUBLIQUE UN "TUO" QUE NO ES OTRA NORMA LEGAL SINO PUBLICACIÓN ACTUALIZADA DE LO YA APROBADO. TODA LECTURA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 27157 TIENE QUE SER EFECTUADA EN ARMONÍA Y NO EN CONTRADICCIÓN CON LA LEY 27333.

4.- NO EXISTE NORMA LEGAL ESPECIAL ALGUNA, NI EN LA LEY 27157 NI EN SU REGLAMENTO NI MENOS 27333, QUE CONSAGRE QUE EL NOTARIO "ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO". MÁS BIEN EXISTE LA EXCEPCIÓN GENERAL DE RESPONSABILIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 108º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO.

5.- ENTONCES, ADEMÁS QUE DEJAR CONSTANCIA DE LO QUE ES LEGALMENTE CIERTO, ES DECIR QUE EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FORMULARIO CERTIFICADO, UN SELLO EN ESE SENTIDO EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMA, EN NADA PUEDE SER ENTENDIDO COMO UNA EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE SUS FUNCIONES PROPIAS, COMO LA VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD Y SUSCRIPCIÓN DE LOS OTORGANTES Y EL VERIFICADOR, ASÍ COMO LAS CONSTATAIONES QUE LA NORMA LA ESTABLECE PARA EFECTUAR LA CERTIFICACIÓN, LAS QUE NO TIENEN QUE CONSTAR EN EL INSTRUMENTO SINO QUE SON CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL. DIFERENCIA ENTRE "ACTUM" Y "DICTUM".

Concluida la exposición del amicus curiae Jorge Gonzales Loli, se da inicio a las preguntas.

La **presidenta del Tribunal Registral** pregunta:

¿Consideras que la labor del notario en el FOR se limita a una mera certificación de firmas?

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Yo creo que para que el notario certifique firmas, tiene que hacer varias cosas, una es verificar la identidad; otra, verificar que el verificador es efectivamente verificador, porque hay que presentar un documento; otra, es traer los documentos, los planos..

La **presidenta del Tribunal Registral** pregunta:

¿Entonces, no es una mera certificación de firmas?

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

El notario expresa su consentimiento de esto, a través de una certificación de firmas que es el título habilitante para la calificación registral. Obviamente en una certificación de firma, cuando viene el representante de una persona jurídica, yo



161

veo que tenga una vigencia de poder. Lo que sí debo consignar es que no estoy asumiendo responsabilidad por el contenido del documento. Por eso es necesaria la precisión del art. 2 de la Ley 27333, porque leyendo solamente la ley 27157 posiblemente podría llegar a una interpretación, y por eso la duda, por eso la norma dice "precísase" que lo que va a hacer el Notario es esto, y no lo otro. Hay cosas que el notario hace y de las que no deja constancia, inclusive el tema de la titularidad, podría yo extender una escritura pública, si el dominio de alguien no está inscrito, sí, podría ser un documento privado, público, cual es lo que me señala la ley. Yo creo que el notario fundamentalmente certifica firmas, y en este caso en particular, debe verificar al verificador y los papeles, y cuando pase eso certifica firmas, pero no debe involucrarse en el contenido y si hubiera alguna duda lo precisó en la norma. Porque además cuando hago una certificación de firmas la norma me dice "debe", no es potestativo, no es un criterio, no es una extensión, porque esa norma no va para mí, va para el interesado, para que él sepa cuáles son los alcances de la función notarial. Por eso cuando se dio el formulario registral, ese del Ley 27555, en verdad es más trabajo, tenías que hacer 10 certificaciones, verificar si el dominio está inscrito, los poderes, etc. Nuestro sistema tiene varias situaciones que no tienen una congruencia, yo defiendo, que la redacción actual bajo la luz de la Ley 27333 no ata ni desata, pero dejo a salvo que de los dos casos que he visto, dice " el notario no asume responsabilidad del contenido del documento", si dijera no asume responsabilidad, por ahí la cosa sería diferente. Ahora si hubiera una norma que dijera: " el notario dejará constancia de haber verificado", los dictum, también sería un poquito diferente.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

La Ley 27333 señala expresamente que el notario verifica la existencia y la legalidad de la documentación, lo cual no se hace en una certificación de firmas, no se verifica ni la legalidad, de lo que concluiríamos, aunque selle, es algo más que una certificación de firmas.

El **amicus curiae Jorge Gonzales** señala:

Claro, pero por eso lo que te está diciendo el sello es "no estoy asumiendo responsabilidad del contenido", por eso si yo digo "no asumo responsabilidad



alguna”, sería otra cosa. Por eso normalmente los sellos que están hechos así están basados en el art. 109 de la Ley del Notariado, reitero todas las posiciones son aceptables, sería mejor, sería más claro, que yo dijera: “no asumo responsabilidad del contenido, pero sí he verificado la legalidad y veracidad”, pero en ese caso la norma no me exige que lo ponga. En cambio lo del contenido (que no asumo responsabilidad) sí me dice que lo debo poner. En el caso en particular no digo que el notario no lo deba hacer, de hecho en mi oficina cuando viene con un formulario les pido la partida actualizada, los poderes, del verificador su carnet, pero me dicen ¿por qué, si es una verificación de firmas,? El hecho de que no consigne ese texto no quiere decir que no lo haga, mas bien si la norma me obligara a ponerlo, sí tendría que ponerlo.

**El vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Tengo conocimiento que por los años 2000-02 por ahí se estableció un tarifario para los notarios, el notario cobraba más que para una mera certificación de firmas. Eso quiere decir que en el FOR la función del notario llega más allá que una certificación de firmas, ¿eso es cierto?

**El amicus curiae Jorge Gonzales** contesta:

Les comento un poco, cuando recién se de la ley 27157 yo comencé personalmente a revisar esos formularios. Era un producto nuevo, pero qué es lo que pasaba, como yo tenía que presentarlo y enviar una copia al registro, antes de la ley 27333, yo abría un sustento, o sea hacia como un falso expediente. A pesar de ser una legalización para sustentar que habían traído estos documentos, la copia del carné del verificador, le ponía hasta número recuerdo declaratoria de fábrica 121, y además tenía que esperar el seguimiento, porque tenía que enviarlo yo, verificar la inscripción, no podía delegarle eso a un tercero. Entonces era un procedimiento un poquito más trabajoso, y después mandaba oficio a la municipalidad cuando había inscrito. A veces me hacían observaciones, pero cuando salió la ley 27333, les soy sincero, salvo lo que dice la norma que yo tengo que hacer, que es tráeme tu carné de verificador, trae los papeles, has traído el FOR, no sé si son ciertos, es verdad. Ahora bien, lo reciben en el *counter* con unas indicaciones, yo lo firmo y lo llevan y lo tramitan, y una vez inscrito registros lo comunica, y si es observado, yo no lo subsano,

normalmente es el trámite, o sea creo que después de la Ley 27333, el rol lo asumió el verificador, esa es mi visión en particular.

No habiendo más preguntas, el Pleno despidió con un aplauso al amicus curiae Jorge Luis Gonzales Loli, quien pasó a retirarse.

Seguidamente la **presidenta del Tribunal Registral** remite su ponencia:

### **EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN EFECTUADA EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS DE LOS FORMULARIOS DE LA LEY 27157, EN LA QUE EL NOTARIO SEÑALA QUE NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

Sobre esta materia existen resoluciones contradictorias:

En la Res. 492-2016-SUNARP-TR-L se señala que el notario no ha cumplido con realizar la verificación del procedimiento de regularización, pues al certificar las firmas declara que no asume responsabilidad.

En la Res. 124-2019-SUNARP-TR-L, que reproduce los argumentos de la Res. 1513-2015-SUNARP-TR-L del 5/8/2015 se señala que las expresiones que pudieran exonerar al notario de responsabilidad carecen de relevancia.

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Moquegua el 2 de agosto de 2019 se acordó por mayoría:

“Es indiferente que el notario estampe o no un sello de eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157, porque carece de relevancia jurídica y el Tribunal Registral debe fijarlo como precedente conforme a los fundamentos de la resolución N° 124-2019-SUNARP-TR-L”.

1. La ponente asume los fundamentos contenidos en la Res. 1513-2015-SUNARP-TR-L del 5/8/2015, que fueron reproducidos en la Res. 124-2019-SUNARP-TR-L.

164

The image shows a collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink. Some signatures are more legible than others. One signature in the top row is circled in blue. The number '164' is written above one of the signatures in the top row. The signatures are arranged in a somewhat grid-like pattern across the bottom half of the page.

En dicha resolución el tema planteado fue:

¿Qué funciones cumple el notario en el procedimiento de regularización de edificaciones tramitada al amparo de la Ley N° 27157?

- El procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 de la citada norma, enumera los documentos que se acompañan al FOR.

- El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la regularización se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el notario.

La regularización no se inicia con la inscripción, sino que para llegar a ella debe seguirse un trámite previo, el cual comprende los pasos o acciones necesarias que permitan el reconocimiento legal de las edificaciones o saneamiento legal de la titulación para posteriormente acceder al Registro, de manera que la inscripción es sólo la etapa final.

Es el verificador responsable quien en el trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los



planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, y de ser el caso, deja constancia de las observaciones que formula.

Una vez hecho ello, el FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el verificador responsable ante el notario competente, quien a continuación realiza las labores que la ley le asigna.

- Con relación a la función notarial en el procedimiento de regularización de edificaciones, la Ley N° 27157 señala lo siguiente:

**“Artículo 4.- Del Formulario Registral**

(...)

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. **Las firmas son legalizadas por Notario.**”

**“Artículo 5.- De la función notarial**

5.1. **El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.**”

Siguiendo esa línea, el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

**“Artículo 5.- Función notarial**

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la

166

edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.

e) **Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.**

f) **Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.**

g) **Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.**

h) **Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.**

i) **Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes.**” (El resaltado es nuestro)

Así también, los artículos 29, 30 y 31 del mencionado Reglamento con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones sin saneamiento de titulación establecen lo siguiente:

**Artículo 29.- Presentación del FOR.**

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al **examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas** en los documentos señalados. Asimismo, **constatará la habilitación del Verificador Responsable.**

**Artículo 30.- Comprobación de la Titulación**

El notario **examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes** para su verificación. De encontrarla conforme, **declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales** necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

**Artículo 31.- Presentación del expediente al registro**

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario **presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el**

**expediente de regularización**, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien **entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5 del presente Reglamento.**

- De lo expuesto, podemos apreciar que el notario juega un papel protagónico en el trámite de regularización, no estando limitada su función a una mera certificación de firmas, sino que además verifica la documentación presentada con el formulario, certifica la identidad de los propietarios y del verificador, así como legaliza sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constata la vigencia del registro del verificador, y finalmente concluye que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para la inscripción. Toda esta etapa es aquella previa a la solicitud de inscripción.

En una segunda etapa, el notario presenta al registro el expediente de regularización para su inscripción, el cual está conformada por un juego original y dos juegos de copias.

Finalmente, luego de inscrita la regularización y en una última etapa, el notario entrega una copia al solicitante de la regularización y el otro lo deriva a la municipalidad distrital correspondiente.

- Ahora bien, la circunstancia que el notario consigne que “*no asume responsabilidad sobre el contenido del documento*”, no implica que no haya examinado y verificado la documentación presentada, que no haya concluido que los títulos presentados reúnen las condiciones legales o que no haya cumplido con las demás obligaciones detalladas en el numeral anterior, tal como lo dispone la Ley N° 27157 y su Reglamento.

Si bien en el procedimiento de regularización de edificaciones la labor del notario va más allá de certificar y firmar, su labor tampoco se extiende a verificar que el **contenido** de cada uno de los documentos corresponda a la realidad (materia estrictamente técnica relacionada con la constatación

168

de la fábrica), aspecto que es de exclusiva responsabilidad del propietario y del verificador responsable. Así, por ejemplo, la fecha de finalización de la obra es declarada expresamente por el propietario, (pues dicha información no necesariamente será de conocimiento del verificador), mientras que las características de la edificación (como las áreas y los ambientes) así como las observaciones técnicas (que luego se registrarán como cargas) en caso de existir, son de exclusiva responsabilidad del verificador responsable. Todos esos aspectos corresponden al contenido de los documentos presentados para la regularización de la edificación, con relación a los cuales el notario no asume responsabilidad. Y no podría asumirla, por cuanto a diferencia de otros procesos<sup>6</sup>, en el caso de la regularización de edificaciones, el notario no se constituye en el predio cuya fábrica es materia de regularización. Precisamente la norma no le exige ni le atribuye la obligación de constituirse en el inmueble porque el notario es un profesional del derecho que no podría dar fe de aspectos estrictamente técnicos como son los que se consignan en los documentos que conforman el expediente de una fábrica materia de regularización, aspectos de los que sí puede hacerse responsable en su declaración el verificador, por tratarse de arquitecto o ingeniero colegiado<sup>7</sup>.

- Cabe añadir que si bien la frase consignada por el notario en las certificaciones de firmas (*"el notario no asume responsabilidad sobre el contenido del presente documento"*) podría entenderse también en el sentido que el notario no asume responsabilidad por el contenido del expediente, es decir que no ha verificado la documentación presentada con el formulario; es importante precisar que dentro del contexto de la buena fe, debemos entender la misma del modo más favorable que propicie la inscripción y dentro de un contexto en que el notario no deje de cumplir con las obligaciones que le impone la ley dentro de un proceso de regularización de edificaciones. Así, las expresiones que pudieran tener varios

---

6 En el procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o formación de títulos supletorios el notario tiene la obligación de constituirse en el inmueble objeto de saneamiento, de conformidad con el artículo 41.1 del Reglamento de la Ley N° 27157.

7 Artículo 7.1 del Reglamento de la Ley N° 27157. Ejercerá la labor de verificador, el arquitecto o ingeniero colegiado, que cumpla con inscribirse como tal ante el Registro de Predios. Tendrá la calidad de privado o público.

sentidos deben entenderse según el principio de la buena fe<sup>8</sup> y en el sentido más adecuado que propicie la inscripción<sup>9</sup>.

2. En la Res. 1513-2015-SUNARP-TR-L citada se concluye:

**FUNCIÓN NOTARIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE  
REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TRAMITADA AL AMPARO  
DE LA LEY N° 27157**

*“Corresponde al notario certificar la identidad del propietario y del verificador, legalizar sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constatar la vigencia del registro del verificador, verificar la documentación que conforma el expediente y finalmente determinar que los títulos presentados reúnan las condiciones legales para su inscripción en el procedimiento de regularización de edificaciones, asumiendo responsabilidad en tales funciones, pero no asume responsabilidad con relación a la veracidad de los datos técnicos contenidos en los documentos presentados.”*

3. Cabe añadir que conforme al art. 108 del Dec. Leg. 1049 en la certificación de firmas el Notario no asume responsabilidad sobre el contenido del documento, de lo que deberá dejar constancia en la certificación, salvo que constituya en sí mismo un acto ilícito o contrario a la moral o a las buenas costumbres.

Resulta por tanto que – aparentemente -, algunos notarios consideran que su labor en la regularización de edificaciones sin saneamiento de titulación se limita a certificar firmas y por ello consignan ese sello señalando que no asumen responsabilidad sobre el contenido del documento.

Sin embargo, conforme a lo expuesto – criterio recogido en la Res. 1513-2015-SUNARP-TR-L -, la participación del notario en la regularización de edificaciones sin saneamiento de titulación no se limita a la certificación de firmas.

---

8 Artículo 168 del Código Civil.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

9 Artículo 31 del RGRP.- (...).

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.



4. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual del Indecopi, el que en la Res. 0947-2009/CPC-INDECOPI-LAM del 3/6/2009 señaló que la intervención notarial – tanto en el formulario del RMC como en los formularios de la Ley 27157 -, no se limita a una legalización de firmas, sino que el notario debe realizar los demás actos que la ley señala, pues ello constituye la garantía para que la seguridad jurídica no se vea afectada. El Tribunal citado añade que la función del notario público en estos formularios implica la comprobación de que la información contenida cumple con los requisitos señalados en la ley.

5. En la Res. 492-2016-SUNARP-TR-L del 9/3/2016 se concluye también que la labor del notario en el FOR no se limita a la certificación de firmas. La discrepancia con dicha resolución radica en que considera que el sello eximente de responsabilidad consignado por el notario implica que no cumplió con realizar la verificación del procedimiento que le compete, por lo que se confirma la observación.

6. Ahora bien, en tanto las obligaciones del notario están establecidas en las normas legales, no podría eximirse de responsabilidad a través de un sello. Darle mérito a dicho sello exoneratorio de responsabilidad sería equivalente a dar mérito a contenido similar en un asiento registral en el que el Registrador señale que no asume responsabilidad alguna. Sólo en aquellos supuestos en los que las normas eximen de responsabilidad al Registrador se da mérito a dicha declaración, como es el caso de las inscripciones extendidas por mandato judicial reiterado.

**Por ello proponemos se apruebe como precedente:**

**EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN EFECTUADA EN LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS DE LOS FORMULARIOS DE LA LEY 27157, EN LA QUE EL NOTARIO SEÑALA QUE NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

La responsabilidad del notario en el procedimiento de regularización de edificaciones se encuentra establecida en las normas legales, por lo que la declaración del notario en el FOR en el sentido que no asume responsabilidad

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures vary in style, from cursive to more formal. One signature in the top row has the number '171' written above it. The signatures are scattered across the page, with some overlapping.

debe tenerse por no puesta, y, en consecuencia, no debe formularse observación por dicho motivo.

**Sustento: Res. 1513-2015-SUNARP-TR-L del 5/8/2015**

La **presidenta del Tribunal Registral** da inicio al debate:

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

En esa sumilla es implícito que sí hay una responsabilidad, antes de eso no se podía abordar hay o no responsabilidad, a partir de eso recién lo siguiente de considerar puesta o no puesta, porque desde ya estamos diciendo que estamos asumiendo responsabilidad, yo creo que primero deberíamos debatir si hay o no responsabilidad.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Bueno, yo propongo que sí la hay. La ley 27333 dice: “el notario verifica la existencia y legalidad de la documentación” cosa que jamás hace en una certificación de firmas.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Me parece que no nos corresponde a nosotros determinar si algo debe tenerse o no debe tenerse como puesto o no. El notario cuando coloca su sello tiene un fundamento legal para ponerlo, nosotros no podemos determinar qué alcance tiene ese sello; el alcance que tiene está dado por ciertas normas, que dicen que su responsabilidad ya está delimitada por la ley. Me parece que se está lesionando un poco eso de que el sello, simplemente no deberíamos pronunciarnos sobre ese tema y mencionar que en tanto la responsabilidad está determinada por la ley no debe ser materia de observación. La presencia del sello no debe ser materia de observación.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

En el Dialogo con el Tribunal Registral se aprobó lo siguiente: “Es indiferente que el notario estampe o no un sello de eximente de responsabilidad, en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157, por carecer de relevancia jurídica” .

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some appearing to be official or legal in nature. A small number '172' is stamped above one of the signatures in the top row.

¿Hay alguien que defienda la posición contraria? Esto es, ¿si hay ese sello eximente de responsabilidad, debe haber observación?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo no estoy acuerdo en que el sello lo exime de responsabilidad.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

No creo que haya algún problema, o sea es irrelevante.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Puede tener una distinta redacción, lo importante es que no formulemos observación porque el notario estampó ese sello.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

El criterio tendrá que ser acuerdo y en la siguiente resolución se comprometa para que sea precedente. Y eso va a ser pronto porque lo vemos todos los días, que nos comprometamos a eso, y en el siguiente caso que veamos nos comprometamos a que sea precedente.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Yo discrepo de esa propuesta porque en la resolución del 2019, analiza de qué es responsable el notario y deja claro que no es responsable ni de la declaración de fábrica, ni de la fecha de construcción, ni de las características técnicas de la edificación, ya que el notario no se va al lugar a verificar. Además, la Ley 27333, dice: "el notario verifica la legalidad y la existencia la información que conforman el ..." en realidad lo único que ha cambiado es que el expediente de regularización ya no lo lleva el notario sino el interesado y la copia la manda Registros directamente a la municipalidad. Lo demás en lo que es la participación del notario, es igual.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Como tú indicas la lectura que tiene la persona puede ser diferente, que se sustenta en una resolución.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Sí yo también pienso lo mismo porque esto va dirigido a los notarios.

173

La **presidenta del Tribunal registral** señala:

Elena Vásquez se compromete a llevar el tema a Pleno, para poder aprobarlo como precedente en una siguiente ocasión que se vea una regularización de edificaciones sobre esta materia.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

“No procede formular denegatoria cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157”.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Mariella Aldana, Walter Morgan, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Gustavo Zevallos, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Fanny Tintaya, Luis Aliaga, Beatriz Cruz. Elena Vásquez, Daniel Tarrillo, Esben Luna, Luis Ojeda y Pedro Álamo. **Total: 15 votos.**

**En contra:** Gloria Salvatierra. **Total: 1 voto.**

Asimismo, la presidenta del Tribunal Registral somete a votación si será acuerdo o precedente:

**Precedente:** Mariella Aldana y Rosario Guerra. **Total: 02 votos.**

**Acuerdo:** Walter Morgan, Mirtha Rivera, Gloria Salvatierra, Gustavo Zevallos, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Fanny Tintaya, Luis Aliaga, Beatriz Cruz. Elena Vásquez, Daniel Tarrillo, Esben Luna, Luis Ojeda y Pedro Álamo. **Total: 14 votos.**

Por tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la siguiente sumilla:

174

The image shows a collection of handwritten signatures in black ink, arranged in several rows. The signatures are of various styles, some appearing to be initials or full names. A small number '174' is written above one of the signatures in the top row. The signatures are scattered across the page, with some overlapping.

“No procede formular denegatoria cuando el notario consigne un texto eximente de responsabilidad en las legalizaciones notariales del expediente de regularización al amparo de la Ley 27157”.

**TEMA 7: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO OPUESTO RESPECTO A CADUCIDAD DE HIPOTECAS EN FAVOR DEL BANMAT**

En el Pleno 202° Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 21 de diciembre de 2018 por mayoría se **desaprobó** la siguiente sumilla:

**AMPLIACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO APROBADO EN EL CLXXXV PLENO**

“Para calificar la caducidad de las hipotecas a que se refiere la Ley N°29770, debe primero verificarse los presupuestos establecidos en la Ley de Caducidad N° 26639 y luego verificar si el tiempo transcurrido cae dentro de la vigencia de la ley primera mencionada (vigente desde el 27/07/2011)”.

Quedó pendiente la aprobación de la sumilla que recoja el criterio opuesto.

**Ponente: Vocal Yovana Fernández Mendoza**

La presidenta del Tribunal Registral remite la ponencia de la vocal suplente Yovana Fernández.

**APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE EL CRITERIO OPUESTO RESPECTO A CADUCIDAD DE HIPOTECAS EN FAVOR DEL BANMAT**

El tema está relacionado con la aplicación del plazo de caducidad conforme el numeral 1 del artículo 4 de la Ley 29770, el cual fue tratado en el pleno realizado en el CCII Pleno del Tribunal Registral realizado el 21.12.2018.

**I. ANTECEDENTES:**

1.- Ley 29770 (vigente desde el 27/7/2011) en su artículo 4 señala lo siguiente:

- Artículo 4.- Derechos reales de garantía:

Las hipotecas u otras garantías reales pactadas o inscritas a favor del Banco de Materiales SAC (Banmat), así como aquellas otras hipotecas u otras garantías inscribibles en los Registros de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) (...) reciben el siguiente tratamiento:

1. Si dichas garantías **se encuentran dentro de los diez años DE HABERSE INSCRITO**, no pierden su vigencia con el transcurso del tiempo y su liberación y extinción solo se produce a solicitud del propio Banco de Materiales SAC (Banmat).  
(...)

2.- En el Acuerdo plenario - CLXXXV Pleno del 28 de marzo y 02 de abril de 2018 se aprobó el siguiente criterio:

*“Las hipotecas constituidas a fin de garantizar créditos supervisados, a favor de las entidades que administraron los recursos del FONAVI, no constituyen hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales. Por tanto, el plazo de caducidad - **para aquellas en las que procede conforme a la Ley 29770** -, no se computará desde la fecha de inscripción del gravamen sino desde la fecha de vencimiento del plazo de amortización del crédito garantizado”.*

3.- Tal vez en el acuerdo plenario (conforme allí mismo se indica: “...el plazo de caducidad - **para aquellas en las que procede conforme a la Ley 29770** -...”)  
se tenía claro en qué casos procede la aplicación del plazo de caducidad conforme la Ley 29770; sin embargo, se advirtió que existían dos criterios de aplicación del numeral 1 artículo 4 de esta ley:

176

Resolución N° 311-2018-SUNARP-TR-A de fecha 11.05.2018  
Resolución N° 1301-2018-SUNARP-TR-L de fecha 05.06.2018  
**VS.**

Resolución N° 269-2018-SUNARP-TR-T de fecha 19.04.2018  
Resolución N° 392-2018-SUNARP-TR-T de fecha 21.06.2018  
Resolución N° 1708-2018-SUNARP-TR-L de fecha 20.07.2018

### 3.1. EN LA RESOLUCIÓN 311-2018-SUNARP-TR-A:

- Hipoteca de fecha cierta del 24.03.1998 (legalización de firmas).
- Presentada al registro el 25.03.1998.
- Inscrita el 26.03.1998.
- Plazo de reembolso de 12 años.
- La Ley 29770 entró en vigencia el 27.07.2011.
- Los 10 años antes de vigencia de la Ley 29770 es el 27.07.2001.

### RAZONAMIENTO: APLICAR PRIMERO LEY 29770

- **SI** la fecha de la inscripción de la hipoteca es el 26.03.1998; **ENTONCES**, este plazo por ser anterior al 27.07.2001; **EN CONSECUENCIA**, no se aplica la Ley 29770.
- Ahora como no se aplica la Ley 29770, sí le resulta aplicable la Ley 26639.
- Si la fecha cierta del contrato es el 24.03.1998 y el plazo de reembolso es de 12 años: la obligación venció el 24.03.2010.
- 24.03.2010 + 10 años que es el plazo de caducidad = 24.03.2020.
- ENTONCES: la hipoteca **SÍ PODRÍA CADUCAR.**

### 3.2. EN LA RESOLUCIÓN 1301-2018-SUNARP-TR-L:



177  
Dante Ayza  
Mayra  
Rita Barzaga

- Hipoteca inscrita en el Registro el 23.09.2004.
- Vencimiento de la obligación el 30.09.2011.

**RAZONAMIENTO:**

Según el segundo párrafo del considerando 11 de la resolución, la hipoteca inscrita del 2004 se encontraba dentro de los 10 años de haberse inscrito (es decir estaba dentro del intervalo del 27.07.2001 y el 27.07.2011), por tanto, no procede su extinción por caducidad.

Vemos que en esta resolución también se toma como fecha de referencia la de inscripción, para verificar si es anterior o posterior al 27.07.2001 y así determinar si la hipoteca caduca o no caduca.

Vale decir se aplica primero la Ley 29770.

**3.3. CRITERIO DE LA SALA DE TRUJILLO:**

**COMO APLICARÍA EL PLAZO DE CADUCIDAD LA SALA DE TRUJILLO EN EL MISMO CASO DEL NUMERAL 3.1.?**

- Se trata de una hipoteca con fecha cierta del 24.03.1998 presentada al registro el 25.03.1998 e inscrita el 26.03.1998 con un plazo de reembolso de 12 años.
- La Ley 29770 entró en vigencia el 27.07.2011.

**RAZONAMIENTO: APLICAR PRIMERO RÉGIMEN GENERAL LEY 26639**

- Desde la fecha cierta del contrato del 24.03.1998 + 12 años del vencimiento de obligación = 24.03.2010.
- 24.03.2010 + 10 años que es el plazo de caducidad = 24.03.2020.
- Recién ahora determinaremos si es aplicable la Ley 29770: el 24.03.2020 es fecha que en definitiva caducaría la hipoteca (ha transcurrido el plazo de caducidad), por ende, está dentro de la vigencia de la ley 29770 (vigente desde el 27.7.2011)

178

- ENTONCES: la hipoteca **NO CADUCA** (nunca).

(La forma de aplicación de este criterio lo podemos advertir de las Resoluciones N° 269-2018-SUNARP-TR-T y N° 392-2018-SUNARP-TR-T)

4.- En atención a los criterios contradictorios el tema fue tratado en el CCII Pleno Registral del Tribunal Registral realizado el 21.12.2018.

**La sumilla propuesta fue la siguiente:**

***Para calificar la caducidad de las hipotecas a que se refiere la Ley N°29770, debe primero verificarse los presupuestos establecidos en la Ley de caducidad N°26639 y luego verificar si el tiempo transcurrido cae dentro del plazo de la vigencia de la Ley primero mencionada (vigente desde el 27.07.2011).***

Sin embargo, luego del debate, realizada la votación correspondiente, la propuesta no fue aprobada, pues el Pleno del Tribunal Registral votó en mayoría por el criterio adoptado en las resoluciones n°33-2008-SUNARP-TR-A del 11.05.2018 y N°1301-2008-SUNARP-TR-L del 6/5/2018, mediante las cuales se establecieron las siguientes reglas:

- a) Siendo que la Ley N° 29770 entra en vigencia el 27.7.2011, toda hipoteca inscrita diez años atrás (dentro de los diez años de haberse inscrito), es decir, inscrita desde el 27.7.2001 en adelante, no caduca, independientemente que garantice créditos o no, es decir, en dicho caso no se califica si está o no en el primer o segundo párrafo de la Ley N° 26639, o, primer o segundo párrafo del vigente Reglamento de



Inscripciones del Registro de Predios, ya que lo que establece su no caducidad, es la fecha de su inscripción.

- b) Si la hipoteca se inscribió hasta el 26.7.2001, es decir, hasta antes del supuesto de hecho del artículo 4 inciso 1) de la Ley N° 29770, en estos casos si hay que analizar (calificar) si está o no en el primer o segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, o, primer o segundo párrafo del vigente artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que en estos casos no se está dentro del supuesto de hecho del artículo 4 inciso 1) de la Ley N° 29770: No caducan las garantías que se encuentren dentro de los diez años de haberse inscrito.

## II.- PROBLEMÁTICA

A la fecha, pese a la desaprobación de una sumilla propuesta en el CCII Pleno del TR realizado el 21.12.2019 y por ende la aprobación del criterio contrario, se siguen emitiendo resoluciones con criterios discrepantes, como las siguientes:

- a) **No procede la caducidad de las hipotecas a favor del Banco de Materiales, cuando a la fecha de vigencia de la Ley N°29770 (27.07.2011), aún no cumplían el plazo de caducidad.**

Resolución n°090-2019-SUNARP-TR-L del 11.01.2019

Resolución N°2146-2019-SUNARP-TR-L del 22.08.2019

- b) **Si la hipoteca fue inscrita con anterioridad al 27.07.2001 si procede la caducidad de las hipotecas a favor del Banco de Materiales**

Resolución n°2514-2019-SUNARP-TR-L del 7.09.2019

Resolución N°805-2019-SUNARP-TR-A del 04.10.2019

180

### III. CONCLUSIÓN

- Resulta necesario que se apruebe la sumilla con el criterio mayoritario de acuerdo al Pleno CCII del TR salvo el Pleno ahora adopte otra posición.

Sumilla propuesta:

**REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4º DE LA LEY 29770**

- a) Siendo que la Ley 29770 entra en vigencia el 27.07.2011, toda hipoteca inscrita 10 años atrás (dentro de los diez años de haberse inscrito), es decir, inscrita desde el 27.07.2001 en adelante, no caduca, independientemente que garantice créditos o no, es decir, en dicho caso no se califica si está o no en el primer o segundo párrafo de la Ley 26639, ó primer o segundo párrafo del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que lo que establece su no caducidad, es la fecha de su inscripción.*
- b) Si la hipoteca se inscribió hasta el 26.07.2001, es decir, hasta antes del supuesto de hecho del artículo 4º inc. 1) de la Ley 29770, en estos casos sí hay que analizar (calificar) si está o no en el primer o segundo párrafo de la Ley 26639, ó primer o segundo párrafo del vigente artículo 120º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ya que en estos casos no se está dentro del supuesto de hecho del artículo 4º inciso 1) de la Ley 29770: No caducan las garantías que se encuentren dentro de los diez años de haberse inscrito.*

La presidenta del Tribunal Registral inicia el debate, señalando:

181

MAYEL

44 años R. B. S. legal

Estoy de acuerdo con la propuesta, solamente quería sugerir hacerla más concisa. La mayoría consideramos que la sumilla es el enunciado que es de cumplimiento obligatorio, la fundamentación está en las resoluciones en que se sustenta, pero la regla aprobada es la sumilla y no la fundamentación.

Esta es mi propuesta:

Reglas para la aplicación del inciso 1° del artículo 4° de la Ley 29770

Toda garantía real a favor de BANMAT y demás entidades comprendidas en la Ley 29770 inscrita desde el 27 de julio del 2001, en adelante, no caduca.

Si la garantía se inscribió hasta el 26 de julio del 2001, debe verificarse si a la fecha de presentación del título con el que se solicita la caducidad transcurrió el plazo de caducidad conforme a la Ley 26639.

**El vocal suplente Gustavo Zevallos señala:**

Si se solicita la cancelación.

**La presidenta del Tribunal Registral señala:**

Esa es la idea, porque el criterio que se había descartado es que tenía que verificarse si había transcurrido el plazo de caducidad no a la fecha de presentación de la solicitud de caducidad, sino antes del 27 de julio del 2011.

¿Hay alguna sugerencia más que hacerle a la sumilla?

El tema en realidad solamente es aprobar la sumilla, ese tema fue debatido en un pleno y fue planteado por la Sala de Trujillo (el criterio que fue descartado), pero ese criterio ya no se debió seguir aplicando. Sin embargo algunas salas por error o porque el tema no quedó muy claro lo siguieron aplicando. Por eso era necesario aprobar la sumilla. Estamos aprobando la sumilla.

La presidenta modifica la propuesta, siendo la sumilla la siguiente:

**REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4° DE LA LEY 29770**

182

The image shows a collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink. Some signatures are more legible than others. One signature in the middle row is clearly 'Gustavo Zevallos'. Another signature in the middle row has the number '182' written above it. The signatures are arranged in a somewhat grid-like pattern across the bottom of the page.

Toda garantía real constituida a favor de Banmat y demás entidades comprendidas en la Ley 29770 inscrita desde el 27.07.2001 en adelante, no caduca.

Si la garantía se inscribió hasta el 26.07.2001 debe verificarse si a la fecha de presentación del título con el que se solicita la cancelación, transcurrió el plazo de caducidad conforme a la Ley 26639.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Luis Ojeda, Fanny Tintaya, Gustavo Zevallos, Esben Luna, Daniel Tarrillo, Luis Aliaga, Beatriz Cruz y Gloria Salvatierra. **Total: 13 votos.**

**En contra:** Walter Morgan y Pedro Álamo. **Total: 02 votos.**

Se deja constancia que la vocal Elena Vásquez no vota por ser parte del jurado calificador de un concurso público, razón por la que se retiró del Pleno.

Por tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la siguiente sumilla:

**REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4º DE LA LEY 29770**

Toda garantía real constituida a favor de Banmat y demás entidades comprendidas en la Ley 29770 inscrita desde el 27.07.2001 en adelante, no caduca.

Si la garantía se inscribió hasta el 26.07.2001 debe verificarse si a la fecha de presentación del título con el que se solicita la cancelación, transcurrió el plazo de caducidad conforme a la Ley 26639.

**TEMA 8: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO RESPECTO A LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

En el Pleno 106° realizado el 24 de mayo de 2013 se aprobó el siguiente acuerdo:

183

Mirtha Rivera Salvatierra

Yovana Fernández

Mariella Aldana

Arturo Mendoza

Fanny Tintaya

Gustavo Zevallos

Esben Luna

Daniel Tarrillo

Luis Aliaga

Beatriz Cruz

Gloria Salvatierra

## LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN

“La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

En el Pleno 179° realizado el 6 de diciembre de 2017 se dejó sin efecto dicho acuerdo, pero no se aprobó la sumilla que recoja el criterio opuesto.

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Ayacucho el 6 de setiembre de 2019 se acordó por mayoría:

## LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN

“Se debe pagar todos los derechos mínimos de calificación por cada independización de partida registral, aun cuando no pueda inscribirse; por tanto, no debe devolverse los derechos registrales de calificación cuando se tacha el título”.

**Ponencia: Vocal Nora Mariella Aldana Durán**

La presidenta del Tribunal Registral remite su ponencia.

## APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO RESPECTO A LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

**Ponente: Nora Mariella Aldana Durán**

184

1. En el Pleno 179° realizado el 6/12/2017 el vocal Elías Vilcahuamán propuso que el siguiente acuerdo adoptado en el CVI Pleno del Tribunal Registral del 24/05/2013 sea aprobado como precedente de observancia obligatoria:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.**

“La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

La ponencia de Elías Vilcahuamán se sustentó en los siguientes fundamentos:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.**

**Ponente: Elías Vilcahuamán Ninanya**

El Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo con motivo de una auditoría advirtió criterios disímiles en relación al monto de devolución de los derechos registrales por calificación de independización en el Registro de Predios.

Así, encontró que cuando se formula tacha (procesal y sustantiva) de un título que contenía la rogatoria de inscripción de independización algunos registradores deducen del monto pagado en la presentación del título, la suma correspondiente a los derechos de calificación por cada uno de los lotes que se solicitaba independizar. En tanto que, otros registradores deducían por tal concepto el monto correspondiente a una sola independización, sin importar el número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización rogada. Esto último de conformidad con el acuerdo plenario antes referido.

En efecto, en el CVI Pleno del Tribunal Registral del 24.05.2013 se aprobó como acuerdo lo siguiente:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.**

“La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente

realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

El acuerdo se originó en la existencia de las siguientes resoluciones contradictorias:

**a) Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.**

Sumilla:

**“LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.**

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT no es procedente realizar la calificación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

**b) Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010.**

Sumilla:

**“DEVOLUCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR TACHA DE TÍTULO REFERENTE A SUBDIVISIÓN DE PREDIO**

No es inscribible la autorización municipal de subdivisión sino la consecuencia registral, como es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotes resultantes. Por lo tanto, en estos casos se debe efectuar la liquidación por la independización de los sublotes resultantes y por la modificación de área del lote matriz; y de producirse la tacha, se debe descontar de los derechos pagados, los derechos de calificación correspondiente a cada uno de estos actos”.

No obstante que existían resoluciones que sustentaban ambas posiciones, no se aprobó precedente de observancia obligatoria alguna, debido a que la propuesta mayoritaria (la primera) no alcanzó el número de votos suficiente para dicho fin, aprobándose el acuerdo antes señalado.

**PROPUESTA DE APROBACIÓN DE PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.**

En atención al hecho advertido por el órgano contralor antes referido, se propone la aprobación de precedente de observancia obligatoria sustentado en los fundamentos contenidos en la Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T de 22/9/2009 que sustentó la aprobación del acuerdo plenario antes aludido, así como en las Resoluciones números 2120-2016-SUNARP-TR-L de 21/10/2016, 2285-2016-SUNARP-TR-L de 11/11/2016, 1499-2017-SUNARP-TR-L de 7/7/2017, entre otras, emitidas con posterioridad al señalado acuerdo plenario.

186



El fundamento de la resolución que sustentó el acuerdo plenario es el siguiente:

1. El Decreto Supremo 017-2003-JUS aprobó las tasas registrales a cobrarse por la calificación e inscripción de los diversos actos inscribibles en el Registro de Predios. Entre las tasas previstas se encuentra la correspondiente a la independización de predios, sea por subdivisión, por constitución de régimen de propiedad exclusiva y común u otros actos que generen el fraccionamiento del predio en dos o más secciones. El dispositivo prevé que la independización devenga el pago del 1.55 % de la UIT por el servicio de calificación, y 0.39 % por el de inscripción. Precisa dicho Decreto que "(l)a tasa establecida corresponde a cada partida que se independice ()"

2. El literal c) de la Norma II del Texto único Ordenado del Código Civil Tributario, aprobado por Decreto Supremo 139-99-EF, define a la tasa como "el tributo cuya obligación tiene como hecho generador a la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente". Tratándose de servicios registrales, el Decreto Supremo 017-2003-JUS contempla dos tipos los de calificación e inscripción, y para que sean exigibles las tasas correspondientes tales servicios han de ser efectivos, es decir, "reales o verdaderos".

3. Asume este Tribunal que será efectivo el servicio de calificación e inscripción de un título de independización cuando la validez formal y material del título haya sido examinada por lo que aparece del mismo y de la única partida directamente vinculada y, además, se abran las partidas de independización que correspondan. El título es único, como único es el folio en el que está inscrito el predio materia de independización. Son estos los únicos objetos de calificación, sin que sea posible extender la calificación a otras partidas, mucho menos a las que no han sido independizadas, precisamente porque el título no ha llegado a ser inscrito y por ende no se abrió folio de independización alguno.

4. Por ello, el Decreto Supremo 017-2003 condiciona el pago de la tasa registral por independización a "cada partida que se independice". En ese orden de ideas, la sola calificación (sin inscripción) de un título de independización no puede devengar el pago de la tasa registral por cada partida que no llegó a independizarse, dado que el servicio de inscripción y apertura de partidas no ha llegado a prestarse realmente.

5. Atendiendo a lo señalado, sostiene este Tribunal que en los supuestos en que un título que contiene la independización de un predio sea calificado, pero no llegue a inscribirse, devengará el pago de la tasa registral por derecho de calificación equivalente al 1.55 % de la UIT, con prescindencia del número de sublotos o secciones en que debía fraccionarse la finca matriz.

A dichas consideraciones se debe agregar que:



- Se precisa que el D.S. 017-2003-JUS que aprobó las tasas registrales, hace un distingo en relación a la apertura de partidas registrales generadas por una habilitación y las generadas por subdivisión o reglamento interno.

En la primera se paga 0.32% de la UIT por cada partida que se genere, siendo que dicho porcentaje ha sido establecido en el rubro de la tasa por derechos de inscripción.

En cambio, respecto de las últimas se establece el pago de derechos de calificación e inscripción a razón de 1.55% y 0.39%, respectivamente. Por tanto, el acuerdo plenario solo se refiere a este extremo.

- Los derechos de calificación comprende la presentación o ingreso del título, la calificación o examen del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

En relación a los últimos:

i) El examen solo corresponde a un único título, esto es, los documentos relativos a la autorización de subdivisión o aprobación del reglamento interno (no es la evaluación del reglamento), pues estos obran en único documento aun cuando fueren objeto de rectificaciones o modificaciones. En tal sentido, el título no se examina en forma separada por cada lote sino de manera conjunta.

ii) La búsqueda de los antecedentes registrales corresponde a una única partida (matriz). Por tanto, no corresponderá el pago de tasa registral por cada partida que se genere, pues estos no podrían haber sido objeto siquiera de búsqueda, puesto que no existe.

En relación al primero (presentación):

Conceptualmente, la presentación es la tramitación del título, que comprende la recepción de los documentos que sustenta el acto rogado, el cobro de la tasa registral y su ingreso al libro diario.

Siendo el título único, la presentación es también única. No puede sostenerse que el mismo documento fuere recepcionado tantas veces sea el número de partidas que se habrían de generar si la calificación registral fuere positiva. Lo mismo sucede con el cobro de la tasa y su ingreso al libro diario, pues el cobro es único, como también su ingreso al diario es único.

Por otro lado, el artículo 51 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley Nº 27444 establece que procede establecer derechos de tramitación cuando el trámite del procedimiento administrativo implique para la entidad la prestación de un servicio específico individualizable a favor del administrado. Agrega que, dicho costo incluye los gastos de operación y mantenimiento de la infraestructura asociada a cada procedimiento. Por su parte, el artículo 52 del mismo cuerpo normativo establece que el monto del derecho de tramitación es determinado en función al importe del costo que su ejecución genera para la entidad por el servicio prestado durante toda su tramitación.

188

Entonces, si la presentación (léase trámite) es única, no puede establecerse el pago por su tramitación como si fuere múltiple presentación. Es evidente que la presentación es específico e individualizable para el administrado como un único acto. Por tanto, el costo de dicho trámite será único.

Así las cosas, en caso el título fuere tachado sólo corresponderá deducir el 1.55% de la UIT, sin consideración al número de partidas que podrían haberse generado en caso el título hubiere merecido una calificación positiva.

No obstante, se abre otro tema colateral, cual es la reserva de calificación por falta de pago de los derechos mínimos en los casos de rogatorias de independización por subdivisión o reglamento interno.

Considero que en tal caso, y por coherencia, el monto de los derechos mínimos solo sería el 1.55% de la UIT.

#### **PROPUESTA DE SUMILLA DE PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA:**

##### **LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.**

“La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

#### **PROPUESTA DE SUMILLA DE ACUERDO PLENARIO.**

##### **RESERVA DE CALIFICACIÓN POR FALTA DE PAGO DE DERECHOS REGISTRALES POR CALIFICACIÓN EN INDEPENDIZACIÓN.**

En los casos de independización de lotes por subdivisión o de secciones de los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común los derechos registrales mínimos asciende al 1.55% de la UIT. Por tanto, la reserva de calificación solo puede efectuarse si no se hubiere pagado dicho porcentaje, no pudiendo exigirse el pago de tal porcentaje por cada partida que habría de generarse.

2. Sin embargo, en el Pleno 179° la propuesta de E. Vilcahuamán no fue aceptada, y por el contrario, por mayoría se acordó dejar sin efecto el acuerdo.



A continuación, se transcribe el acta que contiene los argumentos por los que se acordó dejar sin efecto el acuerdo:

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

La Sala de Trujillo hace un análisis y dice que (en el Decreto Supremo) la tasa establecida corresponde a cada partida que se independice. La Sala de Trujillo alude que este hecho debe ser real, en este caso no sería real no se cobra por cada partida que se vaya a independizar (posibilidad) sino realmente la apertura de tantas partidas; en ese sentido no tendría por qué cobrarse ese porcentaje.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

La propuesta de Elías es contradictoria porque siempre se debe cobrar por derecho de calificación. En el caso que el usuario haya pagado los derechos de calificación e inscripción, se le devuelven los derechos de inscripción; porque el registrador ya lo trabajó. Pero no se le devuelven los derechos de calificación. ¿Cómo le voy a devolver los derechos de calificación?

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Cuando habla de independización, está hablando a la independización como consecuencia de una subdivisión, a una desmembración de un predio; no se está refiriendo a un tema de propiedad horizontal. Para mí esto es un tema no regulado; en virtud del principio de Legalidad Tributaria no podemos crear tasas.

El registrador o cualquier funcionario público vive de su trabajo (sea poco o mucho), se debe tomar la posición menos gravosa para el administrado ante esta situación no regulada.

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

La Sala de Trujillo, se refiere a un hecho cierto de que se independizó, entonces si no se ha independizado no se debe cobrar.

El **vocal Daniel Montoya** señala que:

La norma alude a que ya se independizó, efectivamente que se haya independizado no que se vaya a independizar.

190

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

De acuerdo al criterio planteado ¿cuánto se cobra por el derecho de calificación? En el título tengo que ver los derechos pagados de calificación y luego veo los derechos de inscripción. Entonces devuelvo derechos de inscripción, nunca los de calificación.

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

Conforme al acuerdo plenario tenemos que devolverle.

Justamente esta norma es interpretable, por lo que no es del todo claro, siendo que la Sala de Trujillo sacó una postura distinta a la de una Sala de Lima que planteó otra. Al contrario, si fuera claro no habría posturas contrarias.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Pero se estaría devolviendo derechos de calificación.

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

Justo eso estamos tratando de determinar si se cobran derechos de calificación por cada partida o no. Porque si no te cobra por cada partida no estás devolviendo.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Supongamos que quiero inscribir 10 departamentos; si se inscribe, cobro 10 calificaciones y 10 inscripciones. Pero si no inscribo se está proponiendo cobrar una calificación, por lo que devuelvo 9 calificaciones.

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

Por eso, para hacer coherente ese acuerdo estoy planteando en esos casos cual es el derecho mínimo.

La **vocal Isabel Bautista** señala que:

De acuerdo al Decreto Supremo se estaría devolviendo derechos de calificación.

El **vocal Daniel Montoya** señala que:

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'Bautista', 'Elías Vilcahuamán', 'Mariella Aldana', and 'Daniel Montoya'. There are also some illegible signatures and a signature that says '191'.

Las normas tributarias dicen que por interpretación no se puede exonerar. Si ya están establecidos.

El **vocal Elías Vilcahuamán** señala que:

Si el Acuerdo Plenario se mantiene vigente estamos asumiendo de que solo corresponde pagar por derechos de calificación el 1.55% de la UIT, no por cada partida, sólo el 1.55% de la UIT. Siendo coherente con ello, el registrador no puede reservarse la calificación exigiendo que se pague 1.55% por cada lote, ya que el Acuerdo Plenario dice que 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partida. El usuario pagará el 1.55% y con eso bastará para calificar todo, de ser positiva se exigirá el pago íntegro.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Esta posición que tú mantienes para tener coherencia, tendría que ser así: 1.55% por derechos de calificación, de ser positiva la calificación yo no le puedo cobrar más calificación, lo que corresponde es exigir los derechos de inscripción. No puede ser que luego de haber calificado positivamente, le pida derechos de calificación, lo que faltaría sería sólo derechos de inscripción, eso es lo correcto.

El **vocal Daniel Montoya** señala que:

¿Pero esta calificación que comprende? De acuerdo al reglamento comprende la presentación, la calificación propiamente dicha, y comprende la búsqueda de antecedentes. Estos tres actos comprenden la calificación registral.

El **vocal Pedro Álamo** señala que:

Ya enfocado a la realidad, ¿Cómo califica el registrador? ¿Cobra por cada unidad y en provincia es lo mismo?

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Propongo se deje sin efecto el acuerdo del Pleno CVI y debería cobrarse derechos de calificación por cada partida.

192

Handwritten signatures in blue and black ink, including names like Daniel Montoya, Mariella Aldana, and Pedro Álamo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar si están de acuerdo a convertir el acuerdo en precedente de observancia obligatoria:

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Elías Vilcahuamán Ninanya, Rosario Guerra Macedo y Elena Vásquez Torres. **Total: 3 votos.**

**En contra:** Walter Poma Morales, Gloria Salvatierra Valdivia, Mariella Aldana Durán, Jessica Sosa Vivanco, Pedro Álamo Hidalgo, Víctor Peralta Arana, Luis Ojeda Portugal, Walter Morgan Plaza, Milagritos Lúcar Villar, Luis Aliaga Huaripata, Mirtha Rivera Bedregal, Rosa Bautista Ibáñez y Daniel Montoya López. **Total 13 Votos.**

Luego se somete a votación la propuesta de la vocal Mariella Aldana quien propone dejar sin efecto el acuerdo.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Walter Poma Morales, Gloria Salvatierra Valdivia, Mariella Aldana Durán, Jessica Sosa Vivanco, Pedro Álamo Hidalgo, Víctor Peralta Arana, Luis Ojeda Portugal, Walter Morgan Plaza, Milagritos Lúcar Villar, Luis Aliaga Huaripata, Mirtha Rivera Bedregal, Rosa Bautista Ibáñez y Daniel Montoya López. **Total 13 Votos.**

**En contra:** Elías Vilcahuamán Ninanya, Rosario Guerra Macedo y Elena Vásquez Torres. **Total: 3 votos.**

Por lo tanto, se aprueba dejar sin efecto el acuerdo plenario 2 aprobado en el CVI Pleno del Tribunal Registral del 24.05.2013.

3. En el Pleno 179° se aprobó dejar sin efecto el acuerdo, pero no se aprobó acuerdo o precedente que recoja el criterio del Tribunal Registral respecto a la liquidación de derechos registrales devengados por calificación de independización. Ello ha generado dudas en la primera instancia registral. Por ello, en el Diálogo con el Tribunal de Ayacucho realizado el 6 de setiembre de 2019 se aprobó que el tema sea definido por el Tribunal Registral. Asimismo, por mayoría se consideró que deben pagarse los

193

Handwritten signatures of various members of the Tribunal Registral, including names like 'Elena Vásquez Torres', 'Walter Poma Morales', and 'Gloria Salvatierra Valdivia'.

derechos de calificación por cada independización que se solicita, derecho de calificación que no deben devolverse en caso de tacharse el título.

4. Efectivamente, los derechos de calificación no se devuelven en caso de no inscribirse el título: tal como lo dispone el art. 43 del RGRP, "luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver..."

Esto es, los derechos por devolver son siempre los derechos de inscripción que se hubieran pagado, y nunca los derechos de calificación, que precisamente no se devuelven porque constituyen el pago que corresponde por el servicio de calificación que se ha prestado.

5. En el caso de títulos que contienen solicitudes de independización, que no llegan a inscribirse, deben devolverse sólo los derechos de inscripción que se hubieran pagado y no los derechos de calificación.

Conforme al arancel de derechos registrales, la independización devenga el pago del 1.55 % de la UIT por el servicio de calificación, y 0.39 % por el de inscripción. La norma precisa que la tasa establecida corresponde a cada partida que se independice.

Por lo tanto, propongo la aprobación del siguiente precedente:

#### **LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

**Se deben cobrar los derechos de calificación ascendentes al 1.55% de la UIT por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.**

La presidenta del Tribunal Registral inicia el debate:

La vocal suplente Yovana Fernández señala:

194

Me parece que ahí deberíamos (considero, de forma personal), que también podría darse en el caso de desistimiento, el usuario se desiste de determinado acto que ya fue materia de calificación y luego dice ya no quiero la inscripción, me desisto del acto, pero ya hubo una calificación, creo que también debería de incluirse en ese caso que igual se cobran los derechos de calificación.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

En caso de tacha o desistimiento no se devolverán los derechos de calificación cobrados. Ahora otra opción (yo lo planteo así para que sea claro, pero como el arancel puede variar, aunque desde el año 2003 no varía) podríamos decir simplemente: Se deben cobrar los derechos de calificación por cada independización solicitada conforme al arancel de derechos.

El **vocal Luis Aliaga** señala:

¿Y qué pasaría si se borra todo lo referente al 1.55%? Se supone que al final puede variar y eso quedaría sin fundamento.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Creo que sí debe quedar el 1.55% porque no se vaya a confundir con la independización en caso de habilitación que tiene otras reglas.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Pero que quede claro, poner en caso de tacharse el título o desistimiento y haberse efectuado la calificación no se devolverán los derechos. Para nosotros puede quedar claro que de haberse realizado la calificación registral deberá cobrarse por cada independización conforme al arancel, pero es mejor precisarlo.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Mirtha me comentó un caso en el que precisamente el registrador calificó la solicitud de independización. Era por ejemplo una independización de 50 unidades y el usuario no había pagado los derechos mínimos de calificación por las 50 unidades, entonces el registrador le líquido y le dijo por derechos de calificación primero paga por 50 unidades y el usuario apeló y se le confirmó que tenía que pagar, pero el usuario igual no pagó, por ejemplo le liquidaron que tenía que pagar S/ 11,000 soles y él sólo había pagado S/ 3,000 soles, entonces

195  
Mirtha Rivera Santiago

nunca se llegó a calificar porque no pagó. Luego el usuario pidió la devolución de estos S/ 3,000 soles pagados y el registrador le dijo: no porque los voy a devolver si son derechos de calificación, y el usuario le dijo: pero de qué derechos de calificación me hablas si antes de calificar, me cobraste los derechos de calificación y como yo no los pagué tú no calificaste. Entonces la sala dispuso que se le devuelva porque no se calificó, o sea no todo título que se presenta se califica.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

### **LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.

En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Gustavo Zevallos, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Fanny Tintaya, Elena Vásquez, Pedro Álamo, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Luis Aliaga y Esben Luna.  
**Total: 14 votos.**

**En contra:** Luis Ojeda y Walter Morgan. **Total: 2 votos.**

Por tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la siguiente sumilla:

**LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN**

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, arranged in three rows. The signatures are of various styles, some with initials and some with full names. A small number '196' is written above one of the signatures in the top row.

Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.

En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente.

## Tema 9: ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERÍODO 2020

De conformidad al Art. 27 de la Ley N° 30065 (Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), “*el presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.*”

La Presidenta del Tribunal Registral señala que se procederá a realizar las propuestas de los candidatos para la elección del nuevo Presidente del Tribunal Registral – período 2020.

Los vocales **Rosario Guerra** y **Walter Morgan** se propusieron como candidatos a la Presidencia del Tribunal.

Acto seguido, la Presidenta del Tribunal Registral señala que ambos candidatos son excelentes profesionales y entrega a todos los Vocales titulares presentes la cédula de sufragio, quienes luego de llenarla la depositaron en una pequeña ánfora.

En presencia de los Vocales se informa el resultado:

Total de votos: **Total: 11 votos**

A favor de Vocal Rosario Guerra Macedo	: 7 votos.
A favor de Vocal Walter Morgan Plaza	: 4 votos

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, representing the 11 voting members of the Tribunal Registral. The signatures are arranged in several rows. One signature in the top row includes the number '197' written above it. The signatures are varied in style and legibility, typical of a formal voting process.

La Presidenta del Tribunal Registral da por concluida la elección, habiéndose elegido a la Vocal **Rosario del Carmen Guerra Macedo**, como Presidenta del Tribunal Registral para el periodo 2020.

Acto seguido, los Vocales del Tribunal Registral felicitaron y aplaudieron a la Rosario del Carmen Guerra Macedo por su elección como Presidenta del Tribunal Registral.

**TEMA 4: UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN TEMAS PROCEDIMENTALES**

Es necesario unificar criterios respecto a:

- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando en la primera apelación el Tribunal Registral dispuso el envío del título al área de catastro.
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando el usuario efectúa un segundo reingreso ante el Registrador en ejecución de la resolución que resolvió la primera apelación (interpretación del tercer párrafo del artículo 162 del RGRP).
- Procedencia y plazo para interponer segunda apelación contra liquidación de derechos registrales cuando el Tribunal Registral dispuso la inscripción en la resolución que resolvió la primera apelación.

A continuación se retoma el punto 4 para su debate

**La presidenta del Tribunal Mariella Aldana**

En vista del tiempo con que contamos, aparentemente no vamos a poder debatir todos los temas procedimentales indicados. Por ello, primero vamos a tratar el segundo tema: procedencia y plazo para interponer segunda apelación cuando el usuario efectúa un segundo reingreso ante el registrador en ejecución de la resolución que resolvió la primera apelación. Esto es, cómo debe interpretarse

198



el tercer párrafo del artículo 162° del Reglamento General de los Registros Públicos. Este párrafo dispone que cuando el Tribunal en la primera apelación confirma la observación o advierte nuevos defectos, el usuario tiene 15 días para presentar la documentación desde que se le notifica la resolución. El registrador (dice la norma) evalúa la documentación y efectúa observación por única vez. La norma añade que el interesado tiene el plazo de 5 días para formular segunda apelación contra esta decisión.

2012 o desde antes, pero en un inicio no fuimos estrictos respecto a la exigencia de que el registrador formulara observación por única vez y se vinieron admitiendo apelaciones a pesar de que el registrador formulaba observación, el usuario reingresaba para que reconsiderara su criterio o adjuntando nueva documentación y el registrador volvía observar y así sucesivamente. Mientras estuviera dentro del plazo para interponer segunda apelación, se admitía la segunda apelación.

Algunas salas creo, la mayoría, interpretamos actualmente y hace ya varios años que si el registrador formula observación ante la documentación subsanatoria presentada por el usuario, y éste en lugar de apelar reingresa nuevamente presentando adicional documentación o nuevos argumentos y el registrador vuelve a observarlo y esta vez apela, esta apelación es improcedente. El fundamento de esta posición radica en que la norma ha previsto que el usuario solo puede apelar dentro de los cinco días luego de formulada la primera observación que hace el registrador y no más. Y, los argumentos los hemos puesto en las resoluciones: hemos señalado que se contempla segunda apelación contra esta observación porque se trata de una nueva decisión del registrador, emitida ante la documentación subsanatoria presentada por el usuario en ejecución de la resolución emitida por el Tribunal Registral. Debe reiterarse también que los plazos en esta etapa de ejecución de la resolución son reducidos, pues el interesado tiene sólo quince días desde notificada la resolución para presentar documentos subsanatorios y cuenta con sólo cinco días desde que se notifica la nueva observación para interponer segunda apelación. Cabe recalcar el énfasis en el plazo de cinco días, esto es, en esta etapa el interesado debe presentar toda la documentación subsanatoria dentro del plazo de quince días en una sola oportunidad, y el registrador evaluarla integralmente y formular su decisión. No cabe, en esta etapa, el reingreso

199



pidiendo reconsideración o la presentación de nuevos documentos: los documentos se presentan en una sola oportunidad.

El propósito de la norma es claro: el asiento de presentación no puede extenderse indefinidamente a través de reingresos reiterados y distintas decisiones del registrador. El registrador emite una única decisión, y así lo dispone textualmente la norma. Cito:

“Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas formulará por única vez la observación correspondiente, y el interesado podrá interponer apelación dentro de los quince días siguientes”.

Propongo entonces que unifiquemos criterios, porque algunas salas cuando el usuario reingresa y el registrador vuelve a observar, admiten estas segundas apelaciones, mientras otras salas no las admiten.

### **Vocal Yovanna Fernández**

En un solo caso, me parece que venía de Lima, el Registrador aceptó el segundo reingreso, y ese nuevo pronunciamiento del Registrador fue en apelación. Lo declaramos improcedente

### **La Presidenta Mariela Aldana**

Improcedente, o sea igual que nosotros. Entonces, propongo el tema dos

- 
- Dejo constancia que estos plazos solo serán aplicables si hubo pronunciamiento sobre el fondo en la primera apelación. He visto algunos casos en los que a pesar que hubo desistimiento en la primera apelación, algunas salas han considerado que solamente se puede reingresar una vez y apelar dentro de los cinco días. Me parece que estas reglas no rigen en esos casos: solamente rige en los casos en que haya habido en la primera apelación pronunciamiento sobre el fondo. Por ello propongo que desarrollemos este tema:
- 

200



- **“Plazo para subsanar en ejecución de la resolución y segunda apelación**

- 
- En la etapa de ejecución de la resolución del Tribunal Registral que se pronunció sobre el fondo en primera apelación, confirmando o ampliando los defectos, el interesado debe presentar toda la documentación subsanatoria dentro del plazo de quince días de notificada la resolución del Tribunal Registral, y el registrador debe evaluarla íntegramente y emitir su decisión por única vez. Procede segunda apelación contra decisión denegatoria, la que debe interponerse dentro del plazo de cinco días de emitida”.
- 

**Vocal Pedro Álamo**

¿Eso no está en el Reglamento General?

Presidenta Mariela Aldana

Esta, esta, pero yo quisiera que se apruebe, en primer lugar, porque en algunos momentos nosotros mismos hemos permitido estas apelaciones, no nos dimos cuenta en realidad hasta que Díaz nos hizo ver, fue Elías. que solamente se podía emitir una única observación, Elías creo que llegó en el año 2015, hasta antes de esta fecha admitíamos diversos reingresos, al menos en Lima no sé si en el Norte, y en el Sur, pero nosotros si los admitíamos.

Elías nos hizo ver el tenor de la norma y dijimos: “verdad ¿no? Así dice”, y ahí recién comenzamos a declararlos improcedentes. Sugiero además que esto se pudiera

**Vocal Elena Vásquez**

Tu propuesta ¿es declarar improcedente?

**Presidenta Mariela Aldana**

Si, declarar improcedente es mi propuesta

**Vocal Pedro Álamo**

¿Es una tercera apelación?

201



**Presidenta Mariela Aldana**

No, no es tercera ah, es segunda

**Vocal Rosario Guerra**

Es cuando el Registrador emite más de una observación, o sea el registrador emite uno, le vuelve a subsanar y ellos le vuelven a emitir

El tema que plantea Mariela es que sale la Resolución del Tribunal Registral, el registrador emite una nueva esquila y el usuario lo subsana e insatisface nuevamente al registrador y vuelve a emitir. Ya está cansado el usuario apela. Sobre ese tema es que ella dice que está mal la segunda apelación, porque la norma dice por única vez y por la tanto debe una sola apelación y no las tres que les ha dado el registrador. Sobre el tema yo pienso que no debe haber restricción, total el usuario no de frente va a apelar. Al usuario cuando se le da la esquila se le dice "plazo para subsanar tanto", y no le dice tienes una sola vez para apelar, el usuario está acostumbrado a reingresar, subsanar, reingresar, subsanar. No comparto la propuesta.

**Vocal Arturo Mendoza.**

En Trujillo si, como dice la Doctora Yovanna, si se aplica porque en la primera instancia hemos visto que no, porque el registrador le pone plazo distinto, pero ya hemos dicho que son plazos máximos, tiene quince días para subsanar, subsana y, luego los cinco días para apelar, son plazos máximos, no son que se deban acumular

**Vocal Rosario Guerra**

No es el supuesto, el tema que se está especificando no es el plazo. Es la procedencia de apelación. En algunas salas. no lo hemos considerado que ese sea causal de improcedencia cuando se ha emitido más de una esquila de observación.

**Vocal Pedro Álamo**

Para mí todo depende de la vigencia del asiento de presentación de acuerdo al Reglamento, si el asiento de presentación está vigente no podemos prohibir que reingresen documentos para subsanar, ya lo he dicho en el anterior tema. En los procedimientos administrativos no contenciosos como

202

es la inscripción registral se deben respetar las normas del debido procedimiento. Yo, particularmente, me mantengo en el sentido de que si está vigente el asiento pueden presentar cualquier documento.

### **Presidenta Mariela Aldana**

Vamos a poner un ejemplo, supongamos – vamos a contarlos como días - el día uno es el día que le notifican al usuario; el usuario tiene quince días hábiles para reingresar, supongamos que el día quince presenta los documentos subsanatorios. El registrador tiene cinco días para calificar, el día veinte el registrador califica. Desde esa fecha el usuario tiene cinco días para apelar, el usuario apela el día veinticinco, ¿lo considerarían procedente?

### **El Vocal Pedro Álamo**

Pero se supone que el reingreso lo ha efectuado durante la vigencia del asiento de presentación. Si tuviera dudas sobre el tema. le permitiría presentar los documentos, o sea mientras yo considere que está vigente el asiento de presentación acepto documentos.

### **La Presidenta Mariela Aldana:**

No, acá repito el ejemplo, el día uno le notificamos al usuario la resolución con efecto, el día quince se acerca al registrador y subsana, el día quince está dentro del plazo, el registrador se toma, porque tiene derecho, cinco días para calificar el reingreso, califica el día veinte y el usuario tiene cinco días para apelar, apela el día veinticinco ¿tu considerarías que esa apelación es procedente?

### **El Vocal Pedro Álamo**

Si yo tengo dudas sobre el tema. le permitiría presentar los documentos, o sea mientras yo considere que está vigente el asiento de presentación acepto documentos.

### **La Presidenta Mariella Aldana**

Lo que pasa es que hay una resolución en la que se ha señalado que la segunda apelación solo procede dentro de los 20 días de notificada la primera resolución pero en realidad en segunda apelación el plazo para apelar no está ligado a la vigencia del asiento.

203

### La Vocal Elena Vásquez

Lo que sucede es que eso de “única vez” que el RGRP establece ahora debemos interpretarlo a la luz de la Ley de Procedimiento Administrativo General y las normas modificatorias. La ley de procedimiento general dispone que ninguna norma de procedimiento especial podría ser menos garantista que la ley, y esto es menos garantista. La ley de procedimientos es mucho más amplia. Es conveniente para el usuario que reingrese ante el registrador,. Yo no creo que vaya a hacer más de dos reingresos o bueno tal vez tres porque los registradores se demoran. ¿Por qué no permitirle esto? Es garantista y es conforme a la ley de procedimiento administrativo. Entonces ya no debemos interpretar esa “única vez”, de manera muy literal pues no es garantista de los derechos fundamentales y de los procedimientos. No va con la Ley.

### La Vocal Gloria Salvatierra

A mí me parece que el procedimiento registral es especial y la segunda apelación se creó de manera excepcional. Si nosotros vamos a pensar en dar garantías y garantías aplicando la norma general, entonces el procedimiento registral se va a extender tremendamente.

### La Presidenta Mariela Aldana

El hecho de que haya plazos no significa que haya indefensión porque si no, no habría plazos, la Ley de procedimiento administrativo general también establece plazos para apelar, no dice: “el usuario podrá apelar cuando quiera”

### El Vocal Rosario Guerra

La Ley, le da una oportunidad a contradecir cualquier decisión en cualquier momento; si la ley le dice diez, quince días para subsanar esos quince días en cualquier momento puede subsanar y cuando se pasen sus quince días podrá apelar. ¿Por qué es una restricción?, ¿Por qué es que estamos declarando improcedente?

### El Vocal Elena Vásquez

La Ley del Procedimiento Administrativo General, no lo digo yo, lo dice el especialista, se ha modificado: antes se aplicaba con carácter supletorio, hoy

204

en día se aplica con carácter principal. Obviamente eso es romper paradigmas y lo que debemos hacer mientras no modifiquen nuestro Reglamento General, es interpretar conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, no solamente en cuanto a plazos, sino que eso de "única vez" no es garantista del debido procedimiento.

Las dos posiciones están claras, podemos proceder a votar.

Esta es la sumilla que propongo:

- **PLAZO PARA SUBSANAR EN EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN Y SEGUNDA APELACIÓN**

En la etapa de ejecución de la resolución del Tribunal Registral que se pronunció sobre el fondo en la primera apelación confirmando o ampliando los defectos, el interesado debe presentar toda la documentación subsanatoria dentro del plazo de quince días de notificada la resolución del Tribunal y, el Registrador debe evaluarla íntegramente y emitir su decisión por única vez.. Procede segunda apelación contra la decisión denegatoria la que debe interponerse dentro del plazo de cinco días de emitida. No cabe, en esta etapa, ante la observación del registrador reingresar el título.

**El Vocal Gustavo Zevallos**

El tema práctico es que técnicamente mientras el título no se encuentra en mesa de partes porque no se cuenta con la notificación y el Registrador tiene que ponerlo en operatividad el título, porque mesa de partes no va a poder reingresar nada, el usuario no va poder presentar ninguna documentación subsanatoria hasta que el registrador vea su carga y ejecute la resolución, porque si no está en el sistema no va poder subsanar.

**La Presidenta Mariela Aldana**

El tema que comentas ya se ha pedido se modifique para que se permita en el Sistema remitir el título resuelto sin cargo de notificación, y cuando llegue

205

The image shows a collection of approximately 15 handwritten signatures in blue and black ink. Some signatures are more legible than others. One signature in the middle row is clearly 'Gustavo Zevallos'. Another signature below it appears to be 'Mariela Aldana'. There is a handwritten number '205' above one of the signatures. The signatures are scattered across the bottom half of the page.

la notificación, secretaría del Tribunal Registral añade la fecha de notificación. Pero hasta ahora la Sunarp no atiende el pedido, no lo implementa.

**El Vocal Esben Luna**

**La Presidenta Mariela Aldana**

El tema que comentas ya se ha pedido se modifique para que se permita en el Sistema remitir el título resuelto sin cargo de notificación, y cuando llegue la notificación, secretaría del Tribunal Registral añade la fecha de notificación. Pero hasta ahora la Sunarp no atiende el pedido, no lo implementa.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:**

Mariella Aldana, Yovana Fernández, Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Luis Ojeda, Mirtha Rivera y Daniel Tarrillo. Total 7 votos

**En contra:**

Elena Vásquez, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Rosario Guerra, Beatriz Cruz, Gustavo Zevallos, Esben Luna, Arturo Mendoza, Esben Luna y Fanny Tintaya. Total 9 votos

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta.

La presidenta del Tribunal Registral señala que se da por concluida la sesión del Pleno, siendo la 05:00 p.m., del viernes 13 de diciembre de 2019, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el art. 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

206

A collection of handwritten signatures in blue and black ink, arranged in several rows. The signatures are cursive and vary in style. One signature in the top row is written in blue ink. The number '206' is written above one of the signatures in the top row. The signatures are scattered across the bottom half of the page.