

ACUERDOS APROBADOS EN EL II DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL DE 2019- MOQUEGUA

En el “II Diálogo con el Tribunal Registral de 2019 – Moquegua” realizado en la ciudad de Moquegua el día 2 de agosto de 2019, se trataron cuatro temas y se aprobaron seis acuerdos¹, que son los siguientes:

ACUERDOS APROBADOS POR TEMAS:

I. Primer tema: Inscripción definitiva de la anotación preventiva del territorio comunal, conforme al artículo 11 del D.S. N° 130-2001-EF

1. 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 precisada el documento de fecha cierta que acredita la propiedad.

II. Segundo tema: Transferencia de un lote independizado sin indicar su carácter preventivo de una habilitación urbana sin recepción de obras y, sin la autorización de compra venta garantizada.

2. Si un predio se independiza de un proyecto de habilitación urbana, sin publicitarse el carácter preventivo del mismo, procede la transferencia en calidad de definitiva del lote, siempre y cuando se haya inscrito la transferencia del predio a terceros. En caso el predio se encuentre inscrito a nombre del habilitador, deberá recurrirse necesariamente a los antecedentes registrales, para verificar la etapa en la que se encuentra la habilitación urbana.
3. Se propone revisar el precedente aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, sobre el concepto de partida directamente vinculada, por cuanto no consideramos que resulte aplicable al caso de independizaciones provenientes de habilitaciones urbanas, porque en esta situación el registrador deberá remitirse a los antecedentes registrales, para conocer la etapa en que se encuentra la habilitación urbana. Téngase en cuenta que el precedente surgió de un caso de escisión y en el que no se negó la posibilidad de ir a los antecedentes registrales complementariamente, cuando esto es necesario, como es el caso de la partida de un lote de habilitación urbana que se encuentra a nombre de un habilitador.

III. Tercer tema: Rectificación de área por mutuo acuerdo.

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

¹ 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.

IV. Cuarto tema: Definir el criterio del Tribunal Registral sobre la declaración de algunos notarios, en la legalización de firmas de los formularios de la ley 27157, donde señalan que no asumen responsabilidad sobre el contenido del documento.

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