



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1177- 2009 - SUNARF-TR-I.

Lima, 11 SET 2009

**APELANTE** : **CRILO SALAZAR GARCIA**  
**TÍTULO** : **N° 11773 del 17-6-2009.**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 46326 del 10-7-2009**  
**REGISTRO** : **Predios del Callao.**  
**ACTO (s)** : **COMPRAVENTA.**

### SUMILLA



**FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO BAJO LA VIGENCIA DE NORMAS QUE REGULA AL REGISTRO PREDIAL URBANO**

*No procedió la inscripción de la compraventa de un predio en mérito a formulario registral otorgado al amparo de las normas que regulan el Registro Predial Urbano.*

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

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa del lote N° 14, manzana V-3 de la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao.

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Formulario de transferencias del RPU certificado por el abogado Emilio F. Fernández Mercado el 17/06/2009.
- Constancia de no adeudo del impuesto predial expedida por la subgerencia de administración tributaria de la municipalidad distrital de Ventanilla.
- Constancia de prescripción del impuesto de alcabala expedida por la Gerencia de Rentas de la citada municipalidad.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Beatriz Guilmolina Ríos Caverio formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

*"Al amparo de la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se procede a la tacha del presente título estando a que de acuerdo a la norma invocada los Formularios Registrales certificados por Notario o Abogado Fedatario y los documentos privados legalizados por Notario con anterioridad al 16/06/2004 para actos de inscripción solo se admitirán en el Registro hasta el 31 de octubre de 2004.*

**SE DEVUELVEN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS**

Base legal: S/. 20.00 nuevos soles, derechos cobrados: S/. 20.00 nuevos soles.

Derechos por devolver: S/. 0.00 nuevos soles."

**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

Nuestra Constitución en su art. 103 segundo párrafo a la letra refiere: "Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivo salvo en materia penal cuando favorece al reo". La compraventa ante Registro Predial Urbano cuya documentación obtuvo su valor con el abogado Emilio Fernández Mercado, quien se encontraba y fungía de ser notario (sic); merece el valor el cual debió establecer el Registrador que tuvo el título el 2008; es decir, ingresó antes del 31 de octubre de 2008.



**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

Partida N° P01211534 del Registro de Predios de Lima en la que como registrado el predio ubicado en la manzana V-3, lote 14 de la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, provincia del Callao.

En el asiento 00003 de la citada partida aparece como último titular registral Anibal Porfidio Yabar Carazas, soltero.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos

A criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si procede la inscripción de la compraventa de un predio en mérito a formulario registral otorgado al amparo de las normas que regían al Registro Predial Urbano.

1.)

**VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 4 del derogado Decreto Legislativo N° 495 señalaba: "Para efectos registrales, se considera título al formulario impreso, con la documentación que le sirve de sustento en el que conste la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, o acto o contrato que se registre. El Reglamento del presente Decreto Legislativo aprobará el texto de los formularios. A este formulario se le denominará en adelante formulario registral".

Agregaba el citado artículo, que el Formulario Registral será suscrito por los interesados. Lo firmarán además un notario público o un abogado y cuando corresponda el verificador a que se refiere el artículo duodécimo.

El artículo 5, prescribía que los contratos cuya inscripción se solicite podrán constar en escritura pública o en documento privado.

De acuerdo a lo expresado, para efectos de las inscripciones en el Registro Predial Urbano, los usuarios del servicio podían hacer uso indistinto de una escritura pública que es un instrumento público o de un formulario registral

Y

## RESOLUCIÓN No. - 1410 2009 - SUNARP-TR-I

que es un documento privado, pues uno u otro eran considerados como suficientes para dar mérito a la inscripción de los actos o derechos inscribibles en dicho Registro.

2. El Reglamento del Decreto Legislativo Nº 195, aprobado por Decreto Supremo Nº 01-90-VG, estableció en su artículo 2º respecto a los Formularios Registrales, que para efectos de ese Reglamento "se considera título al formulario registral, con la documentación que le sirve de sustento, si la hubiere. El Formulario Registral podrá contener el contrato o acto jurídico mismo, con lo cual la declaración de voluntad de los contratantes o de los intervinientes en el acto jurídico quedará expresada en dicho formulario, sin necesidad de instrumento adicional. El Formulario Registral contiene la información relativa al solicitante, los datos del inmueble y todos los datos relativos al derecho, acto o contrato materia de inscripción. Los documentos que acompañen al Formulario Registral, y que forman parte del título, podrán existir en instrumento público o privado, salvo los casos en que este Reglamento exija expresamente uno de ellos (...)".

3. La función del abogado en el Formulario Registral se encontraba regulada en el artículo 28 del mismo Reglamento, de la siguiente manera.

"El Formulario Registral se suscribe por el solicitante de la inscripción, salvo que contenga el acto jurídico o el contrato mismo, en cuyo caso debe a ser, además, firmado por todos los contratantes o intervinientes en el acto jurídico contenido en el título, y certificado por notario público o abogado colegiado.

Al suscribir el Formulario Registral, el notario público o abogado colegiado verificará que las firmas puestas en el contrato correspondan realmente a los intervinientes en el acto o contrato, que éstos expresan su voluntad libremente, que dichos intervinientes gozan de capacidad legal y que las condiciones del acto o contrato y los datos relativos al inmueble están clara y correctamente expresados.

Para firmar el Formulario Registral el notario público o abogado colegiado debe a haber ingresado al Índice respectivo del Registro"

En el mismo sentido, el artículo 15 del D.S. Nº 033-2007-JUS, que aprobó el Reglamento de los Índices de Profesionales del Registro Pretrial Urbano, estableció que es función y obligación del notario público o abogado que suscribe el Formulario Registral y documentos anexos que requieran su interacción, certificar:

- Que las firmas y/o huellas dactilares que constan en el Formulario Registral, contrato u otro documento que suscribe, han sido puestas en su presencia y que corresponden a los otorgantes o intervinientes del acto respectivo;
- Que la manifestación de voluntad corresponde a los intervinientes;
- Que los intervinientes gozan de capacidad legal;
- Que los representantes o mandatarios que intervienen, se encuentran debidamente facultados para realizar el acto que se pretende llevar a cabo, adjuntando al formulario registral los documentos que acrediten dicha representación;
- Que los datos de los inmuebles,



A)

J

f) Todos los datos relativos al derecho, acto o contrato contenido en el Formulario Registral; y,

e) Las demás que establezcan las normas pertinentes.

De ese modo las normas del Registro Predial Urbano otorgaban a los abogados que certificaban los formularios registrales facultades similares – dentro del ámbito de este documento-, a aquellas correspondientes propiamente a los notarios con arreglo a la Ley del Notariado, es decir, dichos abogados se encontraban investidos de capacidad fedante respecto de los actos previstos en las acotadas normas. Así, la intervención del abogado inscrito en el índice respectivo era la que dotaba al formulario registral de las garantías necesarias para la incorporación al Registro del acto o contrato contenido en él.



4. La Ley N° 27755, publicada el 15 de junio de 2002, creó el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que comprende al Registro de Propiedad Inmueble, al Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales. Dicha integración se efectuó progresivamente en el plazo de dos años, computados a partir de la vigencia de la mencionada ley (artículo 2); realizándose en dos etapas, en la primera, el Registro Predial Urbano se incorporó a la SUNARP desde la vigencia de la mencionada ley. En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano se integró al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP.

Ante ello, se dispuso que las solicitudes de inscripción y publicidad que se presenten a partir de la vigencia de la Ley N° 27755 en el Registro Predial Urbano, continuarán rigiéndose, en todo lo que no se oponga a la mencionada ley, por los Decretos Legislativos N°s 495 y 496 y sus reglamentos; directivas y demás normas legales hasta la conclusión del plazo de dos años a que se refiere el artículo 2.

5. El segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755 establece: *"Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2 de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por Notario cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (...)"*; dicho artículo fue reglamentado por el D.S. N° 023-2003-JUS, de conformidad con los lineamientos establecidos por el Tribunal Constitucional en la sentencia del 4 de julio de 2003, recaída en los expedientes N°s 001 y 003-2003-AI/TC, estableciéndose las funciones del notario al legalizar los nuevos formularios registrales.

6. Mediante Resolución N° 245-2004-SUNARP/SN, se dispuso el funcionamiento del Registro de Predios que unifica el Registro Predial Urbano, el Registro de Propiedad Inmueble - parte predial -, y la Sección Especial de Predios Rurales, en cada una de las 58 Oficinas Registrales de la SUNARP, a nivel nacional a partir del 16 de junio de 2004.

7. Debía definirse si a partir del 16 de junio de 2004 podían efectuarse inscripciones en mérito a los formularios registrales otorgados durante la vigencia de las normas que reglan las inscripciones en el ex Registro Predial Urbano.

**RESOLUCIÓN No. - 1416 2009 - SUNARP-TR-I.**

8. Es así que esta instancia señaló, que si bien el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley N° 27755 estableció que vencido el plazo del proceso de integración de los registros las inscripciones se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por notario; de tal manera que a partir del 16 de junio de 2004 los títulos que se presenten para su inscripción en el Registro de Predios deben seguir el mismo procedimiento, exigirse los mismos requisitos y cumplir la formalidad establecida; ello no conlleva una prohibición para el acceso al Registro de aquellos títulos otorgados durante la vigencia de, entre otras normas, el D.S. N° 001-90-VC<sup>1</sup>, por cuanto los títulos otorgados durante la vigencia y cumpliendo las formalidades de la normativa anterior, no han dejado de tener mérito inscriptorio a partir de la fecha de la unificación del Registro de Predios.

Criterio que fue recogido como precedente de observancia obligatoria en el Decreto Pleno del Tribunal Registral con el siguiente texto:



"Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del Registro de Predios".

9. Sin embargo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN del 26 de agosto de 2008<sup>2</sup>, estableció en la séptima disposición transitoria lo siguiente:

"En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27766

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008".

Como se puede apreciar del tercer párrafo precedente, el Reglamento de Inscripciones estableció una fecha límite (31 de octubre de 2008) para la presentación al Registro de los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004 que se encuentran referidos a actos de disposición.

En tal sentido, los formularios registrales presentados al Registro con posterioridad a la fecha límite establecida en la norma, como es en el caso venico en apelación, no podrán tener acogida registral.

10. Finalmente, con relación a lo señalado por el apelante en el sentido de que el título materia de apelación se presentó antes de octubre del 2008, debe indicarse que la presentación realizada por el usuario fue materia de fecha procesal por no haberse suscitado las observaciones formuladas, circunstancia que no da ninguna prevalencia al presente título por lo que

<sup>1</sup> Norma que actualmente ha sido derogada con la entrada en vigencia de la integración del Registro de Predios.

<sup>2</sup> El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue publicado en el diario Oficial "El Peruano" el 26 de agosto de 2008 y entró en vigencia a los 30 días de su publicación.

habiéndose presentado los formularios en fecha posterior a la fecha límite señalada en el Reglamento, no puede tener acceso al Registro.

Estando a lo acordado por unanimidad:

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**SAMUEL GALVEZ TRONCOS**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral