

■ Artículo 7. Inscripción en mérito a formulario registral

Cuando las inscripciones se realicen en mérito al formulario registral a que se refiere el artículo 7 de la ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el decreto supremo N° 023-2003-JUS.

Comentado por:

Blas Humberto Ríos Gil

Introducción

La Sunarp y el SINARP se crearon por Ley 26366 en octubre de 1994. La novedad de esta ley era, entre otras cosas, la de aglutinar o reunir en cuatro grandes grupos registrales los diferentes registros existentes tanto en el código civil como en leyes especiales. En efecto, se crearon el Registro de Personas Naturales, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de la Propiedad Inmueble y el Registro de Bienes Muebles.

El defecto de la Ley N° 26366, lo queremos ver de esta manera, es que no corrigió la existencia en el Perú de dos instituciones que manejaban el Registro de Predios; pues al crearse la Sunarp, se señaló que el Registro de Predial Urbano iba a pasar en cinco años al ámbito de la Sunarp. Sin embargo, esta fusión se fue dilatando hasta el año 2002, pues el Registro Predial Urbano creado en 1988 por el decreto legislativo N° 495 seguía manejando en Lima el Registro de Pueblos Jóvenes, Urbanizaciones Populares, Asentamientos Humanos y Predio Rurales. Luego se extendió a las principales capitales departamentales del país, aunque solo en el ámbito de pueblos jóvenes y asentamientos humanos, pues la Sunarp manejaba por ley N° 26366 la Sección Especial de Predios Rurales. En suma podemos decir que hasta el año 2002 el Perú contaba con dos registros de predios paralelos y que ese mismo año se promulgó la ley N° 27755, que unificó en uno solo ambos registros, creando el Registro de Predios dentro del Registro de la Propiedad Inmueble que regula el inciso c) del artículo 2 de la ley N° 26366.

El uso del formulario registral en el sistema registral peruano:

El formulario registral en el Perú, usado por el registro de predios, tiene sus antecedentes normativos en el artículo 4 del decreto legislativo 495 (ley sobre registro predial de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, hipoteca popular y seguro de crédito), el decreto legislativo 667, (ley que crea el Registro de Predios Rurales, que formaba parte del Registro de la Propiedad Inmueble) y la ley N° 27157 (ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común). La Ley N° 27157 crea el formulario registral (el reglamento de esta ley lo llama FOR) para la inscripción de todas las regularizaciones de edificaciones, incluido el saneamiento de terrenos no inscritos.

Con la Ley N° 27755 (art. 7) se establece que todas las inscripciones en el Registro de Predios se harán por escritura pública y por formulario registral solo hasta 20 UIT. La novedad de la ley es que solo faculta el uso de estos formularios registrales a los notarios, en lugares donde no haya estos, a los jueces de paz, a los abogados como lo facultaba el artículo 4 del decreto legislativo 495.

Posteriormente la ley de Garantía Mobiliarias N° 28677 señala que todos los actos inscribibles en este registro se hace a través del formulario de inscripción o formulario de cancelación de Inscripción aprobado por la Sunarp.

Finalmente, la ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones N° 29090 regula el uso de los formularios únicos de habilitaciones urbanas (FUHU) y el Formulario único de edificación (FUE)

El uso del término formulario en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

En varios artículos del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 se usa la palabra formulario. Según el Diccionario de la Real Academia Española, formulario tiene varios significados. Para el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios formulario es un impreso con espacios en blanco. Este impreso con espacios en blanco debe seguir un esquema de acuerdo al uso que se le dé. Por eso el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios utiliza hasta cuatro tipos de formulario de acuerdo a la ley o norma que los ha creado.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios utiliza la palabra formulario en el artículo 7, que es el que comentamos, incisos a y b; en el artículo 18, inciso a; en el artículo 27; artículos 28, 35, 36, 40 inciso a., 43, inciso a; artículo 60 inciso a; artículos en los 61, 62, 71, 78, 94, 95, 97, 102, 112, 113, 118 y en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Analizando artículo por artículo del RIPR que hemos citado en el párrafo, podemos clasificar los formularios que dan mérito a inscripciones en el Registro de Predios en los siguientes: 1) Formulario registral (ley N° 27755). 2) Formulario registral de formación de títulos supletorios. 3) Formulario registral de declaratoria de prescripción adquisitiva. 4) Formulario único de habitaciones urbanas (FUHU). 5) Formulario único de edificaciones (FUE), ley N° 29090 y 6) los Formularios certificados por abogados admitidos al registro de predios solo hasta el 31 de diciembre de 2008.

El uso del formulario registral en el Registro de Predios

El fundamento del uso de los formularios registrales se sustenta en los mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro que señala el artículo 7 de la ley N° 27755. En efecto, el uso de los formularios registrales en el Perú, tal como lo prescribe la ley acotada, entraron en vigencia desde el 16 de junio de 2004, de conformidad con el artículo 5 de la resolución 257-2004-SUNARP/SN publicado en el peruano el 14 de junio de 2004.

El artículo 4 de la resolución 257-2004-SUNARP/SN señala que los jefes de las Zonas Registrales son los que tienen que habilitar los formularios registrales para ser tramitados ante los jueces de paz.

Los antecedentes del artículo 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios lo encontramos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003, art. 6 y en el artículo 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2008.

Clases de Formularios Registrales

De conformidad con el artículo 1° de la resolución 257-2004-SUNARP/SN los formularios son los siguientes: 1) Formularios de transferencias. 2) Formulario de transferencia por permuta. 3) Formulario de constitución, modificación o transferencia de superficie. 4) Formulario de constitución o Modificación de Servidumbre. 5) Formulario de Constitución o Modificación de Hipoteca. 6) Formulario de constitución, modificación o transferencia de cargas o gravámenes 7) Formulario para cancelación por extinción de cargas o gravámenes. 8) Formulario de rectificación o aclaración.

El formulario registral y el Tribunal Constitucional

La creación y el uso del formulario registral en el Registro de Predios establecida por el artículo 7 de la ley N° 27755, fue cuestionada por los colegios de notarios de Junín, Arequipa, Callao y Lima. Interpusieron una demanda de inconstitucionalidad contra el referido artículo de dicha ley. Aducían que con ello se generaría inseguridad jurídica, sostenían que el formulario registral carecía de una matriz, imposibilitando la expedición de copias en caso de que el documento se extraviase o se destruyera, entre otras razones, las cuales fueron desestimadas por el Tribunal Constitucional.

En la sentencia el 30 de abril de 2003 dice el Tribunal desestimando el pedido del Colegio de Notarios de Junín:

(...) La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26 de la ley N° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la ley

N° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, esta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96 de la ley N° 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97 de la ley N° 26002).

En la sentencia del 04 de julio 2003, el Tribunal Constitucional se pronuncia sobre la obligación del notario (o en su caso del juez de paz) en el caso del uso del formulario. Dice de manera expresa el Tribunal en los expedientes acumulados N° 0001-0003-2003-AI-TC (Publicado el 31 de agosto de 2003) que el notario deberá hacer lo siguiente:

- a. Dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo.
- b. Constatar la identidad de los contratantes, de ser el caso, cotejando los documentos nacionales de identidad con la información pública en red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil RENIEC.
- c. Verificar la validez de las firmas.
- d. Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados.
- e. Conferir fecha cierta al formulario.
- f. Conservar copia del documento original, a efectos de descartar cualquier irregularidad que pudiera presentarse, manteniendo la estabilidad jurídica.

La legalización del Formulario Registral

La ley notarial (decreto legislativos N° 1049 y sus modificatorias) señala en su artículo 106 que el notario certifica las firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste indubitablemente la autenticidad de la firma. El decreto supremo N° 023-2003-JUS no ha sido derogado por la norma notarial general no obstante ser de fecha posterior a este decreto por ser esta norma de carácter especial para la certificación de firmas del formulario registral. El decreto establece que el notario debe cumplir ciertas formalidades especiales para esta certificación.

Lo más relevante a) Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, exigiendo que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo. b) Constatar la identidad de los contratantes y del verificador, cuando este deba suscribir el formulario, de ser el caso, cotejando los documentos nacionales de identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC). c) Verificar la validez de las firmas puestas en el formulario. d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados. Asimismo, el decreto obliga al notario extienda en tres ejemplares el formulario registral legalizado, uno de los cuales será conservado por el notario quien lo incorporará a su protocolo notarial. Los otros dos ejemplares serán presentados al Registro.

La inclusión de los más pobres al Registro

El uso de formulario registral significa incluir a los más pobres en los usos de las herramientas de seguridad creadas por el Estado. Uno de estas herramientas son los Registros Públicos, ya que como señala la ley N° 27755, el uso de este instrumento se hace cuando el predio transferido no pase de las 20 unidades impositivas tributarias. Esto es, cuando la transferencia lo hacen las personas de menores recursos económicos. Sin embargo, este pretendido beneficio en la práctica ha caído en saco roto, pues los notarios simplemente no la usan. Ellas prefieren usar la Escritura Pública en vez del formulario. La sentencia del Tribunal Constitucional y el espíritu de la ley N° 27755 no han calado en los operadores notariales ni registrales, salvo el uso excepcional practicado en la provincia de Ramón Castilla en la región Loreto, en donde el uso de formulario Registral se hace no a través de un notario (no hay en esta provincia), sino a través del juez de paz letrado de dicha provincia. Estos formularios son inscritos por todos los registradores de predios en la Oficina Registral de Maynas desde fines de 2009 hasta la fecha sin ningún inconveniente.