CCXIV PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día lunes 19 de agosto 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 Alamo 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, Jorge Luis Tapia Palacios y Esbén Luna Escalante.

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

FECHAS: **19 y 20 de agosto de 2019.**

AGENDA:

LUNES 19 DE AGOSTO DE 2019

08:00 a.m. **Inauguración:**

Nora Mariella Aldana Durán.

Presidenta del Tribunal Registral.

08:10 a.m. **TEMA 1: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO OPUESTO RESPECTO AL CONFLICTO ENTRE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y EL DE LEGITIMACIÓN**

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

En el Pleno 189 Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de abril de 2018 por mayoría se **desaprobó** la siguiente sumilla:

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede

registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

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

09:00 a.m. **<u>TEMA 2:</u> REVISIÓN DE PRECEDENTE RELATIVO A LA CADUCIDAD DE UNA MEDIDA CAUTELAR PREVIA DICTADA EN UN PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO.**

Expositor: Dr. Mario Rosazza Osorio – Funcionario de SUNAT

El presente tema es llevado a Pleno a solicitud de la Gerencia de Cobranzas de la Sunat a fin de revisar los alcances del precedente de observancia obligatoria sustentado en la Resolución Nº 1661-2009-SUNARP-TR-L, aprobado en el CXIII Pleno del Tribunal Registral:

CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR PREVIA
"Para cancelar por caducidad una medida cautelar previa de embargo en forma de inscripción no es exigible la resolución de levantamiento emitida por la SUNAT.
Para ello es suficiente que el Registrador verifique el cumplimiento del plazo de caducidad de un año o tres años si fue prorrogada, conforme con la fecha de su inscripción en el Registro".
Criterio adoptado en la Resolución N° 1661-2009-SUNARP-TR-L del 6/11/2009.

La SUNAT señala que mediante Resolución Nº 796-2019-SUNARP-TR-L del 27.03.2019 se dispuso la cancelación del asiento que contiene la medida cautelar previa en forma de inscripción por haber operado el plazo de caducidad de tres años, lo que no guarda conformidad con lo establecido por el Tribunal Fiscal en la Resolución Nº 00156-Q-2019 del 06.01.2019 mediante la cual dictaminó que la citada medida cautelar previa se convirtió en definitiva con anterioridad al vencimiento del plazo de caducidad.

09:30 a.m. Debate, conclusiones y votación del tema.

10:15 a.m. **Pausa de café**

10:30 a.m. Debate, conclusiones y votación del tema 1.

11:00 a.m. **<u>TEMA 3</u>: PROCEDENCIA DEL SANEAMIENTO ESTATAL CUANDO RECAE SOBRE PREDIOS INSCRITOS A FAVOR DE PARTICULARES Y SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS.**

Amigos de la Corte: Dr. José Mas Camus

Dr. Víctor Rodríguez Mendoza

Dr. Oswaldo Rojas Alvarado

Se ha invitado a los citados profesionales de la SBN a efectos que ilustren al Tribunal Registral respecto a la procedencia del saneamiento estatal cuando recae sobre predios inscritos a favor de particulares y sobre predios de propiedad de Comunidades Campesinas.

01:00 p.m. **Almuerzo.**

02:00 p.m. **Revisión de criterios del Tribunal Registral relativos al saneamiento estatal cuando recae sobre predios inscritos a favor de particulares y sobre predios de propiedad de Comunidades Campesinas.**

Teniendo en cuenta la exposición de los profesionales de la SBN se revisarán los criterios del Tribunal Registral relativos al saneamiento estatal cuando recae sobre predios inscritos a favor de particulares y sobre predios de propiedad de Comunidades Campesinas.

Debate, conclusiones y votación del tema.

3:00 p.m. **TEMA 4: Elevación en consulta al Tribunal Registral, al amparo del artículo 75 del T.U.O. de la Ley 27444, de la decisión del Registrador de inhibirse de calificar un título.**

Amigo de la Corte: Dr. Jorge Pando

4:00 p.m. **Elevación en consulta al Tribunal Registral, al amparo del artículo 75 del T.U.O. de la Ley 27444, de la decisión del Registrador de inhibirse de calificar un título.**

Ponente: Luis Ojeda Portugal

Teniendo en cuenta la exposición del amigo de la Corte se revisarán los criterios del Tribunal Registral relativos a la elevación en consulta.

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 360-2018-SUNARP-TR-A

Resolución N° 1774-2019-SUNARP-TR-L.

Resolución N° 1938-2019-SUNARP-TR-L.

MARTES 20 DE AGOSTO DE 2019

08:00 a.m. **TEMA 5: LA TASA REGISTRAL POR EL SERVICIO DE INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS**

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado el 05.07.2019 en la ciudad de Trujillo se aprobó el siguiente acuerdo:

"La directiva N° 007-2008 –SUNARP-SN sólo ha interpretado que todos los actos referidos al fideicomiso, tanto en el Registro de Predios como en el Registro Mobiliario de Contratos, son invalorados, así se ha estipulado en el artículo 4 literal f) de la referida directiva

La directiva 007-2008 ha determinado que el acto de fideicomiso es invalorado por su propia naturaleza".

En el citado Dialogo se ha solicitado que el presente tema se lleve a Pleno al existir resoluciones contradictorias relativas a si el fideicomiso en el RMC debe liquidarse como acto valorado o invalorado.

Resoluciones:

Resolución N° 1207-2018-SUNARP-TR-L

Resolución N° 970-2012-SUNARP-TR-L

Resolución N° 807-2012-SUNARP-TR-L

8:30 a.m. Debate, conclusiones y votación.

09:00 a.m. **TEMA 6: CONVERTIR EN PRECEDENTE EL ACUERDO SOBRE CALIFICACIÓN DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera

En el CXV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre se aprobó el siguiente acuerdo:

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".

Resoluciones:

Resolución N° 1206-2013-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 1625-2016-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 2055-2017-SUNARP-TR-L

Con el objeto de lograr mayor predictibilidad se debatirá la conversión en precedente del acuerdo antedicho, lo que ha sido tratado en el I Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Trujillo el 5 de julio de 2019.

09:30 a.m. Debate, conclusiones y votación.

10: 00 a.m. **<u>TEMA 7</u>: REGISTRO EN EL QUE CORRESPONDE INSCRIBIR LA REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO**

Amigo de la Corte: Dr. Álex Plácido

Se ha invitado al citado profesional a efectos que ilustre al Tribunal Registral respecto a la designación de apoyo a quien además se le otorga representación.

11:00 a.m. **Pausa de café**

11:15 a.m. **LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO**

Ponente: Gustavo Zevallos Ruete

Se revisarán los criterios del Tribunal Registral relativos al Registro en el que debe inscribirse la representación que se otorga a quien se designa apoyo: el Registro Personal o el Registro de Mandatos y Poderes.

En el I Diálogo con el Tribunal Registral se adoptó por mayoría el siguiente acuerdo:

"El apoyo con representación corresponde inscribirse solo en el Registro Personal".

Resoluciones contradictorias:

Resolución Nº 724-2019-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 1135-2019-SUNARP-TR-L.

11:45 a.m. Debate, conclusiones y votación del tema.

12:45 p.m. **<u>TEMA 8:</u> ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE ALÍCUOTAS**

Ponente: Elena Vásquez Torres.

ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE ALÍCUOTAS

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir en su sustitución la determinación de alícuotas acordada entre los coherederos a

quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Sustentado en las Resoluciones Nº 1069-2017 -SUNARP-TR-L y Nº 2027-2017-SUNARP-TR-L.

1:15 p.m. Debate, conclusiones y votación.

02:00 p.m. Conclusiones finales.

02:30 p.m. **Fin de la sesión.**

LUNES 19 DE AGOSTO 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: APROBACIÓN DE SUMILLA QUE RECOGE CRITERIO OPUESTO RESPECTO AL CONFLICTO ENTRE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y EL DE LEGITIMACIÓN

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

En el Pleno 189 Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de abril de 2018 por mayoría se **desaprobó** la siguiente sumilla:

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

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

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

1. **En el CLXXXIX PLENO,** sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de abril de 2018 por mayoría se **desaprobó** la siguiente sumilla:

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, **correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente** no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

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

2. A continuación transcribo la parte pertinente del acta, en la que constan los fundamentos del criterio que fue propuesto (y no fue aprobado) y del criterio opuesto:

TEMA 05: ***CONFLICTO ENTRE LOS PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN Y ESPECIALIDAD.***

Ponente: Rosa Isabel Bautista Ibáñez.

El problema planteado es que ante la existencia de dos o más predios en una partida registral existen dos posiciones:

1. *Se inscribe los actos de cualquiera de los predios sin necesidad de independizarlos.*

2. *Se independizan los predios sin necesidad de requerir documentación técnica.*

Resoluciones contradictorias:

- Resolución Nº 089-2017-SUNARP-TR-A del 14.02.2017:

CONFLICTO ENTRE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y EL DE LEGITIMACIÓN, PRIMA ESTE ÚLTIMO
Cuando en una partida obra registrado un predio en el cual coexisten dos o más secciones físicas individualizadas y posteriormente se solicita inscribir la transferencia de propiedad de derechos sobre alguna de dichas secciones, procede la inscripción de la transferencia de acciones y derechos sin requerirse la independización de las fracciones físicas, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

- Resolución Nº 179-2017-SUNARP-TR-T del 03.05.2017:

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO
Está legitimada la inscripción tanto del área expropiada como del área inafectable, ambas extendidas en una misma partida y no en folio independiente, aunque vulnere el principio de especialidad. Por la misma razón, corresponde abrir partida independiente y trasladar a ella una de las secciones.

LEGITIMACIÓN O ESPECIALIDAD

I. PROBLEMÁTICA

Debido a la diversidad de normas y técnicas registrales a la fecha se advierte la coexistencia de dos o más predios en una partida registral como las siguientes:

a) En las inscripciones derivadas de reforma agraria se determinó las siguientes áreas: Área inafectable (dos tipos: para reforma agraria[1] e inafectable por ser conducido o explotado directamente), área expropiada, área abandonadas revertidas al dominio público.
A la fecha genera confusión en los operadores registrales toda vez que los indicados predios coexisten en una misma partida siendo de distintas titularidades.

b) En la titulación de predios rurales se ha efectuado adjudicaciones de más de una unidad catastral a un solo propietario, vale decir en una misma partida se identifica más de un predio.
Por ejemplo; U.C. "A", "B" y "C", cada una con su propia área.

c) Otros casos.

II. ANTECEDENTES:

La existencia de resoluciones contradictorias:

a) Resolución n° 179-2017-SUNARP-TR-T de fecha 3.5.2017
Principio de legitimación e independización de predio
Está legitimada la inscripción tanto del área expropiada como del área inafectable, ambas extendidas en una misma partida y no en folio independiente, aunque vulnere el principio de especialidad. Por la misma razón, corresponde abrir partida independiente y trasladar a ella una de las secciones.

b) Resolución n° 89-2017-SUNARP-TR-A de fecha 14.2.2017
Conflicto entre el Principio de Especialidad y el de Legitimación, prima este último
Cuando en una partida obra registrado un predio en el cual coexisten dos o más secciones físicas individualizadas y posteriormente se solicita inscribir la transferencia de propiedad de derechos sobre alguna de dichas secciones, procede la Inscripción de la transferencia de acciones y derechos sin requerir la independización de las fracciones físicas, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima éste último.

Como se aprecia existen las siguientes posiciones:
- *Se inscribe los actos de cualquiera de los predios sin necesidad de independizarlos.*
- *Se independizan los predios sin necesidad de requerir documentación técnica*
- *Se independizan los predios previa presentación de documentación técnica.*

III. ANALISIS

1. En relación al principio de legitimación regulado en el artículo 2013 del Código Civil modificado por la ley 30313 señala lo siguiente:
*Art. 2013.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, **mientras no se rectifique por las instancias registrales** o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento Registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.*
2. Es así que por la legitimación registral al presumirse que los asientos son exactos y veraces implica el hecho de ser titular del predio inscrito vale decir se otorga la seguridad que dicha persona tiene el dominio del predio.
¿Pero realmente es así?
Este principio desde el punto de vista del Registro de Predios no solo otorga una presunción de exactitud, también conlleva la presunción de derecho lo que nos lleva a afirmar que de la inscripción (asiento registral) se determina el derecho del titular. Sin embargo, la publicidad que

[1] Artículo 25.- Se considerarán como inafectables para fines de reforma Agraria, los parques y bosques nacionales, reservas forestales y las zonas arqueológicas declaradas tales por ley.

brinda el Registro no solo comprende a los titulares de los derechos sino que en el ámbito del Registro de Predios comprende también a las características físicas de los predios en consideración a la extensión del objeto del derecho respecto a la titularidad.
Pensemos:
Podría efectuarse un procedimiento de prescripción adquisitiva sobre uno de los predios que contiene la partida registral y una acción judicial de embargo sobre el "inmueble" inscrito en la misma partida registral.
Como vemos la coexistencia de más de un predio en una partida registral conduce a generar incertidumbre en el tráfico inmobiliario.
3. Ahora bien, conforme al artículo 3 del D.S. n° 005-2006-JUS[2] reglamento de la Ley n° 28294[3] se define al predio como :
m) Predio : Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales.
Asimismo, en reiterada jurisprudencia registral (véase la resolución n° 79-2005-SUNARP-TR-T del 18.5.2005) se ha establecido lo siguiente:
*En sentido registral, **la finca** no es necesariamente una superficie delimitada por los cuatro puntos cardinales, o individualizada por signos físicos, sino la circunstancia puramente formal de figurar como posible objeto de un folio registral. En suma, finca en sentido registral es todo inmueble o derecho real inmobiliario, de naturaleza rústica o urbana, susceptible de concresión económica y jurídica, que abre hoja o folio en el registro de propiedad, sobre la que pueden recaer derecho objeto de publicidad tabular.*
Bajo estas definiciones es que se enfoca el sistema registral peruano de folio real caracterizado por abrir una sola partida registral por cada bien inmueble. Así el primer párrafo del art. IV del Reglamento General de los Registros Públicos establece: "Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno".
4. En esa línea se tiene que cuando se ha registrado más de un inmueble en una sola partida registral se ha configurado un error de concepto. Por tal razón se debe proceder a aperturar folios por cada uno de los predios.
Bajo esta lógica se han venido emitiendo resoluciones por algunas Salas de este Colegiado, como por ejemplo la resolución n° 313-2009-SUNARP-TR-T de fecha 02.09.2009, cuyo fundamento 3 señala lo siguiente:
Este Tribunal ha sostenido, en reiterados pronunciamientos, que constituye error de concepto la inscripción, en la propia partida matriz, de transferencias de parte o partes de una finca. En este supuesto, debe abrirse folio para las secciones transferidas, sin que sea exigible para ello la presentación de título o documento adicional alguno como resoluciones de subdivisión o independización, planos etc. El Colegiado ha entendido que en estas hipótesis el derecho de los adquirientes de tales secciones se encuentra legitimado por el solo hecho de su inscripción, sustentada en el previo examen de la validez de los títulos traslativos correspondientes.
Cabe precisar que solo será factible en aquellos casos en los que el predio se encuentre perfectamente definido.
5. Es así que estando legitimado el derecho del titular y en virtud del principio de especialidad se puede concluir que la información que ingresa al Registro debe organizarse en partidas registrales para su adecuada publicidad, y si se trata de bienes, por cada uno de ellos se debe abrir una partida registral independiente

IV. CONCLUSIÓN

En aras del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, se propone para su aprobación --salvo mejor parecer- la siguiente sumilla:
Conflicto entre Principio de Especialidad y Principio de Legitimación
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos

---

[2] Publicado en el diario oficial El Peruano el 12.02.2006.
[3] Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

A continuación, se sometió a ***debate*** *el tema antes expuesto:*

La ***vocal suplente Rosa Bautista*** *señala:*

Este tema trata de que en una partida se encuentran varios predios totalmente individualizados, con sus medidas perimétricas, identificados plenamente se inscribieron, ¿Por qué razones se inscribieron así? No lo sabemos pero en Trujillo ya hemos tenido varios casos en ese sentido, en lo que son terrenos de reforma agraria, en los que se encuentra tanto el área expropiada como el área inafectable para el usuario. Entonces, estando los predios determinados así, cuando hemos resuelto en Trujillo con abstención de Daniel, intervinieron algunos vocales de Arequipa y encontramos dos, hasta tres, resoluciones diferentes de distintas salas. Por el tiempo lo voy a resumir en este sentido, están identificados los predios, están inscritos en la partida simple y entonces tenemos resoluciones en las que, como el caso de Trujillo, siguen la misma línea, si ya están plenamente identificados lo que se hace es independizar, prima el principio de legitimación en todos los casos y se ve el principio de especialidad como un error de concepto o una rectificación para poderlos independizar. En otras resoluciones de Lima y Arequipa dice que prima el principio de legitimación. Si tú estás vendiendo uno de esos predios, como prima este principio entonces inscríbelo, pero no lo independices, continúa en esa partida y en otros casos, como el de Trujillo, hemos dicho legitimación pero por especialidad y por folio real, cada una debe tener su partida y se independiza tal cual está allí.

La ***vocal Gloria Salvatierra*** *señala:*

Un paréntesis, ¿había presentado los requisitos de independización?

La ***vocal suplente Rosa Bautista*** *señala:*

No. Por eso digo que hay tres opiniones. Una en la que se dice que por legitimación se siguen inscribiendo acá los predios, cada predio con titulares diferentes y a las finales se hace un enredo porque el registrador que califica al final no sabe de quién se está vendiendo ni nada; el otro caso es que, como en Trujillo, no presentan ningún requisito para independizarlo porque en su momento se legitimó así ese asiento y como están previamente identificado solamente se independiza con los datos que se tienen del título archivado y en vía de regularización de independización; y el tercer supuesto es que está legitimado, está individualizado, puedes independizarlo pero preséntame los requisitos para independizar. Esos son los tres criterios que hay, lo que nosotros hemos obtenido, yo como ponente he traído una sumilla, el tema genera bastante problemática sobre todo en los predios expropiados porque en razón que en la partida existe un área inafectable entonces los registradores están rectificando esa área y si el predio matriz tuvo 100 hectáreas y el área expropiada fue 20, entonces las 80 restantes son del otro propietario y hacen su rectificación en la misma partida cuando no es así, son áreas totalmente diferentes que, en el título archivado, el área inafectable para este propietario no eran las 80 hectáreas sino 1400m2 nada más.

La ***vocal Rosario Guerra*** *señala:*

No entendí tu punto.

La ***vocal suplente Rosa Bautista*** *señala:*

A ver, les explico. En los predios de reforma agraria, en donde se han generado esta problemática, en reforma agraria, la Ley N°17716 estableció ciertos criterios para distribuir la tierra, lo que dice es separa todo los que son terrenos eriazos y disgrega también todos los que son terrenos agrícolas que no están siendo usados y que van a revertir al dominio del Estado, separa las zonas inafectables, pero hay inafectables fuera de la Reforma e inafectables dentro de la reforma agraria. Inafectables fuera de la Reforma Agraria son los bosques, zonas arqueológicas y las inafectables dentro de la reforma agraria son las que el propietario de su

fundo podía conducir directamente y le había expropiado. Esos son los pasos que hay en una expropiación.

Cuando se han inscrito estas partidas que vienen de la reforma agraria, solamente se han inscrito las resoluciones de expropiación y el área inafectable dentro de la reforma agraria; entonces, están esos dos predios y estarían inmersos los terrenos eriazos sólo que en terrenos eriazos después salió un D.S. de 1982 que ordena que se inmatriculen esas áreas, pero como hay estos dos predios perfectamente definidos, el área expropiada y el inafectable para el propietario, este dice que como sólo se le expropió 20 hectáreas, lo demás sigue siendo suyo porque es inafectable, entonces se ha dado el caso que están pidiendo la rectificación de esa área, y se ha dado el caso que se han vendido esas áreas, lo que se pretende y se ha hecho en las resoluciones es sacar únicamente el área que corresponde y el área inafectable que podía conducirlo directamente está determinado según el departamento en el que se daba la reforma agraria, que era en algunos casos hasta 10 hectáreas.

*La **vocal Rosario Guerra** señala:*

Pero registralmente quedaba la particularidad de los dos predios coexistiendo, a nombre del titular y de la reforma agraria.

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

A nombre del titular y a nombre de la Dirección Regional de Agricultura.

*La **vocal Rosario Guerra** señala:*

Y la solución sería independizar.

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

Independizarlo del área inafectable a nombre del usuario. Lo que pasa es que en el caso de reforma agraria, respecto al área expropiada ya se han seguido dando otros actos, se han acumulado.

*La **vocal Gloria Salvatierra** señala:*

Una pregunta, Isabel. Si es cierto que está legitimada la titularidad, ¿Por qué pasar por alto los requisitos para independizar?

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

Porque en su momento no se le pidió al usuario, entonces yo considero que a la fecha no deberíamos, que por un error que tuvo el registro o el registrador tuvo en ese momento, cargarle a la fecha la presentación de esos requisitos.

*La **vocal Gloria Salvatierra** señala:*
Pero el registrador no le pidió y tampoco lo independizó, o sea, le inscribió el dominio pero no le independizó y si ahora lo quieren independizar, ¿por qué no le podemos pedir los requisitos?

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

Pues viola el principio de especialidad.

*El **vocal Pedro Álamo** señala:*

O sea, ustedes tienen un título de una persona que pide que se independice esa área, la parte no afectada por reforma agraria, ahora la pregunta es ¿Esa persona está en posesión? Porque yo recuerdo que nosotros tuvimos un caso, no igual, digamos un caso de rectificación en Ayacucho, y ahora quieren que se rectifique la partida que no aparece como cerrada para que se señalen que tienen todavía un área. Entonces, yo me pregunto si han estado en posesión

de esa área, era un caso del ejército, del cuartel de Huanta, entonces si esa área ya la tienen en concesión el ejército peruano hace más de 40 años, entonces por qué nosotros vamos a ganarnos el problema de rectificar, por eso yo pregunto si en su caso están en posesión porque puede ser que no estén en posesión sino otra persona o institución entonces lo que ellos quieren es obtener una titularidad para poder demandar judicialmente la reivindicación del predio, para poder recuperar la posesión. Entonces, la pregunta es por qué nosotros vamos a aceptar así de buenas a primeras esas solicitudes, eso es lo que a mí me preocupa por lo que hay que tener cuidado al momento de evaluar esto. Si están o no en posesión está bien, que lo pidan ante un juez y cuando se los otorgue ya inscriben una independización.

*La **vocal Rosario Guerra** señala:*

He visto sentencias del poder judicial que dicen que el tema en sí es un tema registral, hace poco declararon improcedente el pedido de una persona que justamente quería independizar y le dijo que era un tema registral, la propiedad ya está resguardada y el tema del folio real es un tema de registro porque efectivamente yo también habría dicho anda al poder judicial. Yo creo que lo que nosotros tenemos que ver es lo que nos corresponde, igual pasa con el tema de catastro, tenemos tantas dudas que lo único que queda aquí es aplicar el tema de la literalidad. Aquí la calificación que todo el mundo hace es en mérito a los antecedentes registrales, a lo que está en la partida y no a si lo está poseyendo o no.

*El **vocal Pedro Álamo** señala:*

El Código Civil dice que se presume que el poseedor es el propietario, yo no estoy yendo en contra de nada, yo estoy diciendo que en tema de rectificación hay que tener cuidado.

*La **vocal Rosario Guerra** señala:*

El tema es que ahora, en la mayoría de los casos, las afectaciones han sido presentadas mediante un documento administrativo y planos. Los requisitos de esa época se cumplieron, esto es que se presentaron los planos de afectación, sí se cumplieron los requisitos que en ese entonces eran más sencillos que los de ahora. En su momento sí se cumplió con todo por lo que ahora no podemos tener dos inscripciones de dos titulares sobre porciones determinadas en una partida, en muchas resoluciones hemos dicho eso y no solamente se da en reforma agraria, hemos tenido casos de predios urbanos en los que hemos respetado el principio de especialidad cuando los linderos y medidas perimétricas están inscritos en la partida, no podemos estar anteponiendo la especialidad frente a la legitimación, porque la legitimación finalmente es la que da la oponibilidad, los efectos sustantivos a la inscripción.

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

Justamente no se da sólo en los temas de reforma agraria, también se da en los temas de saneamiento de predios rurales a los cuáles se les daba tres o cuatro unidades catastrales perfectamente definidas a un solo poseedor, también hay resoluciones en las que he identificado una prescripción que cumple con todos los requisitos sobre parte un predio, esta inscripción está en la partida coexistiendo dos tipos de titularidades, el área prescrita y el área remanente, están también otros temas como las lotizaciones no inscritas que están perfectamente definidas en cuando a lotes por medidas perimétricas y áreas, no solamente se ve entonces en el tema de reforma agraria.
*El **vocal Jorge Tapia** señala:*

Yo recuerdo que uno de los casos que hemos resuelto sobre solicitudes de transferencia, coexistían en una partida varios predios e incluso habían transferencias ya, no solicitaban la independización, entonces por qué a ese usuario solicitante teníamos que exigirle la independización, ahora sucede que en esas partidas muchas veces la parte no estaba debidamente individualizada pero aun así se decidía por darle la inscripción. Ahora si es que alguien solicita la independización, me parece que el reglamento ya lo ha previsto en una de sus disposiciones finales y me dice que se puede solicitar la independización siempre y cuando en el título archivado conste el área y las medidas perimétricas, sólo en ese supuesto.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Me parece bien complejo, porque también tenemos los supuestos en los que hay un régimen de hecho de propiedad exclusiva y propiedad común y en la partida me dice que la casa de A está a la izquierda y la de B a la derecha y C al fondo, todo junto, lo que yo creería correspondiente es que se independice previo reglamento interno, porque en caso de bien común sí se necesita reglamento interno y así de acuerdo al caso. Ahora, ¿Propones que se omita solicitar reglamento interno en todos los supuestos o en este en específico?

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:

Yo creo que en el caso de propiedades horizontales, conjuntos habitacionales en los que se han hecho módulos, primer piso y segundo piso se han inscrito así por lo que se genera que ahora cuando alguien viene a hacer algún cambio o modificación se le pide lo que es el reglamento interno, en algunos casos cuando se han establecido plenamente las unidades inmobiliarias y están perfectamente definidas se ha sacado una resolución en el sentido que sí se procedería a independizar las unidades inmobiliarias.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

¿Sin porcentajes ni nada?

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:

Es que no tienen.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Es que por qué pedir adecuación a personas que en su momento no se les ha exigido. En el reglamento de predios dice que todas las fábricas, las habilitaciones, se regulan de acuerdo a la norma de ese momento, no la de ahora. Entonces, si en su momento se podía hacer ese acto.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:
O sea, la ley dice posteriormente en un acto se le pida la regularización, pero si uno en el momento de examinar la partida ve que existen estas unidades inmobiliarias, perfectamente definidas, por qué mantener ese error en la partida.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo quería preguntar justamente lo que dijo Jorge, sobre si se va a aplicar en todos los supuestos porque hay casos de independizaciones de parte y en el título consta todo esto, yo creo que habría que diferenciar aquellos casos en los que en el archivado constan todos los elementos para independizar y en los que habría que pasar por alto todo ello como sería el caso del reglamento interno.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Claro, suena medio extraño, pero recordemos que ya está de por sí estipulada esa situación, sea reglamento interno, subdivisión, parcelación, ya están legitimados, sabemos que en esa partida hay unidades que son de propiedad exclusiva, no podemos decirle que nos traigan porcentajes o planos, y ahora peor aún con las coordenadas UTM. Solamente habría que darle algún tipo de orden, porque ahí así como se presenta la partida, las inscripciones que se están practicando son confusas y hay errores, no se sabe de quién es tal o cual unidad.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Nosotros tenemos un acuerdo sobre particiones hechas por testamento, antes de este acuerdo, las particiones hechas por testamento se han venido inscribiendo en las partidas del registro de predios a pesar que no había reglamento interno y no había requisitos para la independización,

pero se decía que había que respetar la última voluntad del testador y en predios se ha inscrito la partición. Entonces, eso se ha venido haciendo muchas veces hasta que ha venido a pleno y en pleno se estableció que no podía inscribirse esa partición contenida en el testamento si no se cumplía con los requisitos para su inscripción, por lo que todas las inscripciones hechas antes de ello podrían independizarse, conforme al criterio que plantea Isabel Bautista.

*La **vocal Rosario Guerra** señala:*

Pero cuál es la finalidad de tener una partida desordenada en la que están coexistiendo porciones de terreno totalmente individualizadas, tenemos que tomar una posición que mejore eso.

*El **vocal Pedro Álamo** señala:*

Una pregunta, ¿Ya lograron ubicar espacialmente un predio? Lo que pasa es que yo siempre entro a Street View para ver qué cosa hay allí porque puede que haya un asentamiento humano desde hace 20 o 30 años y ese señor quiere hacer una independización para luego chantajear a todos los pobladores que perderán su derecho de propiedad si no pagan. No se trata de que una persona aparece inscrita en el registro desde hace 50 años ya no está en posesión y después viene y mediante una rectificación y quiere que se señale que esa persona sigue siendo propietaria a través de una independización o una rectificación, hay que tener mucho cuidado.

*La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:*

Solamente quiero hacer un paréntesis del tema en discusión, que el tema de reforma agraria es mucho más complejo que el área inafectable, nada más, se han inscrito rectificaciones reconociéndole no solamente el área inafectable sino que se ha hecho la rectificación reconociendo la diferencia respecto a la totalidad del área, inscribió la partida con 100 hectáreas, luego del estudio que hace la reforma agraria determina que sólo hay 20 hectáreas que son agrícolas susceptibles de entregar en reforma y las otras 80 eran eriazos pero como no hay ningún asiento el usuario ha pedido que se le rectifique diciendo que sólo se le reconocieron 20 cuando tenía 100, es decir, que yo tengo 80 todavía, y en algunos casos se ha hecho esa rectificación. Por eso, el tema de reforma agraria lo veremos posteriormente en otro Pleno.

*El **presidente del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar la propuesta de la vocal suplente Rosa Bautista, siendo la siguiente:*

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor:** Mirtha Rivera, Rosa Bautista, Walter Morgan, Daniel Montoya, Luis Aliaga, Rosario Guerra, Milagritos Lúcar. **Total: 07 votos.

En contra:** Mariella Aldana, Gloria Salvatierra, Walter Poma, Elena Vásquez, Luis Ojeda, Jorge Tapia, Víctor Peralta, Pedro Álamo y Jessica Sosa.**Total: 9 votos.

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla planteada por la vocal suplente Rosa Bautista y se mantiene la divergencia de criterios.

*La **vocal Mariella Aldana** señala que al no aprobarse la sumilla planteada por la vocal suplente Rosa Bautista, debe haber una sumilla contraria.*

3. Conforme a lo acordado, corresponde aprobar la sumilla que recoja el criterio contrario, por lo que propongo:

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes -, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

Sustento: Res. 1922-2018-SUNARP-TR-L del 17/8/2018

4. En cuanto al cumplimiento de los "requisitos correspondientes" para la independización – *en caso fuera solicitada por el interesado* -, corresponde definir si se exigirán los requisitos vigentes al momento en que se extiende la independización (actuales) o los vigentes a la fecha en que debió extenderse la independización.

Al respecto considero que deben diferenciarse dos distintos supuestos:

a) Que en el título archivado en mérito al que se inscribió el predio físicamente individualizado se haya solicitado la independización
En este supuesto la omisión de extender la independización constituye un error del Registrador, pues la independización fue rogada. Por ello, los requisitos exigibles para la independización son los que estaban vigentes a la fecha en que se presentó dicho título y no los actualmente vigentes. Sin embargo, no por ello debe entenderse que procede automáticamente la independización, pues debe ser previamente calificada por el Registrador.

b) Que en el título archivado en mérito al que se inscribió el predio físicamente individualizado no se haya solicitado la independización
En este supuesto la omisión de extender la independización no constituye un error del Registrador, pues la independización no fue rogada. El error del Registrador fue acceder a la inscripción sin exigir se presenten los requisitos para la independización. Por ello, los requisitos exigibles para la independización son los que están actualmente vigentes, ya que la independización es un acto que realiza el Registrador y que recién hoy se está solicitando se extienda.

De otra parte, ya se encuentra regulado en la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el supuesto de parcelación, subdivisión o recepción de obras inscrita sin que se hubieran efectuado las independizaciones.

Por ello, propongo el siguiente criterio:

Independización de predios coexistentes en una misma partida registral
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, cuando se solicite la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización. Sin embargo, si en el título archivado en mérito al que se inscribió el predio físicamente individualizado se hubiera solicitado la independización, los requisitos exigibles serán los vigentes a la fecha de dicho archivado.
Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

A continuación, la Presidenta precisa que este tema quedó pendiente de un pleno anterior, el 189°, en el que se sometió a votación una sumilla propuesta por Rosa Bautista en el asunto del conflicto entre el principio de especialidad y el principio de legitimación. Se trata por supuesto de una situación anómala que se presenta en muchas partidas en todo el Perú: en la misma partida, violándose el principio de especialidad se inscriben derechos sobre partes materiales a favor de distintos titulares resultando que coexisten en una misma partida distintas fincas. La propuesta de Rosa Bautista fue rechazada.

Entendemos que cuando una propuesta llevada a pleno es rechazada no puede seguir aplicándose; sin embargo, es muy conveniente que se apruebe la sumilla que recoja el criterio contrario. El argumento que más peso tuvo en la mayoría de los vocales que votamos en contra de la sumilla propuesta por Rosa Bautista fue la situación que se presenta cuando existen fincas inscritas en una misma partida a las que corresponde el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común cuando no se cuenta con un reglamento interno y a veces ni siquiera declaratoria de fábrica. Además, la propuesta de Rosa Bautista implicaba revisar el precedente relativo a la partición en el testamento, que exige cumplir con los requisitos para la independización para poder inscribir la partición. Aprobar la propuesta de Rosa Bautista implicaba que iban a pasar a independizarse sin exigir ningún requisito las fincas señaladas por el testador.

La duda que surgió cuando estaba redactando la propuesta fue qué requisitos exigir para la independización: los vigentes actualmente o los vigentes a la fecha en que se efectuó la inscripción en la misma partida. Sobre este tema estoy trayendo también una propuesta. La situación es clara cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del RIRP. Sin embargo en muchos otros casos esta disposición no resulta aplicable porque no contamos con una resolución municipal de subdivisión inscrita ni con una habitación inscrita. Simplemente en la partida tenemos una parte material que tiene titulares distintos a otras partes materiales que coexisten en la misma. Considero que si se solicitó la independización, en el año 1940 por ejemplo, y el registrador no la extendió fue un error del registro pues el acto de independización estaba rogado y por lo tanto si el registrador no estaba de acuerdo con independizar debió formular una observación. En ese caso estamos ante un acto que podríamos calificarlo como un error registral que merece una rectificación. En

dicho supuesto lo que corresponde opino es aplicar las reglas para la independización que regían a esa fecha, esto es en el año 1940, los que van a ser requisitos mucho más sencillos. Pero si no solicitaron la independización, sino únicamente la transferencia de una parte material, allí pues no hubo rogatoria de independización.

Se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

G. Zevallos manifiesta que cuando se solicita la transferencia de parte de un predio la solicitud de independización está implícita. En dicho supuesto es obligación del Registro proceder a la independización.

M. Aldana señala: Mi propuesta relativa a la independización cuando ésta fue solicitada en el título de transferencia de parte del predio, está referida a solicitud expresa de independización, no a solicitud implícita. Cuando existió rogatoria de independización y el Registrador no extendió la independización o no formuló observación a la solicitud de independización, estamos ante un error del Registrador.

G. Salvatierra expresa: No siempre se trata de un error del Registrador. En el caso de mandatos judiciales por ejemplo de prescripción de parte de un predio, en ocasiones el Registrador formula observación requiriendo se presenten los documentos requeridos para la independización, pero el Juez reitera el mandato de inscripción. En dicho caso el Registrador se ve obligado a inscribir en la misma partida la prescripción de parte del predio.

W. Morgan señala que si ya el Registrador calificó el título y no exigió los requisitos para la independización, debe procederse a la independización sin exigir hoy ningún requisito adicional. Por ello expresa estar en desacuerdo con la posición que obtuvo mayoría.

M. Aldana manifiesta: Conforme a dicha posición debería por ejemplo independizarse cada una de las fracciones en las que divide un predio en su testamento el testador y los distribuye entre sus sucesores (la cocina, el patio, la trastienda, etc).

E. Vásquez expresa que no puede efectuarse una generalización: que ella está en desacuerdo en que se independice la cocina, el patio, el baño; pero sí debería proceder a independizarse lotes delimitados, aun cuando no se cuente con los requisitos para la independización.

M. Aldana señala que la conformación del Pleno del Tribunal Registral ha variado con relación a los vocales que votaron en el Pleno 189°, por lo que entonces debería nuevamente votarse el criterio propuesto por Rosa Bautista. Sin embargo, propone que primero se vote el criterio objeto de la ponencia, y en caso de no aprobarse se votaría nuevamente el criterio que había sido propuesto por R. Bautista.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar si están a favor de la sumilla 1, siendo la siguiente:

CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes -, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

Interviene **P**. Alamo señalando que no se trata de un conflicto entre principios, sino de infracción del principio de especialidad.

La Presidenta expresa que el título de la sumilla propuesta se modifica a infracción del principio de especialidad.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Pedro Alamo, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia y Luis Ojeda. **Total: 08 votos.**

En contra: Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Elena Vásquez y Esben Luna.**Total: 06 votos.**

Por lo tanto aprueba como **ACUERDO PLENARIO**, la sumilla siguiente:

INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes -, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

Asimismo, la **presidenta del Tribunal Registral** señala que se procederá a votar por la sumilla 2, siendo la siguiente:

Independización de predios coexistentes en una misma partida registral
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, si se solicita la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización. Sin embargo, si en el título archivado en mérito al que se inscribió el predio físicamente individualizado se hubiera

solicitado expresamente la independización, los requisitos exigibles serán los vigentes a la fecha de dicho archivado.
Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia y Luis Ojeda. **Total: 05 votos.**

En contra: Gustavo Zevallos, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Pedro Alamo, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Elena Vásquez y Esben Luna. **Total: 09 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta.

Los **vocales Beatriz Cruz y Daniel Tarrillo** proponen la sumilla contraria, siendo la siguiente:

Independización de predios coexistentes en una misma partida registral
Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, si se solicita la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización.
Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar si están a favor de la sumilla propuesta por Beatriz Cruz y Daniel Tarrillo.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Gustavo Zevallos, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Pedro Alamo, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Elena Vásquez y Esben Luna. **Total: 14 votos.**

En contra: Total: 0 votos.

Se deja constancia que los vocales Luis Aliaga y Rosario Guerra solicitaron permiso.

La Presidenta expresa que como esta sumilla ha obtenido unanimidad debería ser precedente de observancia obligatoria. Sin embargo, los demás vocales manifiestan que debe ser acuerdo pues deriva de un acuerdo.

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

Independización de predios coexistentes en una misma partida registral

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, si se solicita la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización.
Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

TEMA 2: REVISIÓN DE PRECEDENTE RELATIVO A LA CADUCIDAD DE UNA MEDIDA CAUTELAR PREVIA DICTADA EN UN PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO.

Expositor: Dr. Mario Rosazza Osorio – Funcionario de SUNAT

El presente tema es llevado a Pleno a solicitud de la Gerencia de Cobranzas de la Sunat a fin de revisar los alcances del precedente de observancia obligatoria sustentado en la Resolución N° 1661-2009-SUNARP-TR-L, aprobado en el CXIII Pleno del Tribunal Registral:

CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR PREVIA
"Para cancelar por caducidad una medida cautelar previa de embargo en forma de inscripción no es exigible la resolución de levantamiento emitida por la SUNAT.
Para ello es suficiente que el Registrador verifique el cumplimiento del plazo de caducidad de un año o tres años si fue prorrogada, conforme con la fecha de su inscripción en el Registro".
Criterio adoptado en la Resolución N° 1661-2009-SUNARP-TR-L del 6/11/2009.

La SUNAT señala que mediante Resolución N° 796-2019-SUNARP-TR-L del 27.03.2019 se dispuso la cancelación del asiento que contiene la medida cautelar previa en forma de inscripción por haber operado el plazo de caducidad de tres años, lo que no guarda conformidad con lo establecido por el Tribunal Fiscal en la Resolución N° 00156-Q-2019 del 06.01.2019 mediante la cual dictaminó que la citada medida cautelar previa se convirtió en definitiva con anterioridad al vencimiento del plazo de caducidad.

Se dio la bienvenida al amicus curiae Mario Rosazza, funcionario de Sunat (ejecutor coactivo), quien expuso lo siguiente:

Caducidad de medidas cautelares previas

Se trata de un tema que preocupa mucho a la administración tributaria pues se han visto afectados los intereses del Estado al existir pronunciamientos discrepantes de dos tribunales administrativos respecto a la caducidad de medida cautelar previa en materia tributaria.

Por un lado, el Tribunal Registral en precedente del año 2013 hace un conteo de plazos: si se cumple el tercer año y no se ha presentado la resolución coactiva, la medida cautelar caduca. Sin embargo, conforme al Código Tributario en su art. 57, y tal como lo ha establecido el Tribunal Fiscal, la medida cautelar previa se convierte en definitiva con la notificación del inicio de cobranza coactiva, esto es con la notificación de la resolución de ejecución coactiva (REC). En cambio, el precedente del Tribunal Registral considera que una medida cautelar previa se convierte en definitiva cuando se ingresa el título conteniendo la resolución. Adicionalmente el Tribunal Fiscal ha señalado que no es necesario que se emita una resolución de ejecución coactiva que disponga la conversión en definitiva, porque esta no es constitutiva: la conversión se da con la notificación de la REC, sin requerirse de resolución que expresamente disponga la conversión en definitiva.

Una vez iniciado el procedimiento de ejecución coactiva la administración tributaria no puede ejecutar la medida antes de vencido el plazo de 7 días contados desde la notificación de la REC. Sólo una vez vencido dicho plazo puede ejecutarse la medida cautelar. Por ejemplo podría darse el caso que la medida cautelar previa caduque el 19 de agosto, y en esta misma fecha la administración tributaria notifique la REC. De acuerdo al Código Tributario con esta notificación la medida cautelar previa se convirtió en definitiva, pero recién a partir del sétimo día hábil podría ejecutarse la medida cautelar. En este ejemplo el día 20 de agosto el contribuyente podría presentar una solicitud al Registro para la cancelación por caducidad, y el Registrador conforme al precedente haría un conteo de plazos y concluiría que la medida caducó, a pesar que en realidad no caducó pues ya se notificó la REC. Ello afecta los intereses del Estado.

Concluida la exposición se da inicio a las preguntas:

La presidenta del Tribunal Registral señala:
En ocasiones, la propia Sunat solicita la conversión en definitiva de una medida cautelar previa, esto es, la Sunat tiene la posibilidad de pedir dicha conversión al Registro. Entonces cuando se da inicio al proceso de ejecución coactiva la Sunat tiene la posibilidad de oficiar al Registro solicitando la conversión en definitiva de la medida cautelar previa, con lo que se evitaría la caducidad.

Mario Rosazza señaló: Es cierto. Sin embargo se requiere que hayan transcurrido 7 días para ello. El Código Tributario y circulares internas prohíben ejecutar medidas antes del sétimo día de notificada la REC. El precedente del Tribunal Registral está estableciendo un requisito adicional no contemplado en el Código Tributario (CT) consistente en ingresar una resolución al Registro antes del plazo de caducidad, y ello no ha sido contemplado en el CT.

M. Aldana manifestó: La regla es que las anotaciones preventivas caducan. Algunas entidades tienen prerrogativas, privilegios, que impiden la caducidad, como es el caso de la administración tributaria, para la que el CT en el año 2004 dispuso que no caducaban las medidas cautelares que respaldan obligaciones tributarias. La norma misma dispuso que las medidas cautelares

previas sí caducan. Lo que plantea usted es que la evaluación respecto a si una medida cautelar previa caducó o no, no la podría efectuar el Registro sino necesariamente la propia SUNAT ante una solicitud del contribuyente. Pero ello va en contra del sentido de las normas de caducidad, que buscan la extinción de las medidas cautelares por el transcurso del tiempo sin necesidad que la autoridad que las dispuso se pronuncie, pues si tenemos que esperar el pronunciamiento de la autoridad en estricto no estamos ante una cancelación por caducidad sino ante un levantamiento a solicitud de la autoridad administrativa. El objetivo de la ley de caducidad es liberar a las partidas registrales de medidas que – por el transcurso del tiempo -, han caducado, atribuyendo al propio particular la potestad de solicitar directamente al registro la cancelación por caducidad, sin requerir del pronunciamiento de la autoridad judicial o administrativa.

Para el Registro rige el principio de legitimación: si en el Registro no figura que se haya convertido en definitiva la medida cautelar previa, no puede presumirse que así haya sucedido. Lo mismo sucede en sede judicial: actualmente caducan las medidas que se iniciaron con el Código de Procedimientos Civiles. Es posible que en el proceso judicial la medida esté en ejecución, se haya sacado a remate el bien, etc, sin embargo mientras no conste en el Registro la ejecución de la medida, podría extenderse su cancelación por caducidad. Para ello, las instancias registrales examinan la partida registral y no se acercan al Juzgado para verificar si la medida se está ejecutando o no, o para ver en qué estado se encuentra el proceso. Entonces, podrían también del Poder Judicial señalarnos que no debemos extinguir por caducidad las medidas cautelares por el solo transcurso del tiempo.

El **Dr. M. Rosazza** interviene y señala: Algunos contribuyentes se aprovechan de la situación, pues a sabiendas que la medida cautelar se ha convertido en definitiva, solicitan al Registro su cancelación por caducidad.

M. Aldana expresa: Aparentemente usted está planteando que extendamos el beneficio que por ley rige para las medidas cautelares (ordinarias), esto es, que no caducan, a las medidas cautelares previas, a pesar que éstas no están exceptuadas de la caducidad. Y a pesar que sí es posible que la Sunat informe a Registros que la medida cautelar previa se convirtió en definitiva, para lo cual ni siquiera se requiere que paguen derechos registrales.

El **Dr. Rosazza** señala que el problema se presenta principalmente en el plazo de 7 días luego de notificada la REC, plazo dentro del que la administración tributaria no puede ejecutar acto alguno y durante el cual puede suceder que el administrado solicite la caducidad de la medida cautelar previa ante Registros.

M. Aldana expresa que durante ese plazo de 7 días la Sunat podría oficiar al Registro informando que la medida cautelar previa ya se convirtió en definitiva, pues dicho oficio no constituye una ejecución de la medida cautelar, sino meramente un aviso informativo respecto al cambio de la medida, cambio que ya operó pues pasó a convertirse de medida previa a medida cautelar (ordinaria) en virtud a la notificación de la REC.

El **Dr. Rosazza** manifestó que ello debería analizarse por el área jurídica de Sunat pues las circulares internas de Sunat prohíben se realicen actos de ejecución durante ese plazo de 7 días después de la notificación de la REC. Sin embargo manifestó que la Sunat podría remitir un oficio a Registros, pero –señaló -, no estar seguro respecto a si se admitiría su inscripción si no viene acompañado de una resolución.

W. Morgan expresó que en el Reglamento de Ejecución de la Sunat se señala que la Sunat emite una resolución convirtiendo la medida cautelar en definitiva, lo que debería llegar al Registro.

El **Dr. Rosazza** señaló que el Reglamento no contempla que se emita una resolución convirtiendo la medida cautelar en definitiva, pues es la notificación de la REC la que convierte en definitiva la medida cautelar.

Gustavo Zevallos pregunta si no sería necesario que la Sunat notifique al Registro informando que se ha convertido en definitiva la medida cautelar previa.

A. Mendoza pregunta si para convertir en definitiva la medida bastaría que se presente la notificación que efectúa la Sunat.

El **Dr. Rosazza** contestó que bastaría con dicha notificación.

M. Aldana expresa que el art. 117 del Código Tributario dispone que luego de notificada la resolución de ejecución coactiva, ésta se convierte ipso iure en definitiva, sin necesidad de declaración de conversión alguna, quedando expedita para su ejecución. Añade que la Sunat podría entonces informar al Registro que se ha notificado la REC, para lo cual contaría con plazo hasta el último día de vigencia de la medida cautelar previa, evitando de este modo su caducidad.

El **Dr. Rosazza** expresó que dentro del plazo de 7 días siguientes a la notificación la Sunat no puede ejecutar la medida cautelar, pues el administrado tiene ese plazo para pagar. Añadió que en la Sunat el área legal ha concluído que antes del transcurso de los 7 días la Sunat no puede emitir resolución alguna.

M. Aldana sugiere que la caducidad no se extienda por el Registro antes de los 7 días posteriores al vencimiento del plazo de caducidad, considerando que durante ese plazo de 7 días la Sunat no puede ejecutar acto alguno.

M. Rivera señala que no se puede pedir que el Registro inaplique las normas de caducidad, en base a circulares internas de Sunat.

El **Dr. Rosazza** expresa que sería muy conveniente que durante el plazo de 7 días posterior al vencimiento del plazo de caducidad no pudiera extenderse la cancelación por caducidad.

E. Vásquez pregunta en qué norma del CT está el plazo de 7 días.

El **Dr. Rosazza** contesta que en el art. 117 del CT. Añade que en muchas ocasiones la REC se notifica el último día antes que venza el plazo para que opere la caducidad, pues se está a la espera de la resolución del Tribunal Fiscal.

D. Tarrillo pregunta si es viable que la Sunat comunique mediante oficio al Registro que se ha notificado la REC.

El **Dr. Rosazza** contesta que sí es viable, pero que no tiene claro si este oficio impediría que el Registro extienda la caducidad.

Se da lectura al art. 117 del C.T.

L. Ojeda señala que lo que correspondería es que la Sunat emita una circular interna señalando que, a efectos que no caduque la medida cautelar previa, se debe comunicar al Registro la emisión de la REC.

M. Aldana señala que conforme a la propuesta del funcionario de Sunat se debatiría el siguiente criterio: "La caducidad podrá extenderse una vez vencido el plazo de 7 días hábiles de transcurridos los plazos de 1 o 3 años según los casos".

El **Dr. Rosazza** aclara que toda gestión de la Sunat relacionada con la ejecución de la medida cautelar debe hacerse vencido el plazo de 7 días de notificada la REC y no antes. Invoca que deben cautelarse los intereses del Estado y evitar que los contribuyentes se burlen del Estado y logren la extinción de medidas cautelares que en realidad se han convertido en definitivas.
El **Dr. Rosazza** aclara nuevamente que la Sunat sí podría comunicar al Registro mediante oficio que se ha notificado la REC.

B. Cruz pregunta nuevamente si la Sunat puede oficiar al Registro antes de los 7 días de notificada la REC.

El **Dr. Rosazza** contesta que sí se puede oficiar, informando que se ha notificado la REC, pero no se puede emitir una resolución de ejecución coactiva.

L. Aliaga pregunta si, al igual que el Poder Judicial, no podría la Sunat presentar títulos por vía electrónica.

Concluída la participación del funcionario de Sunat Dr. Mario Rosazza, procedió a retirarse, luego que la Presidenta le agradeció y el Pleno dio un fuerte aplauso.

M. Aldana manifestó que por escrito la Sunat nos ha pedido que se revise el precedente y se derogue. El funcionario de Sunat aquí ante el Pleno ha morigerado el pedido, en el sentido que se evite se extienda la caducidad durante el plazo de 7 días posteriores al vencimiento del plazo de caducidad.

M. Rivera expresa que los plazos de caducidad están establecidos por ley, y no podría sin base legal, ampliarse por 7 días.

E. Vásquez sugiere que si ya se hubiera cancelado por caducidad la medida cautelar previa, podría evaluarse si se puede dejar sin efecto dicha caducidad si la medida en realidad no hubiera caducado.

M. Aldana manifiesta que en realidad la Sunat podría pedir nuevamente se anote el embargo, pero en esos casos usualmente el bien ya no es de propiedad del contribuyente pues lo ha transferido. Tengamos en cuenta además que estamos ante deudores que de mala fe han pedido se extienda la caducidad, a pesar de saber que la medida se convirtió en definitiva.

A continuación **M. Aldana** pregunta si algún vocal está de acuerdo con la propuesta escrita de Sunat de dejar sin efecto el precedente del Pleno CXIII. P. Alamo manifiesta que él está de acuerdo. Los demás vocales no están de acuerdo. Se rechaza por tanto por mayoría el pedido de dejar sin efecto el antedicho precedente.

Seguidamente la presidenta **M. Adana** propone se someta a votación la propuesta del funcionario de Sunat Dr. Mario Rosazza en el sentido que no se extienda la caducidad durante el plazo de 7 días posteriores al vencimiento de los plazos de caducidad (de uno o tres años, según el caso). M. Aldana añade que el funcionario de Sunat ha manifestado que antes del vencimiento del plazo de 7 días de notificada la REC la Sunat está impedida de solicitar se inscriba la conversión de la medida cautelar previa en definitiva, a pesar que en realidad ya se convirtió en definitiva, pues se entiende que durante ese plazo la Sunat no puede ejecutar acto alguno. Pero la Sunat sí puede comunicar mediante oficio que se ha notificado la REC. Este sería un acto que revela que la medida se está ejecutando, lo que conforme a acuerdo del Tribunal Registral impide la cancelación por caducidad.

E. Vásquez indica que la propuesta del funcionario de Sunat no le parece muy clara.

G. Zevallos señala que se estaría dando un plazo adicional, un beneficio, al Estado, lo que implicaría una diferenciación no prevista.

A. Mendoza y W. Morgan señalan que no se puede adicionar un plazo de 7 días, pues no está previsto en la ley.

Esben Luna manifiesta que en la Sala tuvieron un caso en el que el usuario no fue honesto pues solicitó la caducidad a pesar que ya se había convertido en definitiva. Ello revela una problemática a nivel nacional, por lo que sugiere que la Sunat envíe oficio a Sunarp comunicando que se notificó la REC, lo que revela actividad del acreedor y evita la caducidad.

E. Vásquez propone tener en cuenta el criterio del Tribunal relativo a que no caducan las medidas cautelares cuando se evidencia que se están ejecutando.

M. Aldana precisa que el acuerdo fue adoptado en el IV Pleno, y señala que si del título presentado o de la partida registral fluye que la sentencia se está ejecutando, no resulta aplicable el plazo de caducidad contemplado en el primer párrafo del art. 625 del C.P.C.

E. Vásquez sugiere se precise entonces, en lo relativo a las medidas cautelares previas, que no caducan si del título presentado o de la partida registral consta que se han convertido en definitivas, aplicando criterio similar.

M. Aldana sugiere que no solo se tenga en cuenta el título presentado o la partida registral, sino en general todos los antecedentes registrales, incluyendo archivados, en los que puede constar que la medida cautelar se ha convertido en definitiva. De manera similar a como se actúa en caso de hipotecas.

La presidenta **M. Aldana** plantea proceder a la votación relativa a las medidas cautelares previas, proponiendo se modifique el precedente aprobado en el CXIII Pleno añadiéndole los siguientes párrafos:

"Es título inscribible el oficio por el cual la Sunat comunica que se ha notificado, antes del vencimiento del plazo de caducidad, la resolución de ejecución coactiva. En dicho supuesto no procederá extender la caducidad.
Tampoco procede la caducidad si de cualquier otra forma consta en el título de caducidad o en los antecedentes registrales que la medida cautelar previa no ha caducado."

Elena Vásquez sugiere que el último párrafo pase a ser el penúltimo párrafo. G. Salvatierra sugiere que no se señale "si de cualquier otra forma", sino "si consta".

W. Morgan sugiere que no se señale que no procede la caducidad cuando no ha caducado.

Conforme a las sugerencias, se plantea votar se añadan al precedente los siguientes párrafos:

"No procede la caducidad si consta en el título de caducidad o en los antecedentes registrales que se ha notificado oportunamente la resolución de ejecución coactiva.
Es título inscribible el oficio por el que la Sunat comunica que se ha notificado, antes del vencimiento del plazo de caducidad, la resolución de ejecución coactiva."

Efectuada la votación del primer párrafo:
A favor: Todos los vocales. Queda aprobado por unanimidad.

Efectuada la votación del segundo párrafo:
En contra: Pedro Alamo.
A favor: los demás vocales.

Por lo tanto se aprobó la **MODIFICACIÓN DEL PRECEDENTE aprobado en el CXIII Pleno realizado los días 15 y 16 de octubre de 2013, relativo a la caducidad de medida cautelar previa, que queda redactado de la siguiente manera:**

CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR PREVIA
Para cancelar por caducidad una medida cautelar previa de embargo en forma de inscripción no es exigible la resolución de levantamiento emitida por la SUNAT.
Para ello es suficiente que el Registrador verifique el cumplimiento del plazo de caducidad de un año o tres años si fue prorrogada, conforme con la fecha de su inscripción en el Registro.
No procede la caducidad si consta en el título de caducidad o en los antecedentes registrales que se ha notificado oportunamente la resolución de ejecución coactiva.
Es título inscribible el oficio por el que la Sunat comunica que se ha notificado, antes del vencimiento del plazo de caducidad, la resolución de ejecución coactiva.

Siendo las 10:45 a.m. se apersona al Pleno el Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dr. Manuel Montes Boza, quien se dirigió al Pleno resaltando la importancia de los criterios que defina el Pleno del Tribunal Registral.

A las 11 horas se apersonaron al Pleno el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, Dr. Armando Subauste y tres funcionarios de la SBN: Oswaldo Rojas, José Mas Camus y Víctor Rodríguez Mendoza.

TEMA 03: PROCEDENCIA DEL SANEAMIENTO ESTATAL CUANDO RECAE SOBRE PREDIOS INSCRITOS A FAVOR DE PARTICULARES Y SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS.

Amicus curiae: **Dr. José Mas Camus**

Dr. Víctor Rodríguez Mendoza

Dr. Oswaldo Rojas Alvarado

Se ha invitado a los citados profesionales de la SBN a efectos que ilustren al Tribunal Registral respecto a la procedencia del saneamiento estatal cuando recae sobre predios inscritos a favor de particulares y sobre predios de propiedad de Comunidades Campesinas.

El Superintendente de Bienes Estatales, Dr. Armando Subauste Bracesco, señaló que esta es la primera vez que la SBN de manera formal participa en el Pleno del Tribunal Registral. Expresó que el sentido de esta intervención es que pueda el Tribunal Registral acoger la posición de la SBN y llegar a un consenso respecto al saneamiento de bienes estatales. Añadió que diversas entidades estatales están teniendo problemas en las solicitudes de saneamiento, existiendo resoluciones contradictorias del Tribunal Registral.

A continuación el funcionario José Mas Camus expuso sobre la materia:

SBN Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Saneamiento físico-legal de predios estatales sobre áreas inscritas en el Registro de Predios a nombre de particulaes o de Comunidades Campesinas y Nativas

José Felisandro Mas Camus
Director de Normas y Registro
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Lima, 19 de agosto de 2019

Temario:

I. Regulación de los bienes estatales en los Códigos Civiles de 1852 y de 1936, y en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

II. El saneamiento físico-legal de predios estatales.

III. Circulación de predios estatales y predios privados.

IV. Saneamiento en mérito a título de dominio de fecha cierta.

V. Identificación y delimitación de predios estatales de dominio público.

SBN

I. Regulación de los bienes estatales en los Códigos Civiles de 1852 y de 1936 y en la Ley N° 29151.

Regulación de las cosas públicas en el Código Civil de 1852

Art. 459.- Las cosas son:
- **Públicas: las que pertenecen a una nación y cuyo uso es de todos.**
- **Comunes: pertenecen colectivamente a un corporación.**
- **De particulares:**
- **Destinadas al culto:**
- **De ninguno: las que no están en propiedad de nadie o se hallan vacantes. Para hacerse dueño de estos bienes por ocupación, se regía por el código de Enjuiciamiento (artículo 480)**

Venta de Bienes y Rentas Nacionales:
Art. 1513
Regula la regla del remate público bajo pena de nulidad.

De Bienes Públicos y Prescripción: (Arts. 459 y 534)

- **Son imprescriptibles las cosas públicas, las destinadas al culto, y en general, todas las que no están en el comercio.**
- **Las islas nuevas en los ríos navegables son de dominio público.**
- **El Estado, las iglesias, las corporaciones, los establecimientos públicos y las comunidades pueden adquirir por prescripción y perder por prescripción, pero siempre que la cosa pueda ser de propiedad privada.**

Regulación de los bienes del Estado en el Código Civil de 1936

De los bienes del Estado (Art. 822):
Son del Estado:

1. Los bienes de uso público.
2. El mar territorial y sus playas y la zona anexa que señala la ley.
3. Las tierras públicas (las que no tienen dueño y las abandonadas).
4. Las minas y los bosques y demás fuentes naturales de riqueza.
5. Los ríos y lagos, así como sus cauces y álveos.
6. Los monumentos históricos y los objetos arqueológicos.
7. Las rentas nacionales; y, otro con título legal a favor del Estado.

"Artículo 823º Los bienes de uso público son inalienables e imprescriptibles".

SBN

Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Titularidad de los predios no inscritos

Son de dominio del Estado los predio que:

- ✓ No se encuentren inscritos en el Registro de Predios;
- ✓ No constituyan propiedad de particulares; y
- ✓ No se encuentren en posesión o no sean propiedad de las Comunidades Campesinas y Nativas;
- ✓ Tampoco se encuentre en tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.

(Art. 36 y Décimo Cuarta DCF de TUO de la Ley Nº 29151. Tiene antecedentes en las Leyes Nros 1220, 20653 y 22175)

SBN

II. El saneamiento físico-legal de predios estatales

Antecedentes

- Decreto Ley N° 25785, *Los predios rústicos de propiedad o afectados en uso al INIAA son intangibles y sólo podrán ser utilizados con fines agrarios.*
- Decreto Supremo N° 026-96-PCM, Dictan normas para homogenizar las modalidades que se emplean en la enajenación de la propiedad inmobiliaria del Estado.
- Ley N° 26512, *Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.*
- Mediante la Ley N° 27493, *Ley de saneamiento físico-legal de bienes inmuebles de las entidades del Sector Público*, se extendió la Ley N° 26512 a todas las entidades del Sector Público.
- Mediante el artículo 4 del Decreto de Urgencia Nº 071-2001, se declaró de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas en general.
- Decreto Supremo N° 130-2001-EF, *Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.*

Procedimiento especial de saneamiento físico-legal de inmuebles estatales

- Mediante el Decreto Legislativo N° 1358, *Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, para optimizar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales y facilitar la inversión pública y privada*, se ha instaurado el denominado **"procedimiento especial de saneamiento físico-legal de inmuebles estatales"**.

El Peruano
NORMAS LEGALES

- Mediante su Única Disposición Complementaria Derogatoria se ha dejado sin efecto la Ley N° 26512, la Ley N° 27493 y el artículo 4 del Decreto de Urgencia Nº 071-2001.

- De conformidad con la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358, en tanto se adecúe el Reglamento de la Ley Nº 29151, son de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley Nº 26512, aprobado por el Decreto Supremo Nº 014-95-MTC, y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en lo que no contravenga el Decreto Legislativo N° 1358.

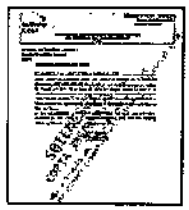
SBN

Concepto

- Concepto de saneamiento físico-legal: *"(...) Acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la **realidad jurídica actual** de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los **derechos reales** que sobre los mismos ejercen las entidades".*
  (Numeral 21.2 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 29151).

- El saneamiento físico-legal implica el traslado de una determinada y **preexistente** situación jurídica real al Registro de Predios, a fin de que a través de la inscripción registral, la indicada situación jurídica se encuentre **premunida** de la seguridad jurídica que otorgan los principios de publicidad y de legitimación, generando oponibilidad frente a terceros.

Situación jurídica real preexistente



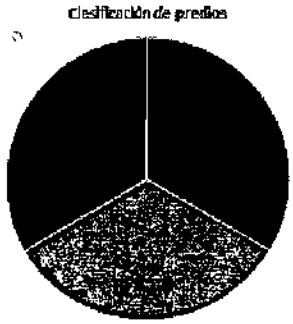
SBN

III. Circulación de predios estatales y predios privados

Clasificación de predios en función a su propietario

- **Predios**
  - **Estatales**
  - **Privados**
    - **De particulares**
    - **De Comunidades Campesinas y Nativas y de Pueblos indígenas u originarios**

Predios en el territorio peruano



- Predios estatales
- Predios de particulares
- Predios de CC y CN y de Pueblos Indígenas y originarios

SBN

Circulación extrarregistral de los derechos reales

- La constitución, modificación y transferencia de situaciones jurídicas reales en el sistema jurídico nacional operan **extrarregistralmente**, teniendo como base títulos de distinta naturaleza: títulos de negocios jurídicos (como el contrato y el testamento), administrativos (actos administrativos), jurisdiccionales (resoluciones judiciales y laudos arbitrales) y leyes (playas, islas, etc.).

- En consecuencia, a efectos de dilucidar quién es el propietario de un determinado predio, no basta con atender a la realidad registral (esto es, quién figura como titular registral), sino que resulta necesario evaluar la eventual existencia de títulos jurídicos que determinen que los propietarios sean sujetos distintos a los titulares registrales.

SBN

Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

- El contrato

Artículo 949 del Código Civil.- *La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*

Artículo 1625 del CC.- *La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.*

Artículo 7 de la Ley N° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas.- *Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado.*

SBN

Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

- El acto administrativo

Artículo 16.- Eficacia del acto administrativo

16.1 El acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

16.2 El acto administrativo que otorga beneficio al administrado se entiende eficaz desde la fecha de su emisión, salvo disposición diferente del mismo acto.

SBN

Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

- Resolución judicial

Artículo 155-E del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
(D.S. N° 017-93-JUS)
Notificaciones por cédula
Sin perjuicio de la notificación electrónica, las siguientes resoluciones judiciales deben ser notificadas solo mediante cédula:
(...) 2. La sentencia o auto que pone fin al proceso en cualquier instancia.
La resolución notificada por cédula surte efecto desde el día siguiente de notificada.

- Expropiaciones:
  Resolución judicial más acreditación de pago.
  (Artículo 20 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC)

SBN

Títulos jurídicos de adquisición de predios por el Estado

- Los indicados títulos constituirán las **fuentes inmediatas y suficientes** que dan mérito a la adquisición del derecho de propiedad predial por parte del Estado o de cualquiera de las entidades públicas que lo conforman.

- De este modo, **los predios circulan del ámbito privado al estatal y viceversa conforme a la legislación vigente, sin que sea necesario que los actos transiten por el cauce de los Registros Públicos.**

- Por tanto, **el procedimiento de saneamiento físico-legal de predios estatales parte de la premisa de que el Estado es ya propietario**, de modo tal que el indicado procedimiento tendrá como única finalidad lograr la publicidad registral del derecho de propiedad previamente adquirido por el Estado.

SBN

III. El saneamiento en mérito a título de dominio de fecha cierta

Saneamiento con título de dominio de fecha cierta

Artículo 23 del TUO de la Ley N° 29151 (D.S. N° 019-2019-VIVIENDA).- Primera inscripción de dominio e independización mediante procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales

23.1 Para la primera inscripción de dominio del inmueble:

En el caso que la entidad cuente con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta y que por sí solo no sea suficiente para su inscripción registral, el dominio se inscribe a su favor.

23.2 Para la independización del inmueble:

a) En caso que el predio matriz sea un bien estatal o privado y la entidad cuente con títulos que acrediten su propiedad y que constan en documento de fecha cierta, la independización se efectúa en favor de la entidad.

Tracto sucesivo

Numeral 23.3 del TUO de la Ley N° 29151:

En los casos de primera inscripción de dominio e independización no será exigible el tracto sucesivo, siempre que los inmuebles sean de propiedad estatal.

- ***Contrario sensu***, cuando se pretenda la independización o inscripción de dominio a nombre de una entidad pública **respecto de una partida registral inscrita a nombre de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas, si será necesario que el título de dominio que sustente el procedimiento guarde un tracto sucesivo respecto del titular registral**.

- Por esa razón, el artículo 9 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF exige que la Declaración Jurada mencione el documento en el que se sustente el derecho que se pretenda sanear.

SBN

IV. Identificación y delimitación de predios estatales de dominio público

SBN

Protección jurídica de los predios de dominio público

- La Constitución de 1920 prescribía:

> *Artículo 38.- (...) No pueden ser materia de propiedad privada las cosas públicas cuyo uso es de todos como los ríos y caminos públicos (...).*

- La Constitución de 1933 establecía:

> *Artículo 33.- No son objeto de propiedad privada las cosas públicas, cuyo uso es de todos, como los ríos, lagos y caminos públicos.*

- El Código Civil de 1936 disponía:

> *Artículo 822.- Son del Estado:*
> *1.- Los bienes de uso público.*
>
> *Artículo 823.- Los bienes de uso público son inalienables e imprescriptibles.*

SBN

Protección jurídica de los predios de dominio público

- La Constitución de 1979 prescribía:

> *Artículo 128.- Los bienes públicos, cuyo uso es de todos, no son objeto de derechos privados.*

- El Decreto Ley N° 22175, Ley de Comunidades Nativas y de desarrollo agrario de la Selva y Ceja de Selva, de 1978, dispone:

> *Artículo 51.- Las adjudicaciones de tierras con fines agropecuarios no podrán comprender en ningún caso:*
> *(...)*
> *b. Las áreas que fuesen necesarias para caminos o instalaciones de servicio público; y*
> *c. Las áreas que por razones de seguridad vial, deben quedar libres a cada lado del eje de las carreteras y caminos vecinales, o de su trazo definitivo.*

SBN

Protección jurídica de los predios de dominio público

- Ley N° 24657, Declaran de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, de 1987, establece:

> *Artículo 2.- (...) No se consideran tierras de la Comunidad:*
>
> *c) Las que el Estado ha utilizado para servicios públicos; salvo convenios celebrados entre el Estado y la Comunidad.*

- La Constitución Política de 1993 dispone:

> *Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...).*

SBN

Recursos hídricos

- El Decreto Ley N° 17752, Ley General de Aguas, de 1969, prescribía:

> *Artículo 1.- Las aguas, sin excepción alguna, son de propiedad del Estado, y su dominio es inalienable e imprescriptible. No hay propiedad privada de las aguas ni derechos adquiridos sobre ellas (...)*
>
> *Artículo 5º.-Son igualmente de propiedad inalienable e imprescriptible del Estado:*
>
> *a. La extensión comprendida entre la baja y la alta marea, más una faja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;*
>
> *b. Los terrenos marginales marítimos que se reservan por razones de Seguridad Nacional o uso público;*
>
> *c. Los álveos o cauces de las aguas;*
>
> *d. Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciales;*
>
> *e. Los estratos o depósitos por donde corren o se encuentran las aguas subterráneas;*
>
> *f. Las islas existentes y las que se formen en el mar, en los lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación de las aguas, al cruzar tierras de propiedad de particulares; y*
>
> *g. Los terrenos ganados por causas naturales o por obras artificiales, al mar, a los ríos, lagos o lagunas, esteros y otros cursos o embalses de agua.*

SBN

Recursos hídricos

- La Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, de 2009, dispone:

Artículo 2.- Dominio y uso público sobre el agua

El agua constituye patrimonio de la Nación. El dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible. (...) No hay propiedad privada sobre el agua.

Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes naturales:

a. *La extensión comprendida entre la baja y la alta marea, más una franja paralela a la línea de la alta marea en la extensión que determine la autoridad competente;*
b. *los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajíales, en el caso de la amazonía, así como la vegetación de protección;*
c. *los materiales que acarrea y deposita el agua en los cauces;*
d. *las áreas ocupadas por los nevados y los glaciares;*
e. *los estratos o depósitos por donde corre o se encuentra el agua subterránea;*
f. *las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación del curso del agua al cruzar las tierras de particulares;*
g. *los terrenos ganados por causas naturales o por obras artificiales al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua;*
h. *la vegetación ribereña y de las cabeceras de cuenca;*
i. *las fajas marginales a que se refiere esta Ley; y*
j. *otros que señale la Ley.*

SBN

Identificación y delimitación de los predios estatales de dominio público

- Las diversas normas citadas permiten colegir claramente que los **predios estatales de dominio público**, tanto los de uso público como aquellos que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos, **no fueron pasibles de adquisición por parte de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas y, por tanto, por mandato de ley nunca salieron del ámbito de la propiedad estatal.**

- En consecuencia, los casos de **reconocimiento de linderos o exclusión de áreas que no son de propiedad del titular registral** (como ríos, lagos, playas, caminos, locales públicos, etcétera) constituyen supuestos atípicos -y no por ello menos atendibles- en los que la propiedad estatal se constituye por imperio de la ley y por circunstancias fácticas manifiestas.

- Para la identificación y delimitación de estos predios estatales de dominio público, a través de **primeras inscripciones de dominio** e **independizaciones**, bastará que las entidades identifiquen en la **Declaración Jurada** el supuesto específico de uso público o de servicio público en el que se encuentra el predio materia de saneamiento físico-legal, sin que sea necesario indicar un título de adquisición a su favor, en la medida que el sustento específico es la ley.

SBN

Identificación y delimitación de los predios estatales de dominio público

- Asimismo, en los casos en que el supuesto alegado requiera, por su naturaleza, la verificación de infraestructura, y, en su caso, posesión, deberán precisar en la indicada Declaración Jurada la fecha a la que se remonta la existencia de la **infraestructura** y, en su caso, la **posesión**, **las cuales deberán ser anteriores a la fecha del título a nombre de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas.**

SBN

Entonces, ¿cuál es el contenido de la Cuarta Disposición Complementaria Final del D.L. N° 1358?

Cuarta. De la aplicación del presente Decreto Legislativo

Las disposiciones contenidas en la presente norma no afectan las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni los derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas.

Para tal efecto, las entidades que realicen acciones de saneamiento físico legal, solicitan al Ministerio de Cultura información sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios en los ámbitos de interés y, a los Gobiernos Regionales, respecto a los derechos de propiedad o de posesión de comunidades campesinas y nativas.

- La indicada Disposición, al prescribir que sus disposiciones no afectan los derechos de propiedad de las **comunidades campesinas y nativas**, lo que prohíbe únicamente es la ejecución del procedimiento especial de saneamiento físico-legal sobre aquellos **predios en los cuales el Estado carezca de títulos acreditativos de dominio.**

- Similar regla funciona cuando el predio estatal materia de saneamiento se encuentra en el ámbito de un área inscrita a nombre de **particulares.**

SBN

Conclusiones

El procedimiento especial de saneamiento físico-legal de predios estatales, regulado en el Decreto Legislativo N° 1358 y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, faculta a obtener:

- Primeras inscripciones de dominio a nombre de las entidades públicas, respecto de predios que fueron de propiedad de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas, que aún no estaban inscritos, y que han sido adquiridos por las entidades públicas en base a títulos de dominio de fecha cierta que sustentan el procedimiento de saneamiento.
- Independizaciones e inscripciones de dominio a nombre de entidades públicas, respecto de predios inscritos en Registros Públicos a nombre de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas, siempre que las entidades públicas cuenten con títulos de dominio de fecha cierta, salvo en el caso de donación en el que se requiere escritura pública.
- Primeras inscripciones de dominio y/o independizaciones a nombre de las entidades públicas, respecto de predios destinados al uso público y de aquellos que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos, que se encuentren -en su caso- dentro del ámbito de áreas inscritas a nombre de particulares o de Comunidades Campesinas y Nativas, y que por mandato de ley nunca salieron del ámbito de la propiedad estatal.

SBN

Muchas gracias por su atención

SBN

El Superintendente de la SBN Armando Subauste señaló que el Estado trata de formalizar su propiedad porque si el predio no está saneado no se puede invertir en dicho predio. A. Subauste invoca al Tribunal Registral acoger la posición del ente rector de los bienes estatales (SBN) respecto al saneamiento.

Concluida la exposición de los funcionarios de la SBN se pasa a la ronda de preguntas.

Interviene R. Guerra y manifiesta que le queda claro que cuando la Comunidad adquiere la propiedad en fecha posterior a la adquisición de una parte por parte del Estado, en la que se levanta infraestructura, no adquiere la Comunidad dicha parte. Sin embargo, en el caso que la Comunidad haya adquirido el

predio con anterioridad y decida reconocer derecho de propiedad en favor del Estado, en forma gratuita, no se trata en realidad de una donación que efectúa la Comunidad a favor del Estado, sino de un aporte. Ha de tenerse en cuenta que no toda transferencia a título gratuito es una donación. En el último Diálogo con el Tribunal Registral la mayor parte de asistentes consideró que no debía reputarse a dicho acto como una donación. En la resolución del TR que se emitió respecto a esta materia se interpretó la 4ta. Disposición Complementaria Final del Dec. Leg. 1358 en el sentido que si la Comunidad Campesina ha transferido el predio voluntariamente, no se afecta su derecho de propiedad.

El Dr. Mas señala que debe tenerse en cuenta que corresponde a quien organiza la documentación verificar la fecha de adquisición del predio objeto de saneamiento: si fue adquirido por la entidad estatal, pues se trataba de un bien de uso público, no fue en realidad adquirido por la Comunidad cuando se le tituló. Distinto es el caso cuando se trata de un bien que recién ha adquirido la entidad estatal: el trazo de una nueva carretera por ejemplo. En ese caso sí debe existir un acto traslativo.

M. Aldana interviene señalando que antes del Dec. Leg. 1358 el Tribunal Registral consideraba que en el saneamiento de predios estatales las instancias registrales no debían evaluar los antecedentes registrales (tracto sucesivo) y tampoco el acto mediante el que la entidad estatal adquirió el predio. Se entendía que la entidad estatal asumía la responsabilidad del saneamiento, el cual estaba sujeto a normas especiales. Con la dación del Dec. Leg. 1358 se ha variado el esquema del saneamiento, pues esta norma establece que – en algunos supuestos -, sí es exigible el tracto sucesivo. Además, no queda claro qué requisitos del documento de fecha cierta deben consignarse en la declaración jurada.

El Dr. Más señala que el D.S.130-2001-EF es de fecha anterior a la Ley 27444, y prevé la publicación del aviso de saneamiento. El D.S.130-2001-EF regula el saneamiento de predios estatales, y por lo tanto, no podían afectarse los predios de comunidades campesinas. Además en el año 2007, la Ley 29151, en el art. 23 señala que se consideran bienes del Estado los predios no inscritos, pero sin comprender a los predios de las comunidades campesinas. Por lo tanto la no afectación de predios de comunidades campesinas no es una novedad, pues ya estaba en la Ley desde el año 2008. Debe tenerse en cuenta que cuando se delegaron facultades del Congreso al Poder Ejecutivo, se puso un límite: no afectar la propiedad de las Comunidades Campesinas.

El Dr. Mas añade que la exigencia de verificar el tracto sucesivo no es tampoco una novedad, pues la Ley 26512 (aplicable al sector Educación y Salud, luego extendida a las demás entidades) estableció que no era exigible el tracto sucesivo cuando se trate de predios estatales. Pero si el predio está inscrito a favor de particular o comunidad campesina, pero del análisis se concluye que siempre fue del Estado, tampoco es exigible el tracto sucesivo.

M. Aldana señala que (antes del Dec. Leg. 1358) cuando la entidad realizaba el saneamiento basándose en el D.S.130-2001-EF no le exigíamos los requisitos de la Ley 26512, entendiendo que el D.S.130 no tenía la misma redacción.

Desde el anterior Pleno presencial realizado en abril de este año, con la intervención del amicus curiae Oswaldo Rojas notamos que la segunda instancia registral había sido mucho más flexible, mucho más favorable al saneamiento que la propia SBN. Entonces es por eso que hemos repensado la posición flexible que antes se tuvo. El Tribunal Registral no exigía tracto sucesivo porque el D.S.130-2001 no exige tracto sucesivo. Pero ahora funcionarios de la SBN nos están diciendo que si el bien estaba inscrito a nombre de un particular no debió inscribirse el saneamiento.

Interviene A. Mendoza y señala que el criterio que se tenía, antes del Dec. Leg. 1358, era el siguiente: No impide el saneamiento de la propiedad estatal al amparo del D.S.130-2001-EF la existencia de titularidad de los bienes a favor de entidades estatales o particulares, porque el saneamiento comprende todas las acciones destinadas a lograr que en Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de la propiedad de las entidades públicas. Se entendía que se trataba de un acto administrativo.

Interviene A. Subauste y señala que el D.S. 130-2001 se dictó en un contexto social político distinto, en el que no estaba tan claro que no se podía afectar predios de las comunidades campesinas. En cambio, ahora está claro que ello no puede hacerse. Para la propia SBN ha surgido este criterio de actuar con mayor rigidez cuando están involucradas comunidades campesinas. Sin embargo debe tenerse en cuenta que muchas veces al interior del territorio de comunidades campesinas venían desde antaño funcionando servicios públicos.

M. Aldana manifiesta que la posición del Tribunal Registral anterior al Dec. Leg. 1358 era no considerar susceptible de calificación en las solicitudes de saneamiento de propiedad estatal, ni tracto sucesivo ni el documento mediante el que la entidad manifestaba haber adquirido. Ahora se estaría exigiendo verificar la fecha de adquisición realizada por la entidad estatal, comparar con la fecha de adquisición de la comunidad, evaluar tracto sucesivo, analizar el documento de fecha cierta, etc.

A. Subauste precisa que a ello obliga el Ministerio de Cultura y el de Ambiente. Es en este distinto contexto político social que ahora debe enmarcarse el saneamiento.

El Dr. Mas señala que cuando se titulaba a favor de comunidades o particulares muchas veces se comprendía dentro del polígono ríos o restos arqueológicos, pero ello no implica que le pertenezca al particular o a la Comunidad el río.

El Dr. Rojas señala que muchas veces se han titulado terrenos con ríos y caminos dentro. Por ello ahora es posible excluir dichas áreas a través del procedimiento de rectificación de área, a través del cual se excluyen del predio las vías, ríos, que siempre fueron estatales. Añadió que cuando resulte evidente que se está saneando un acto que resulte manifiestamente contrario a la Ley, optaría por un criterio conservador como el de la Sala de Arequipa.

J. Tapia expresó que en el anterior Pleno el Dr. Rojas señaló que en el 90% de los casos los saneamientos no reunían los requisitos debidos.

A. Mendoza expresa que sería conveniente que la SBN apruebe un formato de declaración jurada, para que exista uniformidad respecto al contenido de ésta.

A. Subauste coincide en que sería conveniente.

El Dr. Mas señala que el D.S.130 establece que la declaración jurada debe mencionar el documento, y esta norma se encuentra vigente. No es por tanto responsabilidad del Registro. La declaración jurada, conforme al Dec. Leg. 1358, debe mencionar con qué documento de fecha cierta se cuenta, debe identificarse el acto de que se trata.

A. Subauste señala que debe darse fe a la declaración jurada.

El Dr. Mas añade que por ejemplo si el Estado ha comprado un bien que pertenece a una sociedad conyugal, pero sólo ha firmado el contrato el esposo, y no la esposa, no podría inscribirse directamente. Pero si se realiza el saneamiento, bastará con que en la declaración jurada se señale que se adquirió por contrato de compraventa de determinada fecha cierta.

E. Vásquez señala con respecto a la donación, que resultan aplicables las normas del Código Civil cuando se contrata entre particulares, porque en ese supuesto se está desprendiendo de la legítima y por ello se requiere de escritura pública, para que el donante sea muy consciente del acto que celebra. En cambio, cuando la Comunidad manifiesta que dona, sólo está cediendo gratuitamente, está usando un término de derecho civil que no se debe usar en ese caso. Esta posición obtuvo mayoría en el Diálogo con el Tribunal Registral de Moquegua.

M. Aldana señaló que la transferencia de propiedad a título gratuito de un bien es una donación.

El Dr. Mas expresó que la pregunta que surgió fue: en el caso de donación de un particular a favor del Estado, ¿basta con una minuta? En este caso no podrá aceptarse que no exista escritura pública.

A. Subauste manifestó que el reglamento podría definir algunos temas, pero la aprobación del reglamento requiere pasar el Análisis de Calidad Regulatoria, lo que aproximadamente toma 9 meses.

A. Subauste añadió que le parecía buena idea establecer de común acuerdo un formato de declaración jurada. Pero el problema radica en cómo lograr que cientos de Registradores lo apliquen.

Intervino el Superintendente Manuel Montes y expresó que el documento se difundiría a través de las Unidades Registrales.

M. Aldana interviene y expresa que considera que toda esta problemática se presenta porque no se ha acogido la posición del Tribunal Registral, que considera al saneamiento como un asunto de responsabilidad de la entidad que efectúa el saneamiento, en la que no se califica tracto sucesivo ni el documento o acto en mérito al que la entidad adquirió el derecho objeto de saneamiento. El tema se agrava porque en caso de inscribirse el saneamiento, se aprecia que la SBN no respaldaría la posición del Registro, pues entraría a evaluar si hubo o no tracto y si el documento tenía o no tenía fecha cierta y si era suficiente o no, si el bien se adquirió antes o después…

M. Aldana continuó señalando que el ejemplo mencionado por el Dr. Mas, en el que en la transferencia de un bien de la sociedad de gananciales no intervino la esposa, constituye un caso de transferencia ineficaz. Pero el Dr. Mas dice que bastaría que la entidad señale en la declaración jurada que se adquirió por compraventa de fecha cierta. Pero en ese caso no se estaría verificando tracto sucesivo, pues para ello se requeriría señalar que ambos cónyuges efectuaron la transferencia.

Añadió M. Aldana que el problema de que no exista claridad respecto a la responsabilidad que corresponde al Registro en el saneamiento trae como consecuencia denegatorias de inscripción. Así, si se tiene claridad respecto a que el Registro no incurre en responsabilidad por la inscripción de los saneamientos, la calificación será positiva. Pero si el tema no queda claro, se generan denegatorias. Indicó además que las instancias registrales nunca han interpretado que en el saneamiento de bienes estatales deba notificarse personalmente, al amparo de la Ley 27444, a los propietarios inscritos del predio. Siempre ha bastado con la publicación.

El Dr. Mas señala que lo que contiene el Dec. Leg. 1358 son normas de la Ley 26512 y del D.S.130-2001-EF. Estas normas no señalan que no deba ser objeto de calificación el tracto sucesivo. Es el Dec. Leg. 1358 el que señala que en caso de predios estatales no se verifica el tracto sucesivo. La Ley 26512 ya señalaba que no se califica el tracto sucesivo en caso de predios estatales.

M. Aldana expresó que el D.S.130-2001-EF no hace referencia al tracto sucesivo. Por ello cuando al efectuar el saneamiento la entidad estatal mencionaba ampararse en el D.S.130-2001-EF (aunque mencionara además a la Ley 26512), no se consideraba exigible el tracto sucesivo.

El Dr. Mas señaló que el D.S.007-2007 dispuso que todas las normas de saneamiento forman un solo texto normativo. La fuente de no exigir el tracto sucesivo en los predios estatales no es el Dec. Leg. 1358, sino esta norma del año 2007. Por ello algunos estudiosos consideraban que las normas de saneamiento constituyen normas de prescripción adquisitiva.

A. Subauste interviene y señala que considera que el Tribunal Registral debe continuar con su criterio amplio respecto al saneamiento, ya que se trata de un tema interpretable.

E. Luna interviene y señala que en el Pleno de abril de 2019 el expositor Dr. Rojas señaló que las entidades estatales hacen mal uso de las normas del saneamiento. A partir de ello la Sala de Arequipa reevalúa su postura.

A. Subauste expresa que si se necesita un informe escrito lo puede hacer el ente rector. La posición del ente rector es que el Dec. Leg. 1358 tiene casi el mismo contenido que el D.S.130-2001-EF. Se presenta declaración jurada y no el documento por el que la entidad estatal adquirió el bien. Si presentaran este documento, no debe ser objeto de calificación.

A. Subauste pregunta si sería favorable que la SBN emitiera un oficio señalando cuál debe ser el contenido de la declaración jurada.

M. Aldana responde que sería muy favorable que tuviéramos el respaldo de un oficio de la SBN que señalara lo que la declaración jurada debe contener, conforme a la posición de la SBN. (entretanto se emite el reglamento). Con precisión de aquellos supuestos en los que el predio obra inscrito a favor de una comunidad campesina o a favor de particulares.

A. Subauste expresa que se va complacido de haber sido escuchado.

Los funcionarios de la SBN procedieron a retirarse, luego de recibir un fuerte aplauso.

TEMA 04: **Elevación en consulta al Tribunal Registral, al amparo del artículo 75 del T.U.O. de la Ley 27444, de la decisión del Registrador de inhibirse de calificar un título.**

Amigo de la Corte: Dr. Jorge Pando

Elevación en consulta al Tribunal Registral, al amparo del artículo 75 del T.U.O. de la Ley 27444, de la decisión del Registrador de inhibirse de calificar un título.

Ponente: Luis Ojeda Portugal

Teniendo en cuenta la exposición del amigo de la Corte se revisarán los criterios del Tribunal Registral relativos a la elevación en consulta.

Resoluciones contradictorias:

Resolución N° 360-2018-SUNARP-TR-A

Resolución N° 1774-2019-SUNARP-TR-L.

Resolución N° 1938-2019-SUNARP-TR-L.

La presidenta del Tribunal Registral Nora Mariella Aldana Duran da la bienvenida al amigo de la Corte Dr. Jorge Pando.

La presidenta del Tribunal Registral señala que el Dr. Pando expondrá cómo debemos actuar cuando el registrador se inhibe ante la existencia de un conflicto que él considera que existe y que le impide a él calificar. Él se inhibe y nadie apela y el registrador lo eleva en consulta. En las Salas de Lima se ha considerado que somos el superior jerárquico del registrador; por lo tanto nos hemos pronunciado confirmando o revocando las decisiones de inhibitoria. En cambio en la Sala de Arequipa han establecido que no les compete a ellos. Han considerado que el Tribunal Registral no es el superior jerárquico del registrador: su superior jerárquico es la Unidad Registral. Asimismo, la propia Unidad Registral de Arequipa ha señalado que es competente y se ha pronunciado confirmando o revocando la inhibitoria de los registradores.

Contamos con la presencia del Dr. Pando que nos va a ilustrar sobre este tema y le agradecemos mucho su participación.

El Dr. Jorge Pando señala:

Gracias por la invitación y por la confianza.

En el presente caso como bien ha expresado la Dra. Aldana estamos frente a una situación de inhibición por razones de conflicto con la jurisdicción es decir llámese una discusión ante el PJ sobre un tema que tiene incidencia directa en el procedimiento administrativo y que dependiendo de ese pronunciamiento es la decisión que la administración pueda optar por un sentido u otro.

En el caso concreto las resoluciones que yo he podido apreciar algunas de ellas están vinculadas efectivamente a temas judiciales, como el Jockey Plaza al tema vinculado a expropiación y algunas otras vinculadas a temas societarios

Una de las cosas que yo considero importante poder señalar en este caso es que hay algunos aspectos previos a tener en cuenta cuando adoptamos una posición respecto a la inhibición.

En primer lugar hay que tener en cuenta que la administración tiene una competencia de carácter inalienable es decir la Ley de Procedimiento Administrativo General establece que la administración está obligada a pronunciarse sobre aquello que el administrado puede solicitar. Esa es la regla general por lo tanto cualquier inhibición viene a ser una excepción a esa regla general y como excepción a la regla general hay que mirarla con mucho cuidado por eso la ley establece una serie de requisitos.

En el presente caso el tema va de la mano con las reglas de la Constitución conforme a las que nadie puede avocarse a procedimientos o aspectos que están siendo ventilados en el PJ. El tema va de la mano porque el procedimiento administrativo general establece una serie de pautas y de características particulares que debe tener ese procedimiento para que la administración pueda decir "no me puedo pronunciar", me inhibo porque hay determinados aspectos idénticos a los que voy a poder resolver o lo que decida el PJ va tener incidencia directa en mi decisión.

En esa medida lo que yo he podido advertir es que una discusión o mejor dicho uno de los temas que se presenta en el escenario de las resoluciones del

Tribunal Registral es en realidad el cuestionamiento respecto a quién es el superior jerárquico porque efectivamente el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo General establece que, recibida la comunicación, sólo si se estima que existe identidad de sujetos, hechos y fundamentos que efectivamente la ley exige para que pueda producirse inhibición, la autoridad competente para la resolución del procedimiento - en este caso el registrador -. podrá determinar inhibirse hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el conflicto jurídico. La resolución de inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, porque hay situaciones en las que no hay un superior jerárquico. La elevación al superior jerárquico debe efectuarse aun cuando no medie apelación.

En lo que respecta a las posiciones de las Salas, en un caso se establece que es improcedente elevar en consulta al Tribunal Registral por reputar que no es superior jerárquico del registrador. Eso es un error y un error porque estamos hablando no del superior jerárquico de algunas organizaciones como es el caso del superior jerárquico de la línea administrativa. Aquí estamos hablando de un superior jerárquico en el procedimiento administrativo, por eso el artículo 75 establece que se elevará al superior jerárquico aunque no medie apelación. Se está refiriendo entonces al superior jerárquico que resuelve la apelación. Es exactamente el mismo tenor que tiene el artículo 220 de la LPAG cuando refiriéndose al recurso de apelación señala que se eleva al superior jerárquico. Si nosotros consideramos que el superior jerárquico del registrador es eventualmente otro funcionario que desempeña otras funciones y que no es el Tribunal Registral, entonces las apelaciones también tendrían que ir hacia ese funcionario lo que no es posible.

Una de las cosas que se señala en la resolución es que el TR no es competente, me estoy refiriendo a la Res. 360-2018 que señala, de acuerdo con el reglamento de organizaciones y funciones y el reglamento del TR, que dentro de las funciones del Tribunal Registral no está la de absolver consultas. Yo creo que ahí hay un pequeño error en cuanto lo que significa absolver consultas: una cosa es absolver consultas en el sentido que alguien pregunta (¿me podría inhibir?) y otra distinta es me inhibo y elevo en consulta para que me ratifiquen o eventualmente me revoquen la inhibición que eso es precisamente a lo que se refiere el artículo 75 de la LPAG.

Ya el registrador tiene que haber agotado la decisión de inhibirse y por lo tanto eleva en consulta aun cuando no medie apelación para que el Tribunal pueda revisar y confirmar o eventualmente desestimar esa decisión adoptada por el registrador.

Entonces en el razonamiento de la primera resolución por la cual se declara inadmisible la elevación en consulta por parte del registrador respecto a la inhibición, el argumento de que el Tribunal no tiene las funciones de responder las consultas pues no está dentro de este entorno. ¿Por qué estaría adicionalmente dentro del entorno del TR?

Pues efectivamente si nosotros revisamos lo que significa el reglamento de la propia Sunarp, la Ley de Fortalecimiento y el reglamento del TR podemos encontrar que dentro de las funciones que corresponden efectivamente al TR no solamente está el escenario de poder resolver apelaciones respecto a lo

que corresponde ser resuelto por el registrador sino que dentro de esas funciones en el ROF de la Sunarp el inc. G) dispone: ejercer las demás funciones inherentes a su naturaleza y ¿qué otras funciones son inherentes a su naturaleza? Pues en el inc. B) establece: verificar en el ejercicio de sus funciones el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, entre otras, por parte de los registradores.

Es decir, el Tribunal Registral es quien efectivamente verifica que los registradores cumplan las normas reglamentarias y las leyes por lo tanto cuando el registrador se inhibe siendo ésta una situación de excepción y estando sujeta un conjunto de requisitos específicos, lo eleva en consulta para que sea precisamente el TR el que - verificando si se ha cumplido con las normas legales y reglamentarias correspondientes -, pues confirme la inhibitoria o eventualmente la desestime. Esa es básicamente la esencia de lo que podemos concluir respecto del análisis de lo que significa la inhibitoria y elevación a consulta de acuerdo a la LPAG y de acuerdo con las propias reglas de Sunarp, como son el ROF, Reglamento del TR y la Ley de Fortalecimiento de la Sunarp.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Tenemos muchas otras dudas sobre otro tema más complejo – no es el tema que se le pidió exponga -, que es: ¿en qué casos procede la inhibitoria? Quería aprovechar y preguntarle a Ud., pues ha resaltado que es una situación excepcional

Considero que en estricto solo procede elevar en consulta cuando se está discutiendo lo mismo que tenemos que resolver nosotros y lo único que nosotros resolvemos es si un título se inscribe o no y solo se discute eso cuando hay un contencioso administrativo contra una resolución del TR que haya dispuesto que no se inscribe.

Si los interesados se van a contencioso administrativo para discutir esta resolución del TR que dispuso que no se inscriba la compraventa de A a B creo que corresponde inhibirnos porque se está discutiendo lo mismo.

Pero hay otros muchos casos de inhibitoria como la expropiación del JOCKEY que en realidad no se está discutiendo en el PJ si se inscribe o no, sino distintos temas tales como el precio que tiene que pagar el Estado, si hay nulidad de la compraventa que se va a inscribir, etc. Básicamente por qué razones se inhiben las instancias registrales:

1. Porque el registrador mira en la página web del Poder Judicial, o porque entra una hoja de trámite de oposición (la que no se debe admitir, salvo que haya sido formulada por persona o autoridad legitimada para ello) pero igual influye en las instancias registrales porque informa que se está discutiendo en sede judicial la nulidad del acto que se ha solicitado inscribir. A pesar que no existe ninguna medida cautelar anotada en la partida ni nada, solo se está discutiendo judicialmente su nulidad.

2. Cuando se está discutiendo judicialmente no el título que se quiere inscribir sino un título anterior inscrito del que deriva el derecho.

En el caso del Jockey Plaza en sede judicial se está cuestionando la expropiación, el precio que se paga y demás pero no hay medida cautelar que disponga que no se pueda inscribir (medida cautelar de no innovar). Personalmente opino que en ese caso no existía razón para que las instancias registrales se inhiban.

Quería escuchar su opinión respecto a los supuestos en los que las instancias registrales deberían inhibirse.

El **Dr. Pando** responde:

Como señalé al inicio este es un tema más complejo porque en este caso la regla general hay que mirarla en el caso particular. En consecuencia una receta general es difícil plantearla porque por ahí sale un caso en el cual es mucho más difícil resolver o pronunciarse. Lo primero que quisiera señalar es que la inhibición del registrador elevada en consulta tiene que merecer pronunciamiento por el Tribunal más allá que el registrador lo haya hecho bien o mal, es el Tribunal el que va a decidir.

En segundo lugar como bien lo señala la LPAG lo que establece para efectos de conflicto entre la administración y la función jurisdiccional solamente se aplica a aquellos casos en los cuales hay una triple identidad es decir de sujetos, hechos y fundamentos.

Una inhibición de la administración requiere que efectivamente lo que se está discutiendo en el PJ sea idéntico a lo que voy a resolver administrativamente.

Si lo que se está discutiendo es un tema colateral en principio la administración no tiene por qué inhibirse salvo que realmente el juez a través de una medida cautelar suspenda el procedimiento mientras lo resuelve; por eso existen las medidas cautelares en cuyo caso si no se da la triple identidad yo considero que la administración en virtud del art. 74 de la LPAG tiene que pronunciarse, tiene que resolver. Lo que pasa es que a veces para el funcionario de la administración pública mucho más fácil es inhibirse que tomar la decisión de resolver.

Como sugerencia el TR podría establecer algunas pautas para efectos del requisito de inhibición del registrador donde se evidencie según la casuística digamos que exista estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos. Esta sería la única causal.

Es exactamente como el principio no bis in ídem: si no hay triple identidad no hay bis in ídem.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

La LOPJ establece en el art. 13 que cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa que requiera de un pronunciamiento previo sin el cual no puede ser resuelto, se suspende aquel por la autoridad que conoce.

¿Ud. considera que este artículo también podría servir de base para efectos de una inhibición sin que se respete esa triple identidad?

El **Dr. Pando** responde:

Como he señalado anteriormente la inhibición es una excepción.

-En el caso de los órganos colegiados como ustedes, si en algún momento considera necesaria la inhibición, un colegiado tiene la ventaja frente a una instancia unipersonal consistente en que hay una deliberación; hay varias opiniones distintas y finalmente toman una decisión conjunta en razón de una reflexión previa. El funcionario unipersonal lamentablemente no tiene esa posibilidad de discutir: toma una decisión por eso es necesario que alguien supervise esa labor para garantizar que está ajustada a la ley.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

¿Qué pasaría si tomamos conocimiento de un proceso arbitral?¿También se podría aplicar la inhibitoria?

El **Dr. Jorge Pando** responde:.

En principio el Tribunal Constitucional ha reconocido que el arbitraje es una jurisdicción especial.

Yo creo que la regla sigue siendo la misma: en la medida de que podamos efectivamente evidenciar esa triple entidad, cual es la regla base que establece la LPAG, esa es la regla que tenemos que seguir. Es más en muchos casos como en los procedimientos sancionadores puede plantearse un amparo. No por eso el funcionario tiene que inhibirse. En todo caso los jueces y los árbitros pueden dictar medida cautelar.

Concluida la participación del Dr. Jorge Pando, se retira del Pleno luego de recibir un fuerte aplauso.

La Presidenta manifiesta que la ponencia presentada por el vocal Luis Ojeda respecto a la elevación en consulta es la siguiente:

Elevación en consulta al Tribunal Registral, al amparo del artículo 75 del T.U.O. de la Ley 27444, de la decisión del Registrador de inhibirse de calificar un título.

Ponente: Luis Ojeda Portugal

El numeral 75 del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. 004-2019-JUS regula el procedimiento a seguir cuando, al tramitarse un procedimiento administrativo se toma conocimiento que el mismo acto está siendo discutido también en sede judicial, así indica:

> ***Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional***
>
> *75.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.*
>
> *75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.*

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersone al proceso.
(Texto según el artículo 64 de la Ley N° 27444)

Con relación a la posibilidad de formular inhibitoria en sede registral, es decir, de abstenerse de la calificación de un título cuando la primera o segunda instancia tomen conocimiento de que el mismo acto cuya rogatoria de ha formulado está siendo objeto de cuestionamiento en sede judicial, el Tribunal Registral en el CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5/2/2013, adoptó el siguiente acuerdo:

- INHIBITORIA

- "Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64[4] de la Ley N° 27444, cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.

- Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.

- Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria del procedimiento registral. Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2 de la Ley N° 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la Sunarp, cuando la Sunarp es parte en el proceso judicial.

- Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.

- Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos".

Conforme a ello, tenemos que una vez confirmada la existencia de un proceso judicial cuyo objeto es la determinación de validez o existencia del acto sometido a calificación, a fin de evitar pronunciamientos contradictorios, procede que el Registrador o el Tribunal formulen inhibitoria y se abstengan de calificar dicho acto, a la espera del pronunciamiento de la autoridad judicial.

Sin embargo, el último párrafo del Artículo 75 señala que, una vez formulada la inhibitoria, esta debe ser elevada en consulta al superior jerárquico, en caso de haberlo.

[4] Actualmente a este artículo le corresponde el número 75, ello conforme al TUO de la Ley 27444 sancionado por D.S. 004-2019-JUS, publicado con fecha 25.01.2019.

Con relación a quién es el superior jerárquico en el caso de que la inhibitoria haya sido formulada por el registrador, se ha encontrado que existe resoluciones contradictorias, así tenemos que las salas de Lima y Trujillo han acogido la alzada en consulta y se han pronunciado sobre la consulta realizada, en tanto que la V sala, con sede en Arequipa se ha pronunciado en el sentido de que esta consulta no corresponde al Tribunal Registral, sino a la Unidad Registral, quien también es superior jerárquico del registrador, por lo que corresponde al Pleno determinar cuál es la posición que debe primar.

Sobre la "Elevación en Consulta".-

Partiremos señalando que, con relación a la figura de la "elevación en consulta", Ticona Postigo[5] nos dice "Se trata de otra institución que suele identificársele con los recursos a pesar de que no participa de sus elementos esenciales. Así, la consulta no está dispuesta, como los recursos, para todos los procesos sino que la Ley regula restrictivamente su uso ...".

Devis Echandía[6] por su parte nos dice: "Tiene lugar la consulta de la sentencia cuando el legislador dispone que sea necesaria y oficiosamente revisada por el superior (...). No se trata de un recurso, puesto que nadie lo interpone y no rige, para la competencia del superior y el alcance de la decisión que adopte, el principio de la *reformatio in pejus*, que opera en la apelación."

La sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado[7] con relación a la consulta: "(...) debe ser entendida como una institución de orden público que viene impuesta por la ley que no es en esencia un recurso, sino un mecanismo procesal a través del cual se impone al órgano jurisdiccional el deber de elevar el expediente al superior y a este, efectuar el control de legalidad de la resolución dictada en la instancia inferior."

Conforme a lo señalado, tenemos que la elevación en consulta no es un recurso mediante el cual una de las partes procesales busca que el superior conozca y se pronuncie sobre el tema sometido a la decisión judicial conforme a los agravios expresados por el apelante sino que se trata de una figura diferente, establecida de manera restringida por la Ley para que, de oficio, el superior jerárquico evalúe el pronunciamiento del inferior.

---

[5] TICONA POSTIGO, Víctor. Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 482.

[6] DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General del Proceso. Tercera Edición. Editorial Universidad. Buenos Aires. Pág. 512.

[7] Consulta 2692-2011 LIMA de fecha 22.09.2011.

Competencia del Tribunal Registral en materia de elevación en consulta.-

Con relación a la función que cumple el Tribunal Registral, debemos señalar que Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos regula en el Capítulo V del Título IV al Tribunal Registral[8], señalando en el Art. 23 que:

> *Artículo 23.- Tribunal Registral*
> *El Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia.*

Del mismo modo, el Reglamento de la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Sunarp, D.S. 009-2016-JUS señala como atribuciones del Tribunal Registral lo siguiente:

> *Artículo 6.- Funciones del Tribunal Registral*
>
> *Las funciones del Tribunal Registral son las siguientes:*
>
> 1. *Conocer y resolver las apelaciones interpuestas contra las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores públicos.*
> 2. *Conocer y resolver las apelaciones interpuestas contra las decisiones de los registradores respecto de las solicitudes de expedición de certificados.*
> 3. *Conocer y resolver las apelaciones interpuestas contra las demás decisiones y/o actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia.*
>
> *Las facultades otorgadas al Tribunal Registral por otros dispositivos, mantienen su vigencia, independientemente de lo regulado por el presente artículo.*

Se advierte entonces que al Tribunal corresponde conocer en segunda y última instancia administrativa los recursos de Apelación interpuestos por los usuarios en contra de las observaciones, tachas y liquidaciones emitidas por los registradores en la calificación de un título o al momento de expedirse certificaciones.

Las Resoluciones Contradictorias:

Verificada las resoluciones emitidas por las salas de Lima en el tema de elevación en consulta de inhibitorias, encontramos que en ellas se analiza y verifica el procedimiento realizado por la primera instancia, con la finalidad de

[8] Capítulo adicionado por la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, publicada con fecha 13.07.2013.

verificar la observancia del acuerdo aprobado por el Tribunal Registral en el CIV Pleno del Tribunal Registral, citado líneas arriba, sin evaluar o cuestionar la competencia del tribunal para resolver la referida consulta.

En este sentido se pronuncian, por ejemplo y entre otras, las resoluciones Nº 1774-2019-SUNARP-TR-L y Nº 1938-2019-SUNARP-TR-L.

La V Sala por el contrario, mediante resolución 360-2018-SUNARP-TR-A de fecha 31.05.2018 asumió una posición interpretativa diferente, pues al resolver una consulta por inhibición, evaluó la competencia del Tribunal para este tema, determinando que no es competencia para la alzada en consulta. Así tenemos que la sumilla de esta resolución indica:

> **CONSULTA**
> *"No resulta procedente formular consultas al Tribunal Registral respecto a las decisiones formuladas por la primera instancia, pues éste órgano es competente para emitir pronunciamiento respecto a los recursos de apelación formuladas en contra de las decisiones de los Registradores y abogados certificadores de conformidad con el artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos".*

Entre los fundamentos de esta resolución se señala principalmente que:

> *"(...) Como se aprecia el Reglamento no ha contemplado la posibilidad de formular al Tribunal Registral, consultas respecto a las decisiones adoptadas en primera instancia.*
> *A ello, debe añadirse lo contemplado en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Decreto Supremo Nº012-2013-JUS, respecto a las funciones del Tribunal Registral.*
> *Así, el artículo 57 del citado reglamento señala:*
>
> ***"Artículo 57.- Funciones del Tribunal Registral***
> *Son funciones del Tribunal Registral las siguientes:*
> *a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral de los Registradores y Certificadores Registrales, según corresponda.*
> *(...)*
> ***d) Emitir opinión sobre los asuntos que el Superintendente Nacional someta a su consideración.***
> *(...)".*
>
> *Como se advierte de la norma, la absolución de consultas de la primera instancia registral no se encuentra contemplada como parte de las funciones del Tribunal Registral, lo que si establece la norma es la posibilidad de emitir opinión sobre los asuntos que el "Superintendente" someta a su consideración.*

6. *Por otro lado, en el referido reglamento se regula la estructura orgánica de la SUNARP. Dentro de dicha estructura encontramos al Tribunal Registral, como un órgano de segunda instancia administrativa registral que depende jerárquicamente del Superintendente Nacional (artículo 56). Asimismo, encontramos a las zonas registrales como órganos desconcentrados.*

Conforme al artículo 60 la estructura orgánica de una zona registral (excepto la correspondiente a Lima), es la siguiente:

a) Jefatura Zonal
b) Órgano de Control Institucional
c) Unidad de Asesoría Jurídica
d) Unidad de Planeamiento y Presupuesto
e) Unidad de Administración
f) Unidad de Tecnologías de la Información
g) Unidad Registral
h) Oficinas Registrales

Como se aprecia, las oficinas registrales forman parte de la estructura orgánica de una zona registral.

7. *Las Oficinas Registrales son unidades de ejecución de los Órganos Desconcentrados encargadas de brindar los servicios de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos inscribibles en el ámbito de su competencia.*

*Dependen jerárquicamente de la Jefatura Zonal y en **su función registral de la Unidad Registral de la Zona Registral** a la que pertenece.*

Dentro de las funciones de la Oficinas Registrales encontramos la de ejecutar el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos que la Ley determina para los diversos Registros (artículo 82), por lo que podemos concluir que la primera instancia registral se encuentra incluida dentro de esta unidad orgánica.

Siendo ello así, el superior jerárquico de la primera instancia registral es la Unidad Registral, por lo que si un Registrador formula consulta ésta deberá ser elevada a la Unidad Registral quien será el órgano encargado de su conocimiento y así se ha contemplado dentro de las funciones de la Unidad Registral:

> ***"Artículo 80.-Son funciones de la Unidad Registral las siguientes:***
> *a) Asesorar a la Jefatura y a **las demás unidades orgánicas de la Zona Registral** sobre los asuntos técnicos registrales, de catastro y capacitación registral, **así como emitir opinión especializada sobre los temas que se sometan a su consideración**.*
> *(...)"*

8. *De acuerdo a lo expuesto el Tribunal Registral no resulta competente para el conocimiento de la consulta formulada por el Registrador Público Tomas Humberto Cerdan Limay, debiendo ésta ser declarada improcedente.*

Conforme a lo desarrollado, se puede afirmar que sobre el registrador público existen dos superiores jerárquicos, a saber:

a.- El Tribunal Registral, que resuelve en vía de Apelación las observaciones, tachas y liquidaciones emitidas en la calificación de los títulos y/o decisiones derivadas de la expedición de certificaciones; y

b.- La Unidad Registral, a la cual corresponde emitir opinión sobre los demás asuntos sometidos a su consideración.

La inhibitoria formulada por los registradores implica la abstención de calificación, por lo que el pronunciamiento emitido en ese sentido no es una observación, tacha ni liquidación; la elevación en consulta tampoco es un recurso derivado de la voluntad del presentante del título, sino que es una obligación impuesta por la Ley, por tanto, escapa a la competencia del Tribunal Registral y cae en el ámbito de funciones que corresponde a la Unidad Registral.

En esta línea, conviene hacer presente que, con ocasión de la Inhibitoria formulada en la calificación del título 2018-02234098, la Unidad Registral de la Zona Registral Nº XII Sede Arequipa asumiendo competencia en este tema, emitió la Resolución 00353-2018-Z.R.NºXII-UREG de fecha 05.12.2018 mediante la cual confirmó la inhibitoria.

Por lo expuesto, consideramos que, luego del análisis pertinente, debe aprobarse por el Pleno el criterio asumido por la V Sala del Tribunal Registral contenido en la sumilla:

CONSULTA

"No resulta procedente formular consultas al Tribunal Registral respecto a las decisiones formuladas por la primera instancia, pues éste órgano es competente para emitir pronunciamiento respecto a los recursos de apelación formuladas en contra de las decisiones de los Registradores y abogados certificadores de conformidad con el artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos".

El ponente Luis Ojeda manifiesta que luego de escuchada la exposición del Dr. Jorge Pando retira su ponencia.

La **presidenta del Tribunal Registral** propone la sumilla contraria a la contenida en la ponencia del vocal Luis Ojeda, siendo la siguiente:

Elevación en consulta

Compete al Tribunal Registral pronunciarse respecto a las decisiones de inhibitoria elevadas en consulta por los Registradores.

Luego de la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Pedro Alamo, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Elena Vásquez y Esben Luna **Total: 13 votos.**

En contra: Total: 0 votos.

La presidenta del Tribunal Registral somete a votación si la sumilla aprobada será acuerdo precedente:

Acuerdo: Mirtha Rivera, Pedro Alamo, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Walter Morgan, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Elena Vásquez y Esben Luna **Total: 12 votos.**

Precedente: Mariella Aldana. **Total: 1 voto.**

Cabe señalar que el vocal suplente Gustavo Zevallos solicitó permiso. Igualmente solicitaron permiso los vocales Rosario Guerra y Luis Aliaga.

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO,** la sumilla siguiente:

Elevación en consulta

Compete al Tribunal Registral pronunciarse respecto a las decisiones de inhibitoria elevadas en consulta por los Registradores.

Siendo la 05:30 p.m., del lunes 19 de agosto de 2019, la presidenta del Tribunal Registral señala que mañana continuará el presente pleno.

MARTES 20 DE AGOSTO DE 2019

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día martes 20 de agosto 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 Alamo 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, Jorge Luis Tapia Palacios y Esbén Luna Escalante.

TEMA 5: LA TASA REGISTRAL POR EL SERVICIO DE INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

En el Diálogo con el Tribunal Registral realizado el 05.07.2019 en la ciudad de Trujillo se aprobó el siguiente acuerdo:

"La directiva N° 007-2008 –SUNARP-SN sólo ha interpretado que todos los actos referidos al fideicomiso, tanto en el Registro de Predios como en el Registro Mobiliario de Contratos, son invalorados, así se ha estipulado en el artículo 4 literal f) de la referida directiva

La directiva 007-2008 ha determinado que el acto de fideicomiso es invalorado por su propia naturaleza".

En el citado Dialogo se ha solicitado que el presente tema se lleve a Pleno al existir resoluciones contradictorias relativas a si el fideicomiso en el RMC debe liquidarse como acto valorado o invalorado.

Resoluciones:

Resolución Nº 1207-2018-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 970-2012-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 807-2012-SUNARP-TR-L

Tema: Liquidación de derechos registrales para la inscripción del fideicomiso en el Registro Mobiliario de Contratos

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán

Este tema se trae a Pleno pues existen resoluciones contradictorias respecto a si el fideicomiso en el Registro Mobiliario de Contratos debe liquidarse como acto valorado o invalorado.

En la Res. 807-2012-SUNARP-TR-L del 1/6/2012 se señaló:

"Para efectos de la liquidación de derechos registrales del fideicomiso como acto registral inscribible en el Registro Mobiliario de Contratos, éste debe considerarse como un acto valorado, siendo que para todos los demás Registros el fideicomiso debe ser considerado como acto invalorado".

La resolución se sustenta en que el D.S.013-2006-JUS mediante el cual se aprobaron las tasas aplicables al RMC se aprecia que considera al

fideicomiso – conjuntamente con los demás actos inscribibles -, como "acto valorizable".

Adicionalmente, en dicha resolución se señala que, en ese caso venido en apelación, el patrimonio fideicometido no fue valorizado, "concepto respecto del cual debe liquidarse el fideicomiso". Ante la falta de valorización del patrimonio fideicometido, la Sala señaló que en dicho caso debía cobrarse como acto invalorado.

En idéntico sentido se pronunció la Res. 970-2012-SUNARP-TR-L del 6/7/2012. En esta resolución la suscrita emitió un voto en discordia, en el que se concluye que el cobro de derechos de inscripción del fideicomiso en el RMC debe ser siempre invalorado, sea que se haya consignado o no el valor del patrimonio fideicometido.

Posteriormente se emitió por unanimidad la Res. 1207-2018-SUNARP-TR-L del 23/5/2018 en la que se concluyó también que el cobro de derechos de inscripción del fideicomiso en el RMC debe ser siempre invalorado.

El sustento de dicha posición es el siguiente:

1. La Ley N° 26702[9] - Ley del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros contempla en el subcapítulo II del capítulo II todo lo relativo al fideicomiso.

Así, en el artículo 241 de la Ley N° 26702 se define al fideicomiso como una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario.

Se agrega que el patrimonio fideicometido es distinto al patrimonio fiduciario, del fideicomitente o del fideicomisario y en su caso, del destinatario de los bienes remanentes.

A nivel registral, mediante Resolución N° 142-2006-SUNARP/SN[10], se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y su vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.

Conforme consta en el artículo 12 del citado Reglamento, para la primera inscripción se abrirá una partida registral cuando se anoten o inscriban, entre otros actos, el fideicomiso.

[9] Publicada en el diario oficial El Peruano" el 9/12/1996.
[10] Publicada en el diario oficial El Peruano el 26/5/2006.

Asimismo tenemos que mediante Resolución Nº 316-2008-SUNARP-SN[11] se aprobó la Directiva Nº 007-2008-SUNARP-SN que regula la inscripción de fideicomisos.

Con relación a la técnica de inscripción del contrato de fideicomiso, en el artículo 1 de dicha Directiva, se ha previsto que la transferencia de bienes en fideicomiso, incluso de los fideicomisos en garantía, se inscribirán en el rubro de "títulos de dominio" de las partidas registrales de los respectivos bienes.

2. Corresponde al presente colegiado determinar si la inscripción del fideicomiso en el RMC debe cobrarse como acto valorado o invalorado. Al respecto tenemos que en el **artículo 4** de la Directiva Nº 007-2008-SUNARP-SN se han previsto las reglas de calificación que debe seguir el Registrador, conforme a continuación se transcribe:

> a) En el acto constitutivo debe constar la descripción precisa de los bienes objeto del contrato, según su naturaleza. Sin embargo, cuando las partes convengan en transferir un bien principal con sus accesorios, pero sin indicarlos con detalle, entonces se procederá a realizar la inscripción del fideicomiso con respecto al bien principal con el agregado de que comprende en forma genérica sus accesorios.
> b) No se exigirá la publicación de los avisos que dan cuenta de la celebración del fideicomiso.
> c) No se exigirá la inscripción previa del fideicomiso en la Central de Riesgos que lleva la Superintendencia de Banca y Seguros.
> d) No es obligatoria la intervención del fideicomisario en la celebración del contrato de fideicomiso.
> e) Se puede constituir fideicomiso sobre bienes afectados con cargas o gravámenes.
> **f) La liquidación de derechos registrales corresponde a la de actos invalorados.** (el resaltado es nuestro)

En cuanto al Registro Mobiliario de Contratos, en el **artículo 5** de la misma Directiva se señala lo siguiente:

> **Además de las reglas señaladas en el artículo anterior**, el registrador del Registro Mobiliario de Contratos tendrá en cuenta las siguientes:
> a) Podrá inscribirse el fideicomiso cuando se transfieran bienes muebles que no cuenten con un registro jurídico específico. Cuando se trate de bienes muebles inscribibles en algún Registro Jurídico de Bienes, la transferencia por fideicomiso se inscribirá exclusivamente en él.
> b) Podrá inscribirse el fideicomiso que transfiera créditos, incluso cuando derive de contratos de arrendamiento financiero.
> c) No se inscribirá el fideicomiso sobre participaciones sociales, ya que tal acto se inscribe en la partida registral correspondiente a la sociedad.
> (el resaltado es nuestro)

3. Por otra parte, de acuerdo al Decreto Supremo Nº 013-2006-JUS[12], mediante el cual se aprobaron las tasas aplicables al Registro Mobiliario

[11] Publicada en el diario oficial El Peruano el 27/11/2008.
[12] Publicado en el diario oficial El Peruano el 26/5/2006.

de Contratos y al Sistema Integrado de Garantía y Contratos, se aprecia que las tasas del acto de fideicomiso son las siguientes: por calificación: 0.24% de la UIT y por inscripción: 1.5/1000 del monto del acto valorizable.

Estas tasas fueron plasmadas en la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 329-2018-SUNARP/SN del 31/12/2018, mediante el cual se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales del Sistema Nacional de los Registros Públicos, para el año fiscal 2019, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 integrantes de la citada resolución.

Esta resolución que aprobó las tasas registrales para el año 2019 precisó y actualizó el monto de los derechos registrales en lo que corresponde al fideicomiso, el cual se encuentra contemplado en el Anexo 2 (literal b – numeral 4) de la citada resolución, señalando que por la inscripción de dicho acto se cobra S/10.00, esto es, tasa fija mínima propia de actos invalorados.

Dicho Anexo Nº 2 corresponde a los derechos de inscripción (Registro de Propiedad Inmueble No Predial y Otros Registros).

Las tasas para la inscripción en el Registro Mobiliario de Contratos se encuentran en el Anexo Nº 3, estableciéndose para el fideicomiso: por calificación: 0.24% de la UIT (equivalente a S/ 10.00 soles) y por inscripción: 1.5/1000 del monto del acto valorizable.

Ahora bien, el hecho que se consigne que se cobrará 1.5 del acto valorizable no implica que la norma esté estableciendo que todos los actos enumerados son valorados: lo que está estableciendo es que en el caso de ser valorizables, se cobrará dicha tasa. En el caso de no ser valorizables lo que corresponde es cobrar el monto mínimo.

4. El cobro de tasas en el Registro Mobiliario de Contratos es entonces similar al cobro de tasas del Registro de Predios, en cuanto en dicho registro se establecen también tasas "aplicables a actos valorizados". Esta norma se interpreta en el sentido que se cobra en función al valor del acto cuando se trata de actos valorizables, y se cobra la tasa mínima en el caso de actos invalorados.

Por ejemplo, en el Registro de Predios, en el rubro transferencias se enumeran un conjunto de actos: adjudicaciones, anticipo, aportes y otros. Entre dichos actos figura: Sucesión (intestada/testamentaria). Y se señala que a este conjunto de transferencias se les aplica la tasa de 1.5/1000 aplicables a actos valorizados hasta S/35,000.00 y 3/1000 aplicable a actos valorizados en más de S/35,000.00.

No por ello se interpreta que todos los actos enumerados en "transferencias" son valorados y que debe cobrarse la tasa de 1.5/1000 ó 3/1000 en todos los actos enumerados en dicho rubro. Lo que se

interpreta es que debe cobrarse como un acto valorado si el acto lo fuera, y la tasa mínima si se tratara de un acto invalorado, como por ejemplo en el caso de la sucesión intestada o testamentaria.

5. En lo que respecta a los fideicomisos, la duda respecto a si se trataba de un acto valorizable o no, existió hasta antes de la Directiva N°007-2008-SUNARP/SN, que regula la inscripción de fideicomisos.

Esta directiva despejó toda duda, pues estableció claramente en el artículo 4 literal f) que en los fideicomisos:

> "f) La liquidación de derechos registrales corresponde a la de actos invalorados".

Dicha norma es aplicable también al Registro Mobiliario de Contratos, pues así lo dispone expresamente el artículo 5 de la misma directiva.

Por lo tanto las normas registrales han definido que el fideicomiso debe considerarse como invalorado para efectos del cobro de tasas registrales en todos los registros. Es irrelevante entonces que se haya consignado o no el valor del patrimonio fideicometido.

6. Algunos Registradores consideran que se trata de una cuestión de rango normativo. Señalan que el D.S.013-2006-JUS ha definido que el fideicomiso es valorado, pues dispone que se cobra 1.5/1000 del monto del acto valorizable. Por lo tanto, aun cuando la Directiva sobre fideicomisos de Sunarp señale que es invalorado, prima el D.S.

Sin embargo, nosotros consideramos que no se trata de una cuestión que se defina por rango normativo: lo que el D.S. 013-2006-JUS señala es que se cobra 1.5/1000 del acto valorizable, pero el D.S. hace referencia genérica a diversos actos inscribibles: no define de todos ellos cuales son valorizables y qué actos no lo son. Ello corresponde a la interpretación. En este caso, la Directiva que regula la inscripción de fideicomisos en todos los registros define que los fideicomisos son invalorados, y por tanto así debe aplicarse.

7. Los fidecomisos deben cobrarse como actos invalorados, sea que las partes hayan consignado o no un valor al patrimonio fideicometido. En sentido similar esta instancia se ha pronunciado respecto a la liquidación de derechos registrales en la división y partición entre copropietarios, y respecto a la liquidación de bienes gananciales: se liquida como acto invalorado, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes (acuerdo del 46° Pleno).

Por las razones expuestas, se propone la aprobación del siguiente precedente:

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

Conforme a la Directiva Nro. 007-2008-SUNARP-SN, para efectos de la liquidación de derechos registrales de inscripción del fideicomiso en el Registro Mobiliario de Contratos es un acto invalorado, al igual que en los demás registros, sea que se haya consignado o no el valor del patrimonio fideicometido.

Luego de la exposición de M. Aldana, se procede al debate del tema.

Interviene R, Guerra y señala que ha de tenerse en cuenta el principio de legalidad.

M. Aldana expresa que se está teniendo en cuenta el principio de legalidad, conforme al que las tasas registrales se fijan por decreto supremo. Sucede que el D.S. Nº 013-2006-JUS[13], mediante el cual se aprobaron las tasas aplicables al Registro Mobiliario de Contratos y al Sistema Integrado de Garantía y Contratos, establece para el fideicomiso lo siguiente: por calificación: 0.24% de la UIT y por inscripción: 1.5/1000 del monto del acto valorizable. Pero el término "valorizable" no puede interpretarse en el sentido que todos los actos allí enumerados deben cobrarse como valorados: se cobrarán como valorados los que por su naturaleza lo sean. En algunos casos no queda claro si el acto es valorado o no, esto es, si es un requisito del acto consignar un valor o no. En el caso de los fideicomisos, la duda al respecto quedó aclarada con la directiva de fideicomisos, que señaló con claridad que se cobran como invalorados, lo que implica que se considera que el consignar el valor no es un requisito del acto.

M. Aldana añade que en la relación de actos "valorizables" o "valorables", en el arancel figuran las transferencias por sucesión. Hoy se consideran invaloradas, pero hubo una época en que se consideraban valoradas, y para consignar un valor se pedía el autoavalúo del predio. Lo que sí es innegable es que se trata de actos y/o bienes que siempre tienen un valor económico, pero ello no significa que deban considerarse siempre como actos valorados para la liquidación de derechos.

E. Luna señala que cómo puede sostenerse que el fideicomiso sea un acto invalorado, cuando un contrato de compraventa, inclusive de un predio de escaso valor, se le cobra según el valor del acto. En el caso de fideicomisos, estamos ante la circulación de bienes de altísimo valor económico. Indicó que planteaba que se llegue a un acuerdo en el sentido que el fideicomiso debe cobrarse como acto valorado por la circulación de riqueza que implica. Sugiere que se modifique la directiva, para que establezca que el fideicomiso es acto que se cobra como valorado.

G. Zevallos señala que una de las razones por las que se adoptó el acuerdo de cobrar como invalorada a la liquidación de gananciales fue que la indicación de valor no constituye un requisito de dicho acto. Pero en el caso del fideicomiso: ¿constituye requisito del acto?

[13] Publicado en el diario oficial El Peruano el 26/5/2006.

M. Aldana contesta que en el fideicomiso no es requisito del acto consignar el valor del patrimonio fideicometido.

R. Guerra manifiesta que cobrar como acto invalorado implica otorgar un beneficio tributario no previsto en la ley.

M. Aldana señala que todo acto inscribible en los registros de bienes tiene un valor económico. Pero no se cobran todos los actos inscribibles como actos valorados: ya sea las directivas o reglamentos registrales o los criterios del Tribunal analizan cada acto y determinan si se cobra como valorado o no. Ello no implica otorgar beneficios tributarios, pues no se exonera del cobro. De otra parte, cobrar derechos registrales en función al valor del acto no es sustentable pues no se trata de un impuesto: en una tasa, el contribuyente debe pagar lo que cuesta brindar ese servicio.

B. Cruz manifiesta que conforme a los considerandos de la directiva de fideicomisos, es posible que no se fije un monto del valor del contrato. Por ello, en caso que no se fije un valor al contrato, debe liquidarse como invalorado. Pero cuando sí se fija un valor, debe cobrarse como valorado.

Daniel Tarrillo coincide con B. Cruz.

M. Aldana señala que la directiva, en la parte de las disposiciones, dispone expresamente que el fideicomiso se cobra como acto invalorado. No encuentro contradicción alguna con los considerandos, pero en caso así se estimara, prima la parte dispositiva.

Elena Vásquez expresa que no le compete al Tribunal Registral definir temas de tasas.

M. Rivera pregunta: ¿no sería factible hacer llegar estas dudas a la Sunarp?

M. Aldana contesta que la posición de la Sunarp está fijada en la directiva de fideicomisos.

M. Rivera opina que la posición no es tan clara, ya que existen estas dudas. La Sunarp debería revisarlo nuevamente.

W. Morgan interviene y señala que el fideicomiso no implica una transferencia de dominio plena, por ello la directiva ha optado por considerarlo invalorado.

M. Aldana expresa que al Tribunal Registral no le corresponde fijar las tasas, pero sí nos corresponde interpretar las normas. Y debemos definir, en especial porque existen resoluciones contradictorias, y nos corresponde unificar criterios en aras de la predictibilidad.

M. Rivera señala que debe votarse la posición en el sentido que corresponde efectuar consulta a la Sunarp: no necesariamente el Tribunal debe definir el criterio de cobrar como valorado o invalorado.

P. Alamo manifiesta que debe cobrarse como acto invalorado conforme a la directiva. El fideicomiso ayuda a crear riqueza, pues no puede gravarse la creación de riqueza.

M. Aldana añade que no está de acuerdo en cursar oficio a la Sunarp, preguntando cómo debe cobrarse el fideicomiso, porque la Sunarp contestará que ello ya está definido en la directiva de fideicomisos: debe cobrarse como acto invalorado.

E, Vásquez manifiesta que es la Dirección Técnica de la Sunarp la que debe definir el tema, no le corresponde decidir al Tribunal Registral.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente, propuesta por M. Aldana. Ella añade que si no obtuviera mayoría, se votarían las otras propuestas que se han manifestado (entre ellas, que se haga una consulta a la Sunarp).

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS
Conforme a la Directiva Nro. 007-2008-SUNARP-SN, para efectos de la liquidación de derechos registrales de inscripción del fideicomiso en el Registro Mobiliario de Contratos es un acto invalorado, al igual que en los demás registros, sea que se haya consignado o no el valor del patrimonio fideicometido.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Yovana Fernández, Walter Morgan, Arturo Mendoza, Luis Aliaga, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Pedro Alamo y Gustavo Zevallos. **Total: 11 votos.**

En contra: Los demás.

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

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS
Conforme a la Directiva Nro. 007-2008-SUNARP-SN, para efectos de la liquidación de derechos registrales de inscripción del fideicomiso en el Registro Mobiliario de Contratos es un acto invalorado, al igual que en los demás registros, sea que se haya consignado o no el valor del patrimonio fideicometido.

Sustentado en la Res. 1207-2018-SUNARP-TR-L del 23 de mayo de 2018.

CONTINUACIÓN DEL TEMA 3: PROCEDENCIA DEL SANEAMIENTO ESTATAL CUANDO RECAE SOBRE PREDIOS INSCRITOS A FAVOR DE PARTICULARES Y SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS.

La Presidenta del Tribunal Registral señaló que se pasaría al debate y votación de los criterios relativos al saneamiento de bienes estatales, lo que quedó pendiente luego de la exposición de los funcionarios de la SBN realizada el día de ayer.

La Presidenta señaló que el Superintendente de la SBN había manifestado el día de ayer que remitiría un oficio conteniendo los criterios de interpretación de la SBN relativos al saneamiento. Sin embargo, se trata de un Decreto Legislativo, el N° 1358, el que debe ser interpretado por las instancias registrales, no pudiendo fundamentarnos en un oficio.

Entre los temas que debemos definir está el referido al contenido mínimo de la declaración jurada. Debemos centrarnos en los casos complejos: bienes inscritos en favor de particulares o en favor de comunidades campesinas.

R. Guerra señala que debemos adoptar acuerdos y no precedentes, salvo que se cuente con resoluciones debidamente motivadas que puedan sustentar precedentes.

W. Morgan señaló que se encuentra en vigor el Dec. Leg. 1358, el cual dispone que está vigente el D.S.130-2001-EF en lo que respecta a aspectos procedimentales. Está vigente por tanto que se debe señalar el acto traslativo de dominio, el nombre del transferente y documento de fecha cierta en la declaración jurada.

La presidenta señala que el Dec. Leg. 1358 dispone que es necesario tener un documento de fecha cierta, sea que el predio obre inscrito a favor de una entidad estatal o a favor de particulares. El art. 17 f.3 del Dec. Leg. 1358 señala que en los casos de independización no será exigible el tracto sucesivo siempre que los inmuebles sean de propiedad estatal. Contrario sensu, si los inmuebles no son de propiedad estatal, sí será exigible el tracto sucesivo.

R. Guerra y E. Vásquez manifiestan estar en desacuerdo con la interpretación contrario sensu.

La presidenta expresa que el Dec. Leg. 1358 dispone que el procedimiento, requisitos, se regulan en el reglamento. Mientras no se apruebe el reglamento, rige el D.S.130-2001-EF. El Dec. Leg. 1358 dispone que en caso el predio obre inscrito a nombre de particulares, y la entidad no cuenta con títulos que acrediten su dominio, el saneamiento se efectúa conforme a las normas del derecho común. Entenderíamos entonces que si la entidad no cuenta con título de propiedad de fecha cierta el saneamiento se hace conforme a las normas ordinarias: título supletorio, prescripción adquisitiva, etc.

La Presidenta añade que según el D.S.130-2001-EF la declaración jurada debe mencionar el documento en el que sustenta su derecho. Esto es, sólo se menciona el documento: no se presenta el documento. Esto sigue vigente: no es necesario presentar el documento. Y si lo presentan, no es objeto de calificación. Entonces, la declaración jurada debe mencionar el documento de fecha cierta en que sustenta su derecho. Esto es, debe señalarse la fecha

exacta. Debe también indicarse el tipo de documento (escritura, minuta con firmas legalizadas, etc.).

G. Salvatierra manifiesta que la norma no exige que se señale el tipo de documento, basta con que señale que es documento de fecha cierta.

Daniel Tarrillo expresa que sí debe la entidad señalar el tipo de documento y el acto traslativo de propiedad en específico, pues se están dando facilidades a la entidad y por lo menos debe cumplir con precisar, debe ser detallista.

M. Rivera opina que exigir precisiones en la declaración jurada generará muchas observaciones.

J. Tapia manifiesta que el art. 17 e.3) del Dec. Leg. 1358 dispone que en el reglamento se regularán el procedimiento, requisitos, la declaración jurada. Y como no hay aún un reglamento, no cabe exigir requisitos distintos a los previstos en el D.S.130-2001-EF. Sólo puede exigirse lo que establece el D.S.130-2001-EF. E. Vasquez coincide.

J. Tapia señala que debe mencionarse el acto causal en la declaración jurada.

G. Zevallos afirma que el D.S.130-2001-EF literalmente sólo hace referencia a "documento", no al acto causal.

L. Ojeda expresa que la norma no exige que se indique el acto causal.

M. Aldana expresa que inclusive antes de la vigencia del Dec. Leg.1358 en el Tribunal no existía consenso respecto al contenido de la declaración jurada, esto es, respecto al contenido de la declaración jurada que exige el D.S.130-2001-EF.

W. Morgan manifiesta que la evaluación del documento en el que sustenta su derecho la entidad, le corresponde a la propia entidad y forma parte del procedimiento que desarrolla la entidad. Pero sí debe indicarse el nombre del transferente.

J. Tapia y E. Vásquez señalan que aún no está vigente el Dec. Leg. 1358 en la parte que señala que debe contarse con documento de fecha cierta.

W. Morgan expresa que no debería calificarse si el documento mencionado en la declaración jurada tiene fecha cierta.

E. Vásquez señala debe definirse primero si ya resulta de aplicación la exigencia de la fecha cierta contenida en el Dec. Leg. 1358. Esto debe ser objeto de votación, pues puede también considerarse que aún no está vigente.

J. Tapia manifiesta que el contenido de la declaración jurada previsto en el Dec. Leg. 1358 aún no está vigente, por lo que no cabe exigir que se precise la fecha cierta del documento.

G. Zevallos expresa que está vigente el D.S.130-2001, por lo que no cabe exigir mayores precisiones. No puede exigirse que la declaración jurada mencione el documento de fecha cierta. La exigencia de que la entidad cuente con documento de fecha cierta va dirigida al funcionario de la entidad estatal: no requiere consignarse en la declaración jurada. No requiere hacerse una descripción detallada del documento: basta una mención a la forma.

R. Guerra expresa que el Dec. Leg. 1358 dispone que no se "afecte" predios de comunidades campesinas, pero ello no implica que no pueda realizarse el saneamiento sobre predios que obran inscritos a favor de Comunidades Campesinas. Pues si la propia Comunidad Campesina efectuó un acto traslativo de dominio a favor de la entidad estatal, el saneamiento no la está afectando.

R. Guerra expresa que lo primero que debe votarse es lo acordado en el Diálogo de los Registradores con el Tribunal Registral.

M. Aldana señala que conforme a la página web de Sunarp el acuerdo del Diálogo con los Registradores en Moquegua fue:

"Procede la conversión e inscripción definitiva de predios comunales siempre que se sustente en documento traslativo de dominio de fecha cierta. Para ello bastará que se presente la declaración jurada en la que esté precisado el documento de fecha cierta que acredita la propiedad."

R. Guerra señala que lo que figura en la página web como acuerdo está incompleto. Lo que se acordó en el Diálogo con el Tribunal Registral de Moquegua fue:

"Procede inscribir la conversión definitiva de la anotación preventiva sobre territorio comunal de acuerdo al D.S.130-2001-EF, cuando la anotación preventiva fue extendida antes de la vigencia del Dec. Leg. 1358".

"Procede el saneamiento sobre predios inscritos en favor de comunidades campesinas siempre que se sustente en documento traslativo de dominio de fecha cierta, lo que se verificará del contenido de la declaración jurada".

La Presidenta señaló que en primer lugar debe definirse si el Dec. Leg. 1358 ha modificado el contenido de la declaración jurada. Por ello se sometió a votación en primer lugar el siguiente criterio:

NORMAS QUE REGULAN EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD ESTATAL
El Dec. Leg. 1358 ha modificado el contenido de la declaración jurada regulada en el Decreto Supremo 130-2001-EF.

Votaron en contra: E. Vásquez, J. Tapia, G. Zevallos
Votaron a favor: Todos los demás.

Quedó aprobado como acuerdo.

Seguidamente M. Aldana señala que se someterá a votación el criterio acordado en el Diálogo con el Tribunal Registral de Moquegua, cuyo sentido fue el siguiente, con algunas precisiones en el texto:

"Procede el saneamiento de bienes estatales sobre bienes inscritos a favor de comunidades campesinas siempre que se sustente en documento traslativo de dominio de fecha cierta. Para ello bastará que se presente la declaración jurada en la que se precise el documento de fecha cierta que acredita la propiedad."

M. Aldana manifiesta que el criterio aprobado en el Diálogo no es totalmente claro, pues no indica qué datos deben precisarse del documento: el tipo de documento, quién lo otorgó, el nombre del notario, etc.

R. Guerra señala que para ella está claro el criterio acordado en el Diálogo con el Tribunal Registral. Considera que debe consignarse: compraventa, donación.

M. Aldana señala que consignar el acto causal (compraventa, donación, etc.) no es lo mismo que consignar el documento. El documento es el continente, no el contenido.

Se somete a votación el criterio aprobado en el Diálogo con el Tribunal Registral:

"Procede el saneamiento de bienes estatales sobre bienes inscritos a favor de comunidades campesinas siempre que se sustente en documento traslativo de dominio de fecha cierta. Para ello bastará que se presente la declaración jurada en la que se precise el documento de fecha cierta que acredita la propiedad."

Votaron a favor: R. Guerra, E. Vasquez.

Votaron en contra: Los demás.

No quedó aprobado dicho criterio.

P. Alamo sugiere se establezca un contenido mínimo de la declaración jurada.

L. Ojeda sugiere que la declaración jurada contenga como mínimo:

- Fecha (día, mes, año)
- Tipo de documento (acta, escritura pública, firmas legalizadas, etc.)
- Nombre de la persona que otorgó el derecho

L. Ojeda considera que no debe consignarse el acto causal.

G. Salvatierra señala que debe indicarse la fecha cierta.

G. Zevallos señala que si se trata de un bien de dominio público al interior del territorio comunal, no existirá un documento de fecha cierta.

R. Guerra señala que en ese caso no cabe el saneamiento al amparo de estas normas.

M. Rivera propone que sólo se señale el nombre del transferente cuando corresponda, no debiendo definirse en este Pleno en qué casos corresponderá exigir dicho requisito.

Conforme a la propuesta, la Presidenta somete a votación el siguiente criterio

CONTENIDO MÍNIMO DE DECLARACIÓN JURADA:
Los requisitos mínimos de la declaración jurada son:

-Tipo de documento (escritura pública, acta, minuta, etc)

Votos a favor: Unanimidad

- Fecha cierta del documento.

Votos a favor: Unanimidad

En cuanto al siguiente requisito, se votarán dos propuestas. Votar por la primera o por la segunda:

Primera: Nombre o denominación del transferente (para acreditar tracto cuando corresponda)

Votos a favor: G. Zevallos, R. Guerra, J. Tapia, L. Ojeda, L. Aliaga, E. Luna, P. Alamo, B. Cruz, M. Rivera, W. Morgan, E. Vasquez, A. Mendoza.

Segunda: Nombre o denominación del transferente para acreditar tracto cuando el predio obra inscrito a favor de particular o comunidad campesina

Votos a favor: Y. Fernández, G. Salvatierra, D. Tarrillo, M. Aldana.

Quedó aprobada la primera propuesta.

Por lo tanto, quedó aprobado el siguiente acuerdo:

CONTENIDO MÍNIMO DE LA DECLARACIÓN JURADA:
Los requisitos mínimos de la declaración jurada son:
-Tipo de documento (escritura pública, acta, minuta, etc)
- Fecha cierta del documento.
- Nombre o denominación del transferente (para acreditar tracto cuando corresponda).

Se somete ahora a votación el tema relativo a la consignación del acto causal.

Daniel Tarrillo expresa que sí debe constar en la declaración jurada el acto causal.

E. Vásquez manifiesta que debe someterse a votación cómo se debe proceder cuando en la declaración jurada se consigna el acto causal, y es una donación, y no obra en escritura pública.

La Presidenta señala que se ha aprobado el contenido mínimo de la declaración jurada. Ahora debe votarse cómo deben proceder las instancias registrales cuando en la declaración jurada se consigna el acto causal. Por ejemplo, dice que se adquirió por donación y el documento que se menciona no es una escritura pública.

G. Salvatierra sugiere que primero se vote si será objeto de calificación el acto causal cuando éste haya sido consignado en la declaración jurada.

La Presidenta somete a votación el siguiente criterio:

CONSIGNACIÓN DE ACTO CAUSAL
Si en la declaración jurada se consigna el acto causal por el que se adquiere la propiedad éste será objeto de calificación.

A favor: Y. Fernández, L. Ojeda, G. Salvatierra, D. Tarrillo.
En contra: Los demás

Se somete a votación el criterio contrario:

CONSIGNACIÓN DE ACTO CAUSAL
Si en la declaración jurada se consigna el acto causal por el que se adquiere la propiedad éste no será objeto de calificación.

Votaron a favor: M. Rivera, E. Vásquez, R. Guerra, J. Tapia, W. Morgan, P. Alamo, L. Aliaga, B. Cruz, A. Mendoza, E. Luna, G. Zevallos, M. Aldana

Por lo tanto, quedó aprobado como acuerdo.

Conforme a lo acordado, **quedaron aprobados los siguientes acuerdos respecto al saneamiento de bienes estatales:**

1. NORMAS QUE REGULAN EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD ESTATAL
El Dec. Leg. 1358 ha modificado el contenido de la declaración jurada regulada en el Decreto Supremo 130-2001-EF.

2. CONTENIDO MÍNIMO DE LA DECLARACIÓN JURADA:
Los requisitos mínimos de la declaración jurada son:
-Tipo de documento (escritura pública, acta, minuta, etc)
- Fecha cierta del documento.
- Nombre o denominación del transferente (para acreditar tracto cuando corresponda).

3. CONSIGNACIÓN DE ACTO CAUSAL

Si en la declaración jurada se consigna el acto causal por el que se adquiere la propiedad éste no será objeto de calificación.

TEMA 6: CONVERTIR EN PRECEDENTE EL ACUERDO SOBRE CALIFICACIÓN DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera

En el CXV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre se aprobó el siguiente acuerdo:

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".

Resoluciones:

Resolución Nº 1206-2013-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 1625-2016-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 2055-2017-SUNARP-TR-L

Con el objeto de lograr mayor predictibilidad se debatirá la conversión en precedente del acuerdo antedicho, lo que ha sido tratado en el I Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Trujillo el 5 de julio de 2019.

TEMA: CONVERTIR EN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA EL ACUERDO SOBRE CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera.

I. ANTECEDENTES

1. En el CXV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria en la modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo[14]:

[14] De conformidad con el acuerdo plenario aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003:
ACUERDOS DE SALA PLENA

"Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante".

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".

2. En el "I Diálogo con el Tribunal Registral de 2019", realizado en la ciudad de Trujillo el 5 de julio de 2019, se aprobó – entre otros- el siguiente acuerdo[15] por unanimidad:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR SOBRE ACCIONES Y DERECHOS DE UN PREDIO
"Es procedente la inscripción del patrimonio familiar sobre acciones y derechos de un predio, que proviene de un procedimiento notarial, por cuanto no corresponde calificar la decisión del notario, siendo él quien asume las responsabilidades del procedimiento seguido en su despacho notarial".

El tema sobre la calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial, en el caso específico de la constitución de patrimonio familiar sobre acciones y derechos de un predio, fue planteado en el Diálogo debido a la existencia de dos distintos criterios esgrimidos en las siguientes Resoluciones:

a) **Resoluciones N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19/3/2010, N° 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013[16] y N° 1625-2016-SUNARP-TR-L del 16/8/2016:** "No procede admitir la constitución de patrimonio familiar por quienes sólo tienen un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio".

b) **Resolución N° 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13/9/2017:** "No corresponde a las instancias registrales cuestionar los aspectos y requisitos de procedencia y fondo del procedimiento notarial no contencioso de patrimonio familiar".

En efecto, en el caso particular del patrimonio familiar sobre un porcentaje de acciones y derechos que tienen los constituyentes en el predio, existen las referidas resoluciones contradictorias en el Tribunal Registral. En las resoluciones citadas en el acápite a) se resuelve que no resulta procedente por cuanto así debe interpretarse de las normas del Código Civil referidas a dicha figura jurídica; mientras que en la resolución acotada en el literal b) se establece que las instancias registrales no deben cuestionar los aspectos y requisitos de procedencia y fondo del procedimiento notarial no contencioso de patrimonio familiar, por lo que sí resulta procedente su inscripción.

[15] Si bien estos acuerdos no son vinculantes para los registradores públicos en la calificación registral y para los Vocales del Tribunal Registral, coadyuvan para la mejora continua de la predictibilidad registral.
[16] Cabe precisar que las Resoluciones N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19/3/2010, N° 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013 fueron emitidas antes del acuerdo aprobado en CXV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

Cabe precisar que la Resolución N° 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13/9/2017 en mención tiene como sustento el acuerdo aprobado CXV Pleno del Tribunal Registral.

En tal sentido, con el objeto de lograr mayor predictibilidad[17] en la calificación registral de los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial, se requiere que el pleno del Tribunal Registral debata la conversión en precedente de observancia obligatoria del acuerdo sobre calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para lo cual se traen a colación los fundamentos que sustentaron el citado acuerdo.

II. ANÁLISIS

1. La Ley N° 26662 "Ley de Competencia Notarial en asuntos No Contenciosos" y sus modificatorias autorizan al notario para intervenir en asuntos no contenciosos, entre los que se encuentran la constitución del patrimonio familiar, la sucesión intestada, la separación convencional y divorcio ulterior, el reconocimiento de unión de hecho, la convocatoria a junta obligatoria anual y a junta general de accionistas, la designación de apoyo para personas adultas mayores que tengan calidad de pensionistas o beneficiarios de la Ley N° 29625 - Ley de devolución de dinero del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) a los trabajadores que contribuyeron al mismo, o para los beneficiarios o usuarios de programas nacionales de asistencia no contributivos, entre otros, conforme lo regulado por los artículos 1 y siguientes.

El objetivo de dicha ley fue contribuir a descongestionar las labores del Poder Judicial, para lo cual se otorgó competencia alternativa a los notarios con el fin de tramitar determinados asuntos no contenciosos que anteriormente solo podían ventilarse ante el órgano jurisdiccional.

2. En los asuntos no contenciosos de competencia notarial contemplados en la citada Ley N° 26662 y sus modificatorias, el notario es el encargado de dilucidar la incertidumbre jurídica que ante él se presenta, actuando las pruebas y realizando los actos procedimentales que considere pertinentes, aplicando las normas jurídicas y criterios que considere correspondan, y determinar así la procedencia de la solicitud correspondiente para

---

[17] Al respecto, cabe indicar que en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019, que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, se recoge el principio de predictibilidad o de confianza legítima, por el cual la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.
Además, en dicho numeral se señala que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.
Finalmente, se precisa que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

posteriormente poder concluir con una declaración favorable o de lo contrario denegar la solicitud.

Para ejemplificar lo antedicho, tenemos que el procedimiento de sucesión intestada notarial, regulado por los artículos 38 y siguientes de la Ley N° 26662, se inicia con la solicitud que será presentada por cualquiera de los interesados a los que alude el artículo 815 del Código Civil ante el notario del último domicilio del causante. Posteriormente, el notario dispone que se extienda la anotación preventiva y que se publique un aviso conteniendo un extracto de la solicitud, debiéndose notificar además a los presuntos herederos. Dentro del plazo de 15 días útiles desde la publicación del último aviso, el que se considere heredero puede apersonarse acreditando su calidad de tal, con cualquiera de los documentos señalados en el artículo 834 del Código Civil; el notario pondrá en conocimiento de los solicitantes tal circunstancia y si transcurridos 10 días útiles no mediara oposición, el notario lo incluirá en su declaración y en el tenor del acta correspondiente.

Transcurridos los plazos señalados el notario extenderá un acta declarando herederos del causante a quienes hubiesen acreditado su derecho y finalmente, remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada del lugar donde se ha seguido el trámite y a los Registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos a fin que se inscriba la sucesión intestada.

3. Conforme el artículo 3 de la Ley N° 26662, la actuación notarial en los asuntos señalados en el artículo 1 se sujeta a las normas que establece la misma ley, y supletoriamente a la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) y el Código Procesal Civil.

Asimismo, el artículo 4 de la misma ley establece que el notario en ejercicio de su función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden públicos. En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determina la Ley del Notariado.

Por otra parte, el artículo 12 de la citada Ley N° 26662 indica que **el documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.**

4. Ahora bien, con relación a los procedimientos notariales en asuntos no contenciosos, debemos señalar que mediante la Ley N° 27333[18] - Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones, se ampliaron los alcances de la Ley N° 26662 en el sentido que los notarios tienen competencia para declarar la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de domino y los títulos supletorios en el marco de lo previsto en la ley 27157.

Posteriormente, se dictó la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN[19], mediante la cual se establecieron criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de

[18] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/7/2000.
[19] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16/10/2003.

competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de domino, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Así, en el numeral 5.2 de la referida directiva se señala que: "(...) **no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial**".

En los antecedentes y consideraciones de la referida directiva se consigna que conforme lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, el documento notarial es auténtico produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, "por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, **ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial**" (el resaltado es nuestro).

5. En aplicación de la norma antes señalada, que es de obligatorio cumplimiento según se señala en el punto VI de la esta[20], no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, ni el fondo o motivación de dicha declaración notarial.

Ello obedece precisamente a que es el notario el encargado de dilucidar la incertidumbre jurídica que ante él se presenta, actuando las pruebas y realizando los actos procedimentales que considere pertinentes, aplicando las normas jurídicas y criterios que considere correspondan, y determinar así la procedencia de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, para posteriormente poder concluir con una declaración favorable o de lo contrario denegar la solicitud.

6. Por otra parte, la Ley N° 26662 fue ampliada por la Ley N° 29560[21] autorizando a los notarios a tramitar el reconocimiento de la unión de hecho contemplada en el artículo 326 del Código Civil, así como su cese.

Posteriormente, se dictó la Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA, aprobada por Resolución N° 088-2011-SUNARP/SA[22], mediante la cual se establecieron los criterios registrales para la inscripción de las uniones de hecho, su cese y otros actos inscribibles directamente vinculados.

---

[20] **VI. RESPONSABILIDAD**
Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes de los Órganos Desconcentrados, los Gerentes Registrales, los Registradores y demás servidores registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

[21] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16/7/2010.
[22] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2011.

En el literal a) del numeral 5.4 de la citada directiva se señala que **no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en el proceso no contencioso sobre uniones de hecho regulado** en la Ley Nº 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos, salvo lo dispuesto en los incisos iii y iv del literal b) de este artículo[23].

En los antecedentes y consideraciones de la referida directiva se establece que: "Atendiendo a que el artículo 12 de la Ley Nº 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, prescribe que el instrumento notarial es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; entonces **no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario para el reconocimiento de Unión de Hecho ni el fondo o motivación de la declaración notarial**. Criterio que ya fue adoptado en la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN, aprobada por Resolución Nº 490-2003-SUNARP-SN, del 09 de octubre de 2003." (El resaltado es nuestro).

7. De acuerdo a lo expuesto, los criterios de calificación registral establecidos tanto en la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN como en la Directiva N° 002-2011-SUNARP/SA no solamente son aplicables en los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de domino, de formación de títulos supletorios, de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, o de reconocimiento de uniones de hecho o su cese, sino también para todos los asuntos no contenciosos de competencia notarial por tener similar naturaleza, y por cuanto rige para todos estos procedimientos el referido artículo 12 de la Ley Nº 26662, en el que se fundamentan las directivas antes citadas.

En tal sentido, no corresponde a las instancias registrales cuestionar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

8. A mayor abundamiento, resulta pertinente traer a colación el acuerdo adoptado por el LVI Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009, en el que se aprobó el siguiente criterio:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

---

[23] **5.4. ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**
Al calificar un título referido al reconocimiento de Uniones de Hecho o su Cese, las instancias registrales deberán tener en cuenta lo dispuesto por el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y lo siguiente:
(...)
b) La verificación de los siguientes aspectos:
(...)
iii. La no existencia de inscripciones anteriores de uno o de ambos convivientes, según lo que se desprenda del Índice Nacional de Uniones de Hecho.
iv. Que no existan inscripciones incompatibles referidas a los convivientes en el Registro Personal de su Zona Registral, que desvirtúe el reconocimiento de la Unión de hecho, mientras se implemente el Índice Nacional del Registro Personal.

"Si bien 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 la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.
En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal".

Criterio asumido en la Resolución Nº 160-2009-SUNARP-TR-L del 30 de octubre de 2009, Resolución Nº 656-2008-SUNARP-TR-L del 24 de junio de 2008, Resolución Nº 770-2006-SUNARP-TR-L del 11 de diciembre de 2006, Resolución Nº 278-2007-SUNARP-TR-L.

En concordancia con lo antes expuesto, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 6 de noviembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo, el cual resulta de aplicación obligatoria para la presente instancia:

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL
"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

9. En este orden de ideas, conforme lo señaláramos al inicio de la presente ponencia, en el CXV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo:

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".

Por lo expuesto, con el objeto de lograr mayor predictibilidad en la calificación registral de los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial, y ante la necesidad de establecer un criterio de interpretación uniforme en dicha materia, propongo al pleno del Tribunal Registral que se apruebe como precedente de observancia obligatoria el citado acuerdo, de conformidad con lo previsto en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos[24], a fin que sea aplicado de manera obligatoria por ambas instancias registrales en todo el ámbito nacional.

---

[24] **Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria**
Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.
(...).

La presidenta del Tribunal Registral da inicio al debate:

El **vocal Walter Morgan** señala:

En Trujillo se habló de un patrimonio familiar por una alícuota.

El **vocal Pedro Alamo** señala:

Yo me opongo totalmente a esa propuesta. Porque sería escapar de nuestras funciones. Nosotros no solamente estamos sujetos al principio de legalidad en la calificación, nosotros también estamos sujetos al principio de legalidad administrativa y este principio nos dice que nosotros debemos revisar el cumplimiento de la ley, de la Constitución.

El notario es una persona, ya no dicen que es funcionario público, es una persona que no puede estar por encima de la ley y la Constitución. Nosotros cuando se presentan este tipo de documentos, de procedencia notarial, de acuerdo a nuestras funciones como funcionarios públicos, principio de legalidad administrativa, tenemos que verificar que el acto que se está presentando esté cumpliendo con la Constitución y el ordenamiento jurídico.

En un título apelado el año pasado un notario declaró herederos a personas que no tenían derecho hereditario. Ni en el Código Civil ni en ninguna otra norma estaba establecido ese derecho. Yo hice mi voto singular y por mayoría con este acuerdo se inscribió.

Eso significa que hemos escapado de nuestro deber como funcionarios públicos y cuando haya una situación mucho más grave, estamos hablando que se ha declarado como herederos a personas que jamás lo han sido, imagínese que es lo que podría suceder con los demás actos donde los notarios tienen competencia de los asuntos no contenciosos.

¿Qué podría suceder en caso de testamento?, ¿qué podría suceder en el tema de rectificación? Podrían darse actos irregulares donde van a haber personas afectadas o instituciones que van a denunciar. Al notario nunca lo denuncian. Los que van a ser denunciados son los registradores o vocales del TR que ordenaron la inscripción en mérito a este acuerdo.

Particularmente no estoy de acuerdo. Propondría que se derogue el acuerdo que tenemos en este momento sobre este tema o, en todo caso que se haga la precisión al precedente o a la propuesta de precedente que agregue ahí una coma y se diga, salvo que se haya producido una infracción de una norma de derecho material. En ese caso, sí votaría a favor de la propuesta.

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

Una vez yo tuve experiencia como registrador en la primera instancia que en una sucesión intestada el notario aplicó indebidamente la representación

sucesoria y de acuerdo a este acuerdo yo dije, es un acuerdo que obliga a la segunda instancia, pero tuve la valentía de observar el título, observé y el notario se retractó. Con esta propuesta yo estaría obligado a inscribir sin objeción alguna.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

He conversado con varios Notarios y no están de acuerdo con ese acuerdo porque ellos prefieren que les formulen observación cuando se han cometido errores en los procedimientos no contenciosos notariales. A mí también me ha tocado un caso de representación, o sea es frecuente.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

En este tema de la representación, cuando los notarios empezaron a tener competencia en asuntos no contenciosos, las instancias registrales cuestionábamos el fondo. Por ejemplo: no ha aplicado bien la representación sucesoria; tienes que hacer dos sucesiones, no una. Y los notarios corregían. ¿Por qué no?

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

¿Qué dice en la Directiva?

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

De acuerdo a las directivas registrales, no se debe calificar el procedimiento ni el fondo de la declaración notarial en los siguientes procedimientos:

Prescripción adquisitiva, títulos supletorios, saneamiento y unión de hecho.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Este tema también está siendo analizado en las universidades, es un tema que merece un estudio más profundo.

En el caso de patrimonio familiar la ley dispone que recae sobre un inmueble. Hemos interpretado entonces que no procede sobre dos inmuebles y sin embargo el notario declara el patrimonio familiar sobre dos. La ley establece que recae sobre un inmueble; asimismo, no procede sobre cuotas ideales, y sin embargo lo hacen.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

¿Qué se acordó en el Diálogo con el Tribunal Registral?

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Fue aprobado por unanimidad que debía convertirse en precedente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Entonces lo que se plantear es si este acuerdo se convertirá en precedente o no.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

En primer lugar, respecto al tema de la responsabilidad, ya está expresamente previsto en la Ley 26662 que la responsabilidad es del notario. Tan es así que dicha norma dispone que el notario no deberá emitir instrumentos públicos que vayan contra el orden público y en este caso la responsabilidad será del notario.
Punto número dos: si bien es cierto la Directiva de prescripción adquisitiva al igual que la Directiva de Reconocimiento de unión de hecho han previsto que en estos casos se da la calificación registral respectiva justamente teniendo como fundamento el artículo 12 de la misma ley de asuntos no contenciosos.
¿Por qué solamente vamos a aplicar ese criterio a determinados asuntos que están establecidos en la directiva: prescripción, declaración de unión de hecho? ¿Por qué no hacerlo extensivo a los otros asuntos no contenciosos en los que igualmente hay una actuación notarial? Tan es así que el notario meritúa pruebas.

¿Cómo se da el procedimiento en sucesión intestada?
El interesado presenta su solicitud de acuerdo a lo establecido en el Código Civil. Se solicita la anotación preventiva de la sucesión intestada. Seguidamente el notario meritúa las pruebas y manda a hacer las publicaciones. Si no se formula oposición, declara a los herederos. El notario prácticamente en esa actividad está sustituyendo la labor que haría un juez en un asunto no contencioso. Realiza la misma labor que el juez en una sucesión intestada judicial. Entonces prácticamente es lo mismo.

Así podemos enumerar cada uno de los casos. En el caso de prescripción adquisitiva también estamos ante una actividad notarial donde meritúa pruebas. Lo mismo sucede en la declaración de reconocimiento de unión de hecho, igual en el caso de divorcio, de separación convencional y divorcio ulterior.

A lo que yo quiero llegar es que se le plantea al notario una incertidumbre jurídica que él va a tener que dilucidar conforme a los documentos que se le adjuntan. Por eso le digo: ¿cuál es el fundamento de haberse dictado esta ley 26662? Justamente descongestionar el Poder Judicial de ver determinados asuntos de carácter no contencioso y trasladar esta competencia a los notarios.

Entonces ese es el punto, llegar a ver que en realidad el notario está teniendo otro tipo de actuación dentro de estos procedimientos. En todo caso yo mantengo mi postura.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Una cosa es que la norma se haya dado para descongestionar el Poder Judicial y otra cosa es que esos procedimientos no sean calificados por

nosotros. El hecho de que a los notarios les hayan dado esa competencia no quiere decir que se ha trasladado esa limitación en la calificación de los actos judiciales.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Cada funcionario tiene que asumir su responsabilidad.
¿Qué pasa si en la calificación de un asunto no contencioso de competencia notarial un registrador omite observar algún defecto? El usuario podría decir que es responsabilidad del registrador.
No corresponde que el notario traslade toda la responsabilidad al registrador. Eso no es la intención de la norma.

El funcionario público tiene que asumir su responsabilidad en la parte administrativa y el notario en lo que a él compete. Yo me acuerdo de un caso de un juez que mandó a inmatricular muchos vehículos que no tenían DUA y cuando le abrieron proceso dijo que no tenía responsabilidad alguna pues el registrador no lo observó. El trasladó su responsabilidad al registrador. Igual va a pasar con el notario si no se sigue el criterio propuesto por Beatriz Cruz.

Yo considero que debemos mantener el criterio.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Hay que remitirnos al caso de patrimonio familiar.

La vocal Rosario Guerra señala:

Estamos replanteando el tema.

Lo que se está discutiendo es que si esta norma que establece que en los asuntos no contenciosos notariales no se califica el fondo ni el procedimiento, aplicable para la prescripción, saneamiento y títulos supletorios, también vamos a utilizarla para otros casos. Eso es lo que se está discutiendo.

Yo sí estoy de acuerdo con que se extienda el criterio a todos los procedimientos no contenciosos notariales.

Yo pienso que es coherente la posición de que tengamos una misma calificación para todos los asuntos no contenciosos notariales,

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

La norma que restringe la calificación tanto en aspectos de fondo como procedimentales es un decreto supremo. Se trata del reglamento de la ley 27157. Fue una modificación del reglamento de la Ley 27157 que se aprobó en el año 2009.

Yo concuerdo con la propuesta de Beatriz. No encuentro que tenga sentido que en virtud a norma con rango de decreto supremo, y por directivas de Sunarp no

se califica ni fondo ni procedimiento en saneamiento de áreas, en prescripción adquisitiva, en título supletorio, en uniones de hecho; pero en los demás procedimientos notariales sí se calificaría. ¿Por qué? Porque si la norma fuente en la que se funda esta restricción en la calificación es que se trata de asuntos en los que el notario interviene y no solamente recoge la voluntad de los otorgantes sino que hace un procedimiento y una valoración de pruebas; que actúa como si fuera un juez. En consecuencia no se pueden calificar los aspectos de fondo ni los procedimentales porque si vamos a calificar los de fondo también tenemos que calificar los procedimentales. Por ejemplo, que no se cumplieron los plazos, que no se cumplió con publicar, etc.

Me pregunto cuál es la posición de los vocales que están expresando que están en contra del criterio propuesto por B. Cruz en lo que respecta al aspecto procedimental. ¿También consideran que debe ser objeto de calificación el procedimiento?

El **vocal Pedro Alamo** señala:
Lo que sucede es que como en el caso de un procedimiento que una vez vimos que favoreció a la mafia de Orellana de manera indirecta y no de manera intencional, ya sabemos lo que está sucediendo con este tema de predios.

La **presidenta del Tribunal registral** pregunta:
Entonces ¿estás de acuerdo en calificar el procedimiento notarial, no solo el fondo sino también el procedimiento?

El **vocal Pedro Alamo** señala:

El notario no está por encima de la ley y la Constitución.

No existe fundamento jurídico para restringir la calificación registral en los asuntos de competencia notarial. Lo que sí se encuentra en la doctrina es que existe fundamento jurídico y legal para realizar calificación restringida de documentos judiciales y documentos de procedencia administrativa. No vas a encontrar en ningún país del mundo argumento jurídico para realizar calificación registral restringida en títulos de procedencia notarial.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

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.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Gustavo Zevallos, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Jorge Tapia, Luis Aliaga y Beatriz Cruz. **Total: 11 votos.**

En contra: Elena Vásquez, Daniel Tarrillo, Esben Luna, Luis Ojeda y Pedro Alamo. **Total: 5 votos.**

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

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.

Este criterio anteriormente era acuerdo, conforme al CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

TEMA 7 : REGISTRO EN EL QUE CORRESPONDE INSCRIBIR LA REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO

Amigo de la Corte: Dr. Álex Plácido

Se ha invitado al citado profesional a efectos que ilustre al Tribunal Registral respecto a la designación de apoyo a quien además se le otorga representación.

El amicus curiae excuso su asistencia por un tema urgente.

Ponente: Gustavo Zevallos Ruete

Se revisarán los criterios del Tribunal Registral relativos al Registro en el que debe inscribirse la representación que se otorga a quien se designa apoyo: el Registro Personal o el Registro de Mandatos y Poderes.

En el I Diálogo con el Tribunal Registral se adoptó por mayoría el siguiente acuerdo:

"El apoyo con representación corresponde inscribirse solo en el Registro Personal".

Resoluciones contradictorias:

Resolución Nº 724-2019-SUNARP-TR-L

Resolución Nº 1135-2019-SUNARP-TR-L.

A continuación la ponencia del vocal Gustavo Zevallos Ruete:

APOYO CON FACULTADES DE REPRESENTACION

Ponente: Gustavo Zevallos Ruete

La inscripción del nombramiento de apoyo con facultades de representación ¿se inscribe únicamente en el Registro Personal o debe inscribirse también en el Registro de Mandatos y Poderes?

Resoluciones Contradictorias:

1.- **Resolución Nº 1135-2019-SUNARP-TR-L** de fecha 2.5.2019:

DESIGNACIÓN DE APOYO Y REPRESENTACIÓN

"Conforme al artículo 659-B del Código Civil, procede designar apoyo y otorgar facultades de representación en el mismo instrumento público."

"(…)

8. La designación de apoyo a futuro efectuada por Herminia Condori de Poma a favor de su nieta Gloria Jacqueline Vargas Poma mediante escritura pública del 15/2/2019, se encuentra registrada en la partida Nº 14274650 del Registro Personal de Lima.

Dado que el mismo instrumento contiene además el otorgamiento de facultades a favor de Gloria Jacqueline Vargas Poma, el mismo que no adolece de defecto alguno, corresponde REVOCAR la tacha formulada por la registradora pública y ***disponer la inscripción correspondiente en el Registro de Mandatos y Poderes.***

(…)"

2.- **Resolución Nº 724-2019-SUNARP-TR-L** del 19/3/2019:

APOYOS Y SALVAGUARDIAS

"No es necesario que conjuntamente con el nombramiento del "apoyo" se indiquen las salvaguardias para su ejercicio."

"(…)

8. A efectos de analizar lo manifestado por la otorgante del acto contenido en la escritura pública, doña Rocío Bertha Josefina Stewart Méndez debemos tener en cuenta lo siguiente:

Conforme al considerando 4 de este análisis definimos a los "Apoyos" como una figura jurídica que consiste en la designación de una persona natural, jurídica, institución benéfica que asiste a una persona natural para facilitar el ejercicio de sus derechos de una persona y garantizar el ejercicio de su capacidad jurídica, que se caracterizan porque no sustituyen o reemplazan a la persona que nombre el apoyo sino que lo ayudan a tomar sus decisiones.

Por otro lado, tenemos que el artículo 145 del Código Civil define a la representación como el acto jurídico por el cual se nombra a una persona para que realice en nombre de otro. Se ha asumido que el representante se sustituye en el lugar de su representado.

Estando definidas ambas figuras jurídicas, si bien se advierte que son distintas, pues en la primera el "Apoyo" no se sustituye en el lugar de la persona asistida, situación que sí ocurre en la representación, ***ambas figuras pueden ser utilizadas en forma conjunta al momento de designar el apoyo.***

(...) Se dispone inscripción en el Registro Personal de Lima..

(...)"

MARCO TEORICO Y LEGAL:

1.- El Decreto Legislativo Nº 1384 ha dispuesto la modificación de la legislación nacional en materia de **reconocimiento de la igualdad de la capacidad jurídica de las personas con discapacidad**. Asimismo, implementa el **sistema de apoyos, salvaguardias, ajustes razonables en la legislación nacional.**

2.- La persona con discapacidad es aquella que tiene una o más deficiencias físicas, sensoriales, mentales o intelectuales de carácter permanente que, al interactuar con diversas barreras actitudinales y del entorno, no ejerza o pueda verse impedida en el ejercicio de sus derechos y su inclusión plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás. (ART. 2 - Ley 29973)

3.- En el anteproyecto de modificación del Código Civil se señalaba lo siguiente:

Artículo 45° Código Civil.- Las personas con discapacidad **pueden designar representantes** o contar con apoyos de su libre y voluntaria elección según las disposiciones de este Código y de las leyes especiales.

Redacción vigente **:"Artículo 45.- Ajustes razonables y apoyo**

Toda persona con discapacidad que requiera ajustes razonables o apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica puede solicitarlos o designarlos de acuerdo a su libre elección."

De lo glosado en dicho anteproyecto, se infiere que el legislador descartó en la fórmula legal que una persona con discapacidad pueda nombrar un representante, pero sí permitió que el designado como apoyo pueda contar con facultades de representación (659-B CC).

4.- Nuestro **Código Civil** incorpora esta nueva legislación conforme al detalle siguiente:

Definición de apoyos

Los apoyos son formas de asistencia libremente elegidos por una persona mayor de edad para facilitar el ejercicio de sus derechos, incluyendo el apoyo en la comunicación, en la comprensión de los actos jurídicos y de las consecuencias de estos, y la manifestación e interpretación de la voluntad de quien requiere el apoyo.

El apoyo no tiene facultades de representación salvo en los casos en que ello se establezca expresamente por decisión de la persona con necesidad de apoyo o el juez en el caso del artículo 659-E.

Cuando el apoyo requiera interpretar la voluntad de la persona a quien asiste aplica el criterio de la mejor interpretación de la voluntad, considerando la trayectoria de vida de la persona, las previas manifestaciones de voluntad en similares contextos, la información con la que cuenten las personas de confianza de la persona asistida, la consideración de sus preferencias y cualquier otra consideración pertinente para el caso concreto. (art. 659-B CC)

Designación de apoyos y salvaguardias

Pueden designar apoyos y salvaguardias:

1. Las personas con discapacidad que manifiestan su voluntad puede contar con apoyos y salvaguardias designados judicial o notarialmente.

2. Las personas con discapacidad que no pueden manifestar su voluntad podrán contar con apoyos y salvaguardias designados judicialmente.

3. Las personas que se encuentren en estado de coma que hubieran designado un apoyo con anterioridad mantendrán el apoyo designado.

4. Las personas con capacidad de ejercicio restringida contempladas en el numeral 9 del artículo 44 contarán con los apoyos y salvaguardias establecidos judicialmente, de conformidad con las disposiciones del artículo 659-E del presente Código. (art. 45-B del CC)

Acceso a apoyos y salvaguardias

La persona mayor de edad puede acceder de manera libre y voluntaria a los apoyos y salvaguardias que considere pertinentes para coadyuvar a su capacidad de ejercicio. (art. 659-A del CC)

Definición de apoyos

Los apoyos son formas de asistencia libremente elegidos por una persona mayor de edad para facilitar el ejercicio de sus derechos, incluyendo el apoyo en la comunicación, en la comprensión de los actos jurídicos y de las

consecuencias de estos, y la manifestación e interpretación de la voluntad de quien requiere el apoyo.

El apoyo no tiene facultades de representación salvo en los casos en que ello se establezca expresamente por decisión de la persona con necesidad de apoyo o el juez en el caso del artículo 659-E.

Cuando el apoyo requiera interpretar la voluntad de la persona a quien asiste aplica el criterio de la mejor interpretación de la voluntad, considerando la trayectoria de vida de la persona, las previas manifestaciones de voluntad en similares contextos, la información con la que cuenten las personas de confianza de la persona asistida, la consideración de sus preferencias y cualquier otra consideración pertinente para el caso concreto. (art. 659-B CC)

Determinación de los apoyos

La persona que solicita los apoyos determina su forma, identidad, alcance, duración y cantidad de apoyos. Los apoyos pueden recaer en una o más personas naturales, instituciones públicas o personas jurídicas sin fines de lucro, ambas especializadas en la materia y debidamente registradas. (art. 659-C del CC)

Designación de los apoyos

La persona mayor de edad que requiera de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica puede designarlo ante un notario o un juez competente. (art. 659-D CC)

5. Ahora bien, existe una Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos (ACNUDH) que es la principal entidad de las Naciones Unidas en el ámbito de los derechos humanos y designó una Relatora Especial sobre los derechos de las personas con discapacidad, la misma que emitió un informe en el 34° periodo de sesiones en el que señaló lo siguiente:*" (...) el apoyo debe garantizar que las personas con discapacidad puedan ejercer su facultad de elección y control sobre su propia vida, sea cual sea su deficiencia física, sensorial, mental e intelectual, y sobre sus propias opiniones, en lugar de tener que seguir las de quienes atienden sus necesidades"*

6. Existe a la fecha un proyecto de Reglamento que regula la designación de apoyos y otros para las personas con discapacidad, el cual ha previsto que la persona designada como apoyo puede realizar las siguientes acciones:

"Facilitar la comunicación de la persona que cuente con apoyo.

Facilitar la comprensión de los actos que produzcan efectos jurídicos y sus consecuencias

Orientar a la persona que cuenta con apoyo, en la realización de actos que produzcan efectos jurídicos.

Facilitar la manifestación de voluntad de la persona que cuenta con apoyo

Facilitar la interpretación de la voluntad de la persona que cuente con apoyo.

Asimismo, conforme a lo que establezca la persona que cuenta con apoyo, puede participar o ejercer su representación en la realización de actos que produzcan efectos jurídicos, conforme a lo señalado en la escritura pública o sentencia."

Asimismo, dicho proyecto señala lo siguiente sobre la identificación del apoyo y el alcance y/o facultades:

"La sentencia o escritura pública debe señalar el nombre, e documento de identidad y el domicilio de la o las personas designadas como apoyo.

La persona que designa apoyo o el /la juez/a determina los alcances y/o facultades que tiene la persona designada como apoyo, quien no puede exceder a los mismos."

7. Actos y resoluciones inscribibles en el Registro Personal

Se inscriben en este registro:

- Las resoluciones o escrituras públicas en que se establezca o modifique la designación apoyos y salvaguardias de personas naturales.

- Las resoluciones que designan al tutor o al apoyo y las que dejan los dejen sin efecto. (art.2030 del CC literal 1 y 9 respectivamente)

8. SIMIL ENTRE LA CURATELA Y EL APOYO:

Personas sujetas a curatela

Están sujetas a curatela las personas a que se refiere el artículo 44 numerales 4, 5, 6, 7 y 8." (ART. 564 del CC)

"Artículo 44.- Capacidad de ejercicio restringida

Tienen capacidad de ejercicio restringida:

4.- Los pródigos.

5.- Los que incurren en mala gestión.

6.- Los ebrios habituales. (*)

7.- Los toxicómanos. (*)

8.- Los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil.

(*) De conformidad con la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1384, publicado el 04 septiembre 2018, **las personas señaladas en los numerales 6 y 7 del presente artículo que cuentan con**

certificado de discapacidad pueden designar apoyos y salvaguardias para el ejercicio de su capacidad jurídica.

Fines de la curatela

Artículo 565.- La curatela se instituye para:

2.- La administración de bienes.

3.- Asuntos determinados.

Requisito indispensable para la curatela

No se puede nombrar curador para las personas con capacidad de ejercicio restringida contempladas en el artículo 44 en los numerales 4 al 7 sin que preceda declaración judicial de interdicción." (art. 566 CC)

Facultad para nombrar su propio curador

Toda persona adulta mayor con capacidad plena de ejercicio de sus derechos civiles puede nombrar a su curador, curadores o curadores sustitutos por escritura pública con la presencia de dos (2) testigos, en previsión de ser declarado judicialmente interdicto en el futuro, inscribiendo dicho acto en el Registro Personal de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp).

El juez a cargo del proceso de interdicción recaba la certificación del registro, a efectos de verificar la existencia del nombramiento. La designación realizada por la propia persona vincula al juez.

Asimismo, la persona adulta mayor puede disponer en qué personas no debe recaer tal designación. También puede establecer el alcance de las facultades que gozará quien sea nombrado como curador." (art. 568-A CC)

(*) Artículo incorporado por el Artículo 1 de la Ley Nº 29633, publicada el 17 diciembre 2010.

Funciones del curador

El curador protege al incapaz, provee en lo posible a su restablecimiento y, en caso necesario, a su colocación en un establecimiento adecuado; y lo representa o lo asiste, según el grado de la incapacidad, en sus negocios. (art. 576 CC)

CONCLUSIONES:

- La figura jurídica del "apoyo" nació con la finalidad de lograr la inclusión en la sociedad de las personas con discapacidad.
- La figura del apoyo está prevista para que una persona mayor de edad con alguna discapacidad y de forma voluntaria designe a una persona como apoyo indicando si le asigna o no facultades de representación. Aplica también cuando el apoyo sea designado por el

Juez en los casos que corresponda *(El juez puede determinar, de modo excepcional, los apoyos necesarios para las personas con discapacidad que no puedan manifestar su voluntad y para aquellas con capacidad de ejercicio restringida, conforme al numeral 9 del artículo 44).*

- Asimismo, se entiende que el Registro como ente encargado de dar publicidad con efectos jurídicos ante terceros, tiene como función principal dar a conocer la identidad de la persona que cumple las funciones de apoyo conforme a la novísima normativa civil aplicable al caso y publicitar a través de un solo registro la identificación del apoyo y los alcances de sus facultades de representación.
- Esgrimidos los alcances de la curatela, la cual ha sido desplazada por los apoyos, ajustes razonables y salvaguardias, tenemos que la curatela puede contener facultades de representación, y la propia norma señala que se inscribe en el Registro Personal de la Sunarp.
- Y finalmente el código sustantivo indica en el artículo 2030 numeral 1) y 9) prescribe que las escrituras públicas en que se establezca o modifique la designación apoyos y salvaguardias de personas naturales; y las resoluciones que designan al tutor o al apoyo y las que dejan los dejen sin efecto se inscriben en el Registro Personal.

  Razones por la cuales consideramos que la designación de apoyo con o sin facultades de representación deben ser registradas en dicho registro de la Sunarp; no siendo inscribible en el Registro de Mandatos y Poderes las facultades de representación como si fuera un acto independiente; por cuanto ya hemos señalado están estrechamente ligados para el cumplimiento integral de las labores de la persona nombrada como apoyo.

PROPUESTA:

El nombramiento de apoyo con o sin facultades de representación se inscribe en el Registro Personal correspondiente.

La Presidenta del Tribunal Registral da inicio al debate:

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Quería precisar sobre el tema de las dos resoluciones.

La primera resolución que se emite es de la Sala que integra Gustavo Zevallos como ponente, en este caso se presenta el título al Registro Personal conteniendo escritura pública de nombramiento de apoyo y otorgamiento de poder. El registrador observó por otro tema: han nombrado apoyo pero no le han puesto salvaguardia; entonces el Tribunal revoca la denegatoria porque no

es necesaria, no es obligatoria la salvaguardia. Esta escritura pública contiene uno: nombramiento de apoyo, 2: otorgamiento de poder. El código civil señala que el apoyo no conlleva representación salvo que directamente se otorgue. Este otorgamiento se adecua a la norma y por lo tanto el Tribunal Registral dispone la inscripción.

El caso mío es distinto porque también presentaron escritura pública que tenía nombramiento de apoyo y en otra clausula nombramiento de un representante pero el titulo no fue presentado en el Registro Personal sino en el Registro de Mandatos y Poderes, porque el nombramiento de apoyo ya estaba inscrito. O sea la notaria presentó el parte, se inscribió en el Registro Personal y luego presentó otro parte al Registro de Mandatos y Poderes y el registrador decidió tachar porque se tiene que inscribir en el Registro Personal junto con el apoyo.

Entonces en la apelación el usuario señaló que en el Registro Personal ya está inscrito el nombramiento de apoyo. Ahora requiero que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes.

Nosotros resolvimos en el sentido que, ya estando inscrito en el Registro Personal el nombramiento de apoyo, y siendo el nombramiento de representante un acto inscribible en el Registro de Mandatos y Poderes; por lo tanto procede la inscripción de la representación en el Registro de Mandatos y Poderes.

Revisando el tema del apoyo lo primero que he visto es que antes efectivamente existía la curatela como un sistema de sustitución, una persona hablaba o actuaba por otra. El tema del apoyo es diferente a la sustitución: es una persona que coadyuva o ayuda a quien no pueda manifestar su voluntad.

Es cierto que el Código Civil expresamente dispone: el nombramiento de apoyo no conlleva representación salvo que expresamente se otorgue.

El hecho de que se haya utilizado la palabra "representación" en el caso de mi Sala fue interpretado como que una persona en el marco de esa misma normativa que ya no tiene limitación por su capacidad para realizar el acto jurídico, así como puede nombrar su apoyo, puede nombrar también un representante.

En nuestro caso ha venido una escritura pública donde en una cláusula nombran un apoyo y en otra nombran a un apoderado.

En este caso recae en la misma persona, pero podría ser también que vengan dos instrumentos distintos. Estamos ante personas que tienen una discapacidad pero tienen una discapacidad que les permite manifestar su voluntad ante notario porque si tuvieran una discapacidad que no se los permite tendrían que ir al juez. En esos supuestos solo el juez efectúa el nombramiento.

Gustavo Zevallos señala que se asemeja al curador y el curador ejerce representación. En mi opinión es diferente porque al curador lo nombra el juez

y claro el juez puede decir que le otorga representación o cuales son los alcances.

En el caso de nombramiento de apoyo la misma persona que lo nombra ante el notario señala los alcances, y ello no implica que ejerza su representación.
Un tema que también se tomó en cuenta es que el CC se modificó colocando como un acto inscribible el nombramiento de apoyo y salvaguardias y no dijo nada sobre la representación.

Por ese motivo mi posición es mantenerme en el sentido que el otorgamiento de representación no necesariamente está en el marco de las funciones del apoyo.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

El apoyo solamente en principio puede ser designado por una persona con cierta discapacidad. Eso no es materia de evaluación por parte de nosotros sino por el notario.

Pero también este tema ha quedado un poco relativizado porque ahora se prevé el nombramiento de apoyo a futuro, es decir cuando una persona no tiene discapacidad puede nombrar un apoyo a futuro previendo que va a tener alguna discapacidad.

También ocurre eso en la curatela, que no ha sido materia de modificación por eso el hecho de que se pueda nombrar un curador de manera voluntaria cuando tengo el pleno ejercicio de mis facultades, es una gran diferencia.
El apoyo es designado por personas con discapacidad. La curatela corresponde a personas que tienen capacidad restringida.
Lo hacía como un símil porque efectivamente el apoyo ha venido a desplazar una serie de situaciones que antes estaban previstas para la curatela.

La norma señala expresamente que las escrituras públicas o resoluciones del juez se inscriben en el Registro Personal, ahí no hay ninguna duda. El tema viene cuando al apoyo por excepción se le otorga representación.

Yo considero también que hay un tema muy casuístico porque qué pasa si en la escritura pública designan un apoyo y luego nombran un representante que sería la misma persona, cosa difícil en principio, porque solamente una persona con discapacidad nombraría un apoyo por ende una persona con discapacidad no podría nombrar un representante en principio no podría hacerlo.

Sí podría contener el tema del apoyo la representación pero se revisará también la redacción de la escritura pública porque si nombra un apoyo determinado indicándole que este apoyo tiene unas facultades de representación determinadas considero que ese apoyo determinado debe inscribirse conforme lo dice el CC en el Registro Personal.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Me parece que estas resoluciones no son contradictorias porque justamente el caso de la primera Sala veo que ahí hay justamente lo que mencionabas un apoyo a futuro que ya estaba inscrito luego estaban otorgando facultades a la misma nieta ahí se puede determinar que son actos plenamente separables.
Considero entonces que son actos separables el otorgamiento de representación se ha dado independientemente de una designación de apoyo (en este caso, a futuro). Tendría en consecuencia que inscribirse en el Registro de Mandatos y Poderes.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Yo podría pedir que se inscriba tanto en el Registro de Mandatos y Poderes como en el Registro Personal y tener publicidad de manera diferenciada.
Pero el tercero que va contratar con esa persona lo hará a sabiendas que efectivamente el apoyo es con representación.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La persona que nombra apoyo ante notario es una persona que en pleno ejercicio de sus facultades puede manifestar su voluntad. Desde ese punto de vista así como nombra un apoyo porque necesita ayuda en algún aspecto, puede otorgar representación.

¿Por qué tendría que haber duda en aquella persona con quien va a contratar? En principio si utiliza el apoyo va acompañado con el apoyo

Para mí las resoluciones no son contradictorias cuando vemos el punto 10 de la resolución.
Esta era mi ponencia y tomé como base la resolución en la que es ponente G. Zevallos. En esta decía: en la escritura pública se advierte que determinada persona primero nombra como apoyo a una persona, para facilitar el ejercicio de su derecho otorga además facultades de representación para que actúe en su nombre. Entonces lo que está otorgando es el apoderamiento.
Cuando la persona dice eso ¿acaso está ligando el apoyo a la representación?

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Efectivamente en las resoluciones la discrepancia principalmente está en la parte resolutiva: ¿dónde se inscribe? Una dispone la inscripción en el Registro Personal y la otra en el Registro de Mandatos y Poderes.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La resolución en la que participé dispone revocar la tacha formulada por la registradora del Registro de Mandatos y Poderes y disponer su inscripción porque el titulo fue presentado en el Registro de Mandatos y Poderes.
El caso en el que participó G. Zevallos es del Registro Personal.

El **vocal Pedro Alamo** señala:

Esta norma es reciente. Lo que deberíamos tratar de ver es desde un punto de vista jurídico cual debería ser la mejor decisión registral frente a ese supuesto donde hay personas con discapacidad y que designan a un representante al mismo tiempo.

Yo no estuve en la exposición de la notaria R. Mejía pero tengo entendido que la notaria manifestó que aun cuando contenga acto de representación sólo debe inscribirse en el Registro Personal, que no procede la inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes.

El hecho de que se dé poder a la persona que se designe como apoyo no quiere decir que el poder no va a surtir efecto.

Todos nosotros sabemos que el poder no es constitutivo, la única razón por la cual un poder se inscribe es para dar publicidad y que los terceros que contraten con los apoderados se beneficien con el principio de fe pública registral.

Otra posición es que si en la escritura pública se designa ayuda (apoyo) además se le confiere el poder lo que determinaría que adicionalmente a la inscripción en el Registro Personal se haga la inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes. Esas serían las dos posiciones.

Yo he analizado la norma y he comparado con la norma española y la verdad que nuestra norma es muy deficiente porque la norma española respecto a la discapacidad sí permite la inscripción de los poderes incluso a futuro, sujeto a la condición de que esta persona capaz incluso prevea en el futuro una situación de discapacidad otorgue un poder y se inscribe en el registro español de poderes. Eso sí está previsto.

Si hacemos una evaluación con el derecho comparado es una norma deficiente, yo creo que la decisión que tomemos debería ser una decisión que coadyuve efectivamente a que esta persona con o sin discapacidad pueda hacer efectivos sus derechos.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo analice la ponencia que realizó una española que se dio un curso en Lima. Ella decía que el análisis del sistema de apoyos es una herramienta indispensable para hacer realidad el derecho de las personas con discapacidad el ejercicio de sus derechos jurídicos en igualdad de condiciones con los demás.

Ella dice que hay un cambio de paradigma porque antes el modelo constitutivo dejaba a la persona de lado y era otro el que hablaba por él. En cambio con este sistema lo que se quiere es que tenga simplemente una ayuda para poder expresar su voluntad igual al resto. Bajo esa premisa, pienso que señalar que si una persona nombra un apoyo y le da facultades de representación y se inscriben juntos es como negar la posibilidad que esta persona pueda otorgar poder e inscribirlo de manera independiente. En una palabra no veo la razón

para ligar el apoyo con la representación cuando la función de un representante es una y la función de un apoyo es otra. El apoyo te acompaña y te ayuda en lo que necesitas; el representante actúa en lugar de otro, no entiendo porque tendrían que ligarlo. El tener que responder o actuar de acuerdo con sus creencias, su historia de vida, esas son todas características que tiene el apoyo. Cuando el apoyo va a ayudar a manifestar la voluntad de la persona con discapacidad tiene que seguir esos lineamientos, pero decirle que la representación también está limitada de esa manera es como recortar los derechos de esa persona con discapacidad que la norma ha querido restituir de manera plena. Son actos diferentes.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Coincido con Gloria en que son separables. Tan separables son que se puede designar un apoyo con representación y un apoyo sin representación, es totalmente separable la representación que le otorga.

También para efectos de facilitar la publicidad pensemos que luego de inscrito se va a pedir una vigencia de poder. La vigencia de poder en el Registro de Personas Naturales se basa en el Registro de Mandatos y Poderes. ¿El certificador le va dar una vigencia de poder en base a una inscripción en el Registro Personal?

La representación voluntaria se inscribe en el Registro de Mandatos y Poderes: está establecido en la ley cuál es el registro en el que se inscribe. Distinto hubiese sido que el Dec. Leg. 1384 hubiera establecido una regla distinta: pudo disponer que la representación que se otorga a quien se designa apoyo se inscribirá en el Registro Personal. Eso sí habría cambiado las reglas.

Esto es, pudo la norma establecer una regla especial: las personas con discapacidad no inscriben la representación que otorgan en el Registro de Mandatos y Poderes sino en el Registro Personal cuando lo hacen conjuntamente con la designación de apoyo. Pero no habiéndose establecido una regla especial rige la regla general, conforme a la que los poderes se inscriben en el Registro de Mandatos y Poderes. No veo razón para cambiar ello porque esa persona con discapacidad que designa apoyo y otorga representación es plenamente capaz y si quiere le otorga representación al apoyo y si quiere no le otorga. Además, puede revocar la representación y mantener el apoyo, revocar la designación de apoyo y mantener la representación, mantener la designación de apoyo y mantener la representación, revocar ambos. La designación de apoyo y el otorgamiento de representación son muy diferentes, son independientes.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Yo estoy en contra. Considero que si se nombra un apoyo y se le da representación en el mismo título es un solo acto, es la unidad del acto, inscribo en la partida del Registro Personal porque se refiere a las facultades o poderes que tendrá la persona que me va a a ayudar en determinados casos.

Si ocurre a la inversa: nombro el apoyo y no le doy facultades y mañana le doy facultades a Juan y Juan resulta que es mi apoyo, estas facultades tengo que inscribirlas en la partida que está vinculada, porque es el apoyo.

Es la unidad del acto. Es la facultad que otorgo a mi apoyo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

No hay que confundir las características del nombramiento. La norma dispone que el que nombre el apoyo señala la forma, los alcances, todo eso es respecto al nombramiento de apoyo. El otorgamiento de representación es otra cosa, o sea las facultades o la manera cómo va a apoyar es una cosa y las facultades que le des en el marco de representación es otra.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Pero siempre está relacionado con el apoyo. Hay diferentes posibilidades, lo cierto es que la persona con discapacidad puede nombrar a una persona como apoyo y también otorgar facultades.

Si mi apoyo es Mariella y decido darle, tiempo después, facultades a Mariella, esas facultades tienen que inscribirse en la partida donde está la designación de mi apoyo.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo comparto la posición de Gustavo y la de Walter porque hemos tomado a ultranza el tema de que son iguales. Las personas con discapacidad merecen una protección especial y una legislación especial y por lo tanto no podemos equiparar a una representación de las demás personas.

Ellos merecen una protección, su derecho a poder elegir las personas que van a estar con ellos, a personas que los van a apoyar esto es diferente a decir que el poder que ellos otorgan es igual por lo que debe estar en el Registro de Mandatos y Poderes. Es indesligable el tema del apoyo con el tema de la representación, es un solo acto porque esta norma se ha dado para normar los actos de las personas con discapacidad.

Ya la Dra. R. Mejía ha explicado este tema. No podemos ponerlas en la misma situación, estamos llegando a un nivel de decir que son igual con los desiguales. Ese es el tema.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Recordemos lo que dijo la Dra. R. Mejía. Nosotros cuando hemos analizado la resolución que fue la primera que tuvimos claramente vimos que cuando se designa el apoyo también se otorgan facultades, no es la representación voluntaria del Código Civil. Es en función de esta figura, es otro esquema, yo creo que el derecho registral debe adecuarse a la nueva figura.

Creo que está bien que se inscriba en el Registro Personal por el principio de especialidad, y si se tiene que dar vigencia a esas facultades que se dé con respecto a esa inscripción en el Registro Personal, eso aliviaría mucho, menos costo para la persona con discapacidad.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo no pienso que sea una representación distinta a la del Código Civil porque ¿cuál es el argumento jurídico para decir que es un distinto tipo de representación?

Porque la representación es una institución jurídica que ya está regulada con todos sus alcances en el Código Civil.

Respecto a lo que dice Rosario Guerra, que estas personas deben ser protegidas, pregunto: ¿una persona con discapacidad puede dar poder a alguien que no sea su apoyo?

Entiendo que sí. Entonces si otorga poder a alguien que no es su apoyo: ¿por qué tendría que ser diferente el poder que le da a la persona que es su apoyo?

Cuando es apoyo lo ayuda, no actúa en su nombre.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Pero si además de ser su apoyo va a ejercer la representación, es el mismo acto, es el apoyo y su representante. Es las dos cosas en una sola persona.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Me puse a pensar en el tema que señalabas Mariella, el tema de que se puede dar una vigencia de poder a una persona que ha sido designada como apoyo.

Hay que tener presente el proyecto cuando se estuvo viendo este tema de las modificatorias del Código Civil. El proyecto de modificación del artículo 45 señalaba: Las personas con discapacidad pueden designar representantes o contar con apoyo de su libre y voluntaria elección según la disposición del código. ¿Cómo quedó el artículo? Quitaron completamente el tema de representantes.

Y dijeron simplemente que toda persona con discapacidad puede designar apoyos. Es decir en el proyecto efectivamente se hablaba de representación. El artículo que ha quedado ha eliminado esa parte porque en principio el apoyo no requeriría representación, salvo que lo pida la persona que está designando ese apoyo.

Es muy difícil pensar que existe una posibilidad (salvo que exista una redacción completamente clara) que se pueda desligar el apoyo de la representación porque esta persona no está recibiendo facultades por su calidad humana

respecto de la persona de la cual está designada como apoyo. No puedo decir yo soy representante y me olvido de ser apoyo de esta persona.

Particularmente creo que hay una ligazón que no se puede romper en este caso inscribiendo de manera distinta en ambos casos incluso pudiendo pedir vigencia de poder de un representante común y corriente.

No creo que se pueda tan fácilmente desligar y decir no, soy representante con las normas comunes y me desligo del tema del apoyo. Creo que no podría darse esa figura.

El **vocal Pedro Alamo** señala:

Entonces, si me viene una escritura pública donde recibo una ayuda luego en las clausulas se citan todas las facultades de disposición, etc.

Si en una escritura pública donde se ha designado a la ayuda se confiere poder amplio y general: ¿se inscribe en el Registro Personal?

Quería saber la posición.

En esos casos ¿operaría o no el principio de fe pública registral cuando el que es designado ayuda quiera en ejercicio de la representación que se le confirió celebrar un acto de disposición, una permuta, una donación? ¿estarían o no protegidos los terceros por el principio de la fe pública registral?

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Claro que sí. Ya se ha inscrito, se ha cumplido.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

El certificador tiene que buscar todos los registros.
Las normas cambian, el derecho evoluciona, no podemos seguir sacando certificados y seguir calificando como si no hubiera pasado nada, es un vuelco que ha dado la legislación, un vuelco de las personas con discapacidad y no podemos calificar como si nada hubiera pasado. Tenemos que evolucionar.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

El apoyo no tiene facultades de representación salvo en los casos que ello se establezca expresamente.

Si la persona con discapacidad decide otorgar además de las facultades para que alguien lo ayude, facultades a alguien y puede ser a su mismo apoyo, creo que una cosa es apoyo y otra representación, son diferentes.

La representación debería inscribirse en el Registro de Mandatos y Poderes, el hecho de que la legislación sea moderna, innovadora no implica que hayan desaparecido las figuras.

La misma norma está distinguiendo apoyo y representación.

La idea es que la persona con discapacidad actué sin limitación, es incluirlo sin distinciones.

La **presidenta del Tribunal registral** señala:

Yo coincido y creo más bien no adecuarnos al nuevo paradigma es pensar que la representación que otorga una persona con discapacidad es distinta a la representación que otorgan las personas con capacidades físicas plenas. Precisamente lo que busca la norma es no tratarnos como diferentes. El apoyo no es alguien que habla en nombre de la persona discapacitada: va con su apoyo a realizar un acto, el apoyo le ayuda a comprender, a expresarse y vela por su bien y la designación de apoyo se inscribe en el Registro Personal. Pero como soy una persona totalmente capaz, otorgo representación, y dicha representación la otorgo como cualquier otra persona: no es una representación distinta, disminuida porque soy persona con discapacidad, por el contrario, es idéntica, es la regulada en el Código Civil.

Cuando la persona que yo he designado como apoyo es quien nombré como representante, en caso de actuar en mi nombre en ejercicio de esta representación no actuará ayudándome a expresarme: actuará en mi nombre.

Yo creo que debemos tratar a la persona con discapacidad que otorga poder como igual porque es igual.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo estoy con la posición de Gloria Salvatierra. Creo que ya la posición está clara. Estamos dando vueltas sobre lo mismo. Ya tenemos los argumentos suficientemente claros.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO
La representación que se otorga a quien se designa apoyo se inscribe en el Registro de Mandatos y Poderes.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Pedro Alamo, Mirtha Rivera, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Esben Luna, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz y Gloria Salvatierra. **Total: 11 votos.**

En contra: Elena Vásquez, Walter Morgan, Rosario Guerra, Gustavo Zevallos y Luis Aliaga. **Total: 5 votos.**

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

REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO
La representación que se otorga a quien se designa apoyo se inscribe en el Registro de Mandatos y Poderes.

Sustentado en la Res. 1135-2019-SUNARP-TR-L del 2 de mayo de 2019.

TEMA 8: **ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE ALÍCUOTAS**

Ponente: Elena Vásquez Torres.

ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE ALÍCUOTAS

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir en su sustitución la determinación de alícuotas acordada entre los coherederos a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Sustentado en las Resoluciones Nº 1069-2017 -SUNARP-TR-L y Nº 2027-2017-SUNARP-TR-L.

PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR

Ponente: Vocal Elena Rosa Vásquez Torres

ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE ALÍCUOTAS

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir en su sustitución la determinación de alícuotas, acordada entre los coherederos a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Sustentado en las Resoluciones Nº 1069-2017 -SUNARP-TR-L y Nº 2027-2017-SUNARP-TR-L.

Este criterio permitiría la inscripción de testamentos en los cuales los testadores hacen particiones materiales de predios de imposible cumplimiento. De este modo, en aras de conservar en lo posible la voluntad del testador se admite el acuerdo de los coherederos en el sentido de distribuirse las alícuotas que le corresponde al testador sobre el predio, en proporción de las áreas materiales asignadas en el testamento a cada heredero, acuerdo posible e idóneo y que sustituye a la partición material efectuada por el testador.

Con ello se da una salida a la inscripción de títulos de transferencia en mérito de testamentos que contienen disposiciones sobre partición de predios de

imposible cumplimiento y que hacía que en aplicación del acuerdo adoptado en el XC Pleno no podían inscribirse. Este acuerdo señala: Partición efectuada por testamento: No es inscribible la partición de bienes mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes hereditarios.

Se propone al Pleno que se permita inscribir las transferencias por sucesiones testamentarias en predios respecto de los cuales el testador hizo partición de partes materiales del predio entre sus herederos.

Se solicita que se tenga en consideración que en las indicadas resoluciones ya se ha admitido que mediante la presentación de una escritura pública en la cual intervengan todos los herederos involucrados en la adjudicación de ese bien, se asigne la cuota ideal respectiva con relación a la parte material dispuesta por el testador.

Consideramos al respecto que la postura del Tribunal Registral de no darle una salida a estos casos está ocasionando que una gran cantidad de testamentos queden inejecutables. Se exige que previamente se realicen actos de fábrica y/o reglamentos internos y/o independizaciones, que incluso muchas veces no se logrará debido a que las áreas o ambientes designados por el testador no cumplirían con los parámetros urbanísticos o edificatorios; adicionalmente para realizar estos actos las municipalidades exigen que se les acredite el derecho de propiedad no admitiendo el testamento como título idóneo, sino la inscripción de los herederos en el Registro de Predios.

Al respecto tengamos en cuenta que en doctrina se reconoce que existe diferencia entre partición hecha por el testador y norma particional.

La partición hecha por el testador: Será muy difícil que el testador pueda prever una manera completa su partición, ya que en el momento de testar no puede saber con exactitud cuando va a morir y cuántos serán sus bienes al fallecer, pueden transcurrir varios años entre ambos momentos; por eso se dice que esta partición hecha por el testador involucrando todos sus bienes y todos sus herederos, adjudicando directamente los bienes a los herederos, sólo será realidad cuando además realice en el testamento todas las operaciones particionales: inventario, avalúo, liquidación, etc.; que le permita conocer y asignar la cuota legitimaria. Si todo esto ocurre indudablemente debe respetarse la voluntad del testador. Aquí hay adquisición directa de los bienes hereditarios adjudicados a cada heredero con la apertura de la propia sucesión. No llega a producirse situación de comunidad hereditaria alguna, sino que esta ha sido evitada por el propio testador. Hay que tener en cuenta que puede ocurrir también que, si el testador atribuye bienes comunes de la sociedad de gananciales, esta partición no se podrá llevar a cabo por sí misma, sino que deberá liquidarse el patrimonio de la sociedad de gananciales.

Por ello, en realidad lo que un testamento puede de una manera eficaz es contener más que una partición completa, **normas particionales que deben seguirse en la partición.** Esto se da cuando el testador expresa su voluntad, en el sentido de que ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a

ciertos herederos, pero no hay inventario, no hay avalúo en el testamento, por lo que no se puede conocer la cuota legitimaria.

En un testamento pueden coexistir la disposición de institución de heredero y la disposición de la partición de la herencia. La primera debe prevalecer sobre la de división, pues esta podría resultar ineficaz al ser de imposible cumplimiento.

La institución de heredero sirve para instituir al heredero en la cuota respecto a los bienes existentes al momento de testar, mientras que la partición de la herencia sirve para prevenir la comunidad hereditaria asignando y distribuyendo sus bienes a los herederos. La primera es estable, mientras que la segunda es inestable, depende de la posibilidad de actuarla, teniendo en cuenta las disposiciones de la institución de heredero y la consistencia del caudal hereditario.

Por tanto, consideramos que cuando el testador realiza adjudicaciones de partes de un predio entre sus herederos, no puede ejecutarse en el registro teniendo en cuenta únicamente el testamento, será necesario contar con otros documentos, incluso tal vez no sea posible obtener estos otros documentos, por ser inejecutable por cuestiones urbanísticas o edificatorias; en tal caso, es posible considerar que el testador no ha dejado propiamente una partición en su testamento, porque además no hay inventario, no hay avalúo en su testamento, sino normas particionales, para que se cumplan.

En tanto la partición también implica no solo la atribución de a cada uno de los herederos de bienes singulares, sino también de porciones indivisas en bienes concretos, en pago de sus respectivas cuotas. Puede asignarse estas porciones indivisas en función de las partes materiales asignadas por el testador en el predio.

Nótese que inclusive antes de la partición, los coherederos no tienen una titularidad sobre bienes concretos, sino una cuota abstracta, por tanto, se permitiría inscribir ésta, para que luego los herederos en un acto posterior hagan las asignaciones concretas del predio.

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

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

De la última parte entiendo que el supuesto es que el testador ha hecho un testamento donde se hace partición y no hay adecuación con la partida registral ya sea que ha distribuido ambientes o ha distribuido pisos o unidades inmobiliarios que no coinciden con lo que aparece en la partida
Aquí se está pidiendo un documento adicional al testamento que es una escritura pública donde intervengan todos.
¿Cuál sería el fundamento jurídico?

La **vocal Elena Vásquez** señala:

El fundamento jurídico está en todo lo que he señalado.

El fundamento jurídico es considerar que no ha habido una verdadera partición por las consideraciones que he expuesto. En realidad en estos testamentos no hay verdadera partición, debemos considerar que lo que hay son normas particionales.
Esto está sustentado en la doctrina y resoluciones del Tribunal Supremo Español y de la Dirección del Registro del Notariado de España.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Normalmente en el testamento el testador señala: instituyo herederos a mi cónyuge tal, a mis hijos tales. A veces el testador no ha dicho "declaro herederos", pero hemos emitido resoluciones en las que hemos aceptado la inscripción de los herederos aun cuando el testador no haya consignado expresamente: "instituyo herederos", porque hemos dicho que la institución de herederos está dada por el propio Código Civil por la relación de entroncamiento.

Entonces, cuando la partición no se puede inscribir porque no hay adecuación total con la partida, nosotros podríamos, ante la presentación del testamento, considerar que existen dos actos inscribibles primero la institución de herederos y segundo, la partición.

Si los usuarios ya que hay este problema se desisten de la inscripción de la división y partición se puede inscribir la institución de herederos y en ese caso no estaremos pidiendo un documento adicional. Es cierto que si en ese documento adicional intervienen todos los herederos se podría decir: todos intervinieron manifestando la misma voluntad y no van a reclamar, pero no encuentro una norma que lo sustente. En cambio, si asumimos que todo testamento tiene la institución de herederos hecha por el propio testador ya sea expresamente o con la indicación de quienes son sus familiares y en segundo lugar la partición, una opción es desistirse de la partición e inscribir a nombre de todos los sucesores todos los bienes que pertenecieron al testador.

El **vocal Walter Morgan** señala:

No encuentro inconveniente en que los herederos o sucesores que aparezcan en el testamento se pongan de acuerdo y establezcan porcentajes de participación en la medida que no se pueda inscribir la partición material efectuada por el testador. Por lo tanto ellos podrían por unanimidad a través de un instrumento público decidir que en la partida, en tanto se resuelva el problema, aparezcan cada quien con un porcentaje que ellos mismos hayan determinado.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Considero que no se puede decir que no hay sustento legal porque la partición está en el Código Civil; entonces lo que se hace es una ampliación de rogatoria. El testador ha hecho una división pero una vez que él fallece todos sus bienes pasan a sus herederos como una cuestión natural. Cuando el testador ha hecho lastimosamente una división que no se puede practicar, solo

quedan como herederos y como tales pueden hacer su división. Sí hay fundamento legal.

La posición de Gloria Salvatierra también me parece sustentable: los herederos pueden desistirse solicitando solo la inscripción de la institución de herederos.

No son incompatibles: dependiendo de la rogación con ampliación de rogatoria o con desistimiento.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Todo parte de que tenemos un acuerdo del Pleno del Tribunal Registral. Yo he hecho votos singulares contantemente desde hace mucho tiempo sobre esto. Cuando aplicaban el acuerdo - porque hay registradores que lo aplican, y hay registradores que no lo aplican -, le indicaban al usuario que no se podía inscribir en la forma que señala el testamento pero sí se puede inscribir como sucesión universal y los registradores lo inscriben así. El problema es que cuando al TR le piden la inscripción de sucesión universal el TR aplica el acuerdo, concluyendo que no procede porque el testamento contiene una partición. En esos casos he puesto mi voto singular.

Hay que permitir la inscripción por sucesión universal. Debe privilegiarse la institución de heredero.

En todo caso el tema de la partición sí tiene un sustento doctrinario. La partición implica toda una serie de operaciones de avalúo, inventario, que el testador en el Perú no hace. Son normas particionales y eso no conlleva a que los herederos puedan hacerlo como lo hemos estado admitiendo.

Hay que darle una solución a este tema.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La propuesta de E. Vásquez soluciona muchos casos pero no soluciona aquellos casos donde los herederos no están o no quieren participar porque hay discusión. Esa es la limitación que se encuentra.

Ambas propuestas pueden ir de la mano.

Igual siempre se va poder inscribir la institución de herederos en mérito del testamento. Entonces se inscribe el bien a nombre de todos los herederos y si tiene el otro instrumento entonces se hará la determinación de alícuotas.
Si no tienen quedará el bien entre todos por partes iguales.
Si no inscribimos primero la institución de herederos no va a haber adecuación.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Se puede inscribir las dos cosas conjuntamente.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

El criterio seria: La institución de herederos es inscribible desistiéndose de la partición hecha por el testador cuando no se adecúa a la partida.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Yo estoy de acuerdo con la propuesta de Elena Vásquez y en desacuerdo con la propuesta de Gloria Salvatierra. Recordemos: si el testador hace partición los herederos no heredan alícuotas, Si el testador tiene esta casa y esta otra casa y dispone esta casa para mi hija Ana y esta otra para mi hijo Pedro, esa casa es de Ana y la otra de Pedro, no son copropietarios. En lo posible se debe respetar la voluntad del testador porque si el testador ha hecho partición ya ha dividido los bienes, solo cuando esta división que ha hecho el testador sea de imposible cumplimiento (y eso nos lo tienen que decir los herederos) vamos a pasar a una opción distinta. La idea primero es respetar la voluntad del testador y si no se puede pasamos a un tema de alícuotas. No es lo mismo heredar en propiedad exclusiva que heredar en copropiedad.

Si el testador hizo partición yo no heredo en copropiedad todos los bienes: yo heredo el bien que el testador me dio y solo heredo en copropiedad aquello que el testador omitió disponer.

La propuesta de nuestra Sala (en la que participamos con Elena Vásquez) fue que son los herederos los que deben evaluar si es imposible efectuar la partición material que dispuso el testador. Lo tienen que manifestar todos los herederos porque solo si todos están de acuerdo vamos a pasar de una partición hecha por el testador a una determinación de alícuotas acordada por todos los coherederos, en la que van a fijar cuotas ideales. Las cuotas ideales no siempre los coherederos las van a asignar por partes iguales, pues puede suceder que la partición material dispuesta por el testador no haya sido en áreas equivalentes.

Se pasa entonces de inscribir en mérito de la voluntad del testador a inscribir en mérito a la voluntad de los coherederos.

Estoy en desacuerdo con pasar de la voluntad del testador a la voluntad de un presentante que en el reingreso señala que se omita la partición hecha por el testador y solicita se inscriba como alícuotas entre los todos los herederos. Si se inscribe como alícuotas se está incumpliendo la voluntad del testador y no tengo en su lugar la manifestación de voluntad de todos los involucrados.

En segundo lugar, si se inscribe como alícuotas todos somos copropietarios y como tales todos podemos gravar y disponer de nuestras alícuotas. En el caso que vimos en la Sala que integré, los herederos trajeron un documento con firmas legalizadas y ante ello señalamos que para todo acto de disposición de bienes inmuebles que contenga manifestación de voluntad la ley establece que

debe obrar en escritura pública o formulario registral si el bien tiene un valor menor a 20 UIT.

No estoy de acuerdo con que - a pedido del presentante -, se pueda inscribir como copropietarios a todos sin que lo hayan manifestado, ya sea por su propio derecho o debidamente representados.

Luego de no haber más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente, reestructurada por la ponente luego de las intervenciones:

ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE CUOTAS IDEALES
Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Arturo Mendoza, Yovana Fernández, Jorge Tapia, Luis Ojeda, Elena Vásquez, Pedro Alamo, Daniel Tarrillo, Beatriz Cruz y Esben Luna. **Total: 14 votos.**

En contra: Gloria Salvatierra y Luis Aliaga. **Total: 2 votos.**

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

ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE CUOTAS IDEALES
Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Sustentado en las Resoluciones Nº 1069-2017 -SUNARP-TR-L y Nº 2027-2017 -SUNARP-TR-L.

La presidenta del Tribunal Registral señala que se da por concluida la sesión del Pleno, siendo la 03:00 p.m., del martes 20 de agosto 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.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

MIRTHA RIVERA DEGREGAT
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral
SUNARP

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

Gustavo Zevallos
Vocal(s)