

Capítulo IX

Jurisdicción, nomenclatura y numeración

■ Artículo 90. Inscripción de jurisdicción

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a. Resolución municipal.
- b. Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente.
- c. Otros, según disposiciones especiales vigentes. Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por una municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de la municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

Comentado por:

Sonia Edith Valenzuela Quito

■ Introducción

En esta ocasión trataremos el tema de la inscripción de la jurisdicción en el Registro de Predios. Veremos en este aspecto cuál ha sido el principal cambio entre el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 frente al actual correspondiente al año 2013. Analizaremos algunas resoluciones del Tribunal Registral donde se aborde el tema de la jurisdicción; de modo general podemos mencionar que a lo largo de los últimos años, antes de la aprobación del nuevo reglamento, se ha podido advertir la tendencia que ha habido de querer inscribir una jurisdicción, teniendo ya inscrita otra, de esta forma lo que buscan es evitar iniciar un proceso judicial, sin embargo, un cambio de jurisdicción no es un tema que pueda determinarse en la vía registral. Cuando existe un conflicto entre dos municipalidades para saber a quién pertenece una determinada área, la decisión de declarar quién tiene la razón solo corresponde a los órganos jurisdicciones, a nivel registral, lo que se hace es calificar los documentos, mas no tomar decisiones sobre un conflicto de intereses.

■ Desarrollo

El tema a abordar está referido a la inscripción de la “jurisdicción” en el Registro de Predios. Hasta antes del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN existía un uso indebido e indiscriminado de estas inscripciones, tal como se puede apreciar en el considerando de la resolución antes mencionada. Es por ello que con la aprobación del nuevo Reglamento se realizan precisiones en los requisitos para extender los

asientos de inscripción de jurisdicción. El texto en concreto es el siguiente: “Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en ley posterior que haya creado un nuevo distrito²⁹¹”.

Del texto se desprende que una vez inscrita la jurisdicción de un determinado predio, ya sea mediante la resolución o el certificado respectivo de jurisdicción, solamente se podrá cambiar de jurisdicción cuando haya de por medio una resolución judicial, vale decir un proceso judicial, donde el juez decidirá a qué municipalidad en contienda corresponde la jurisdicción sobre determinada área; existen resoluciones del Tribunal Registral donde se toma en cuenta cuándo estamos frente a un caso donde la inscripción de una jurisdicción resulta posible, a pesar de que en la partida registral figure como descripción de un predio, una determinada municipalidad; como ejemplo, podemos citar la Resolución N° 1121-2012-SUNARP-TR-L²⁹² del 02 de agosto de 2012, donde en primera instancia el registrador observó el título, indicando que existía un conflicto de intereses entre dos municipalidades: por un lado estaba la Municipalidad Distrital de Chupaca, cuya descripción se encontraba en la partida registral del predio y, por otro lado estaba la Municipalidad Distrital de Sicaya, cuyo Certificado de Jurisdicción servía al usuario para solicitar la inscripción de su jurisdicción.

En este caso el Tribunal al analizar el título archivado advierte que si bien en la partida figuraba como jurisdicción, distrito y provincia Chupaca, departamento de Junín, propiamente no hubo de por medio un documento que acredite esta jurisdicción, como puede ser el certificado o la resolución, aquí, en el caso planteado, lo que había servido para esta descripción, eran los formularios de posesión vía el D. Leg. N° 667, siendo así, resultaba viable la inscripción de la nueva jurisdicción (salvo por el certificado de jurisdicción que se había presentado, el cual no reflejaba identidad en la descripción del predio, por ende no existía seguridad de que se tratase de la misma área, es por ello que el Tribunal observa este punto).

Otra resolución que podemos mencionar es la Resolución N° 802-2014-SUNARP-TR-L, del 24 de abril de 2016, donde se describe los tres supuestos para la inscripción de la jurisdicción que regula el artículo 90 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: el primero es donde el usuario solicita la inscripción, ya que no figura en el Registro de Predios ninguna información relacionada a la jurisdicción que tenga su predio; la segunda es la que se da por “rectificación” aquella cuya jurisdicción sí se encuentra registrada, al ser así, su cambio solo procederá si es que hay una resolución que resuelva el conflicto de competencia; y la tercera es cuando se da el “cambio de jurisdicción” por la creación de un nuevo distrito, en este último supuesto no existe conflicto alguno, siendo suficiente la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedida por la municipalidad que por ley asume la nueva competencia.

El problema venía en sí, en el primer y segundo supuesto, donde pueden confundirse, es por ello que antes del nuevo reglamento, existían muchas inscripciones sobre jurisdicción, las cuales no deberían haberse dado, por cuanto no estarían en el primer supuesto sino en el segundo. Hasta antes del nuevo Reglamento, la confusión podría considerarse en el sentido de saber en qué

291 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN. Artículo 90. Inscripción de jurisdicción: La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a. Resolución municipal;
- b. Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
- c. Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

292 Sumilla. Rectificación de jurisdicción distrital:

“La razón de que en el segundo párrafo del artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se requiera del Certificado de Jurisdicción, una resolución judicial firme para proceder a efectuar la rectificación de jurisdicción de un predio radica en el hecho de que existe una contraposición de intereses entre dos municipalidades que reclaman la jurisdicción del mismo, el cual debe ser resuelto previamente en la vía judicial correspondiente”.

- El Reglamento de Predios, de ese entonces, al que el texto hace referencia es la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

momento nos encontramos ante un conflicto de competencia; en este tema es muy importante tener en cuenta el precedente de observancia obligatoria, que aprobó el Tribunal Registral, relacionado a la calificación de actos administrativos, conforme a este precedente, el registrador al momento de calificar este tipo de documentos debe tomar en cuenta la competencia del funcionario que lo expide, la formalidad, el carácter inscribible del acto, así como la adecuación con los antecedentes registrales.

Queda claro que con esta precisión que se ha hecho en el nuevo reglamento de predios, no se cuestiona el tema de los documentos administrativos, sino por el contrario, lo que se busca es dejar las reglas claras. Si el registrador, en la calificación de estos documentos, advierte que ya hay de por medio un reconocimiento por un documento idóneo de acuerdo al Reglamento mediante el cual se acredita la jurisdicción, no debería proceder otra inscripción de jurisdicción mediante otro documento, ya que en este caso ya ha habido un reconocimiento, y siendo que los Registros Públicos garantizan la seguridad jurídica, no cabría la inscripción de una segunda jurisdicción si es que previamente no interviene el órgano jurisdiccional, quien tiene la competencia para declarar a una de las municipalidades la jurisdicción que le corresponda.

Conclusiones

Con esta precisión queda claro para todos cuándo podemos considerar viable la inscripción de la jurisdicción y cuándo tenemos que ir previamente a la vía judicial para resolver un conflicto de competencias, teniendo ya un resultado por un órgano jurisdiccional favorable para alguna de las partes podremos ir a Registros Públicos para solicitar la rectificación de la jurisdicción.

De esta manera, podremos continuar con un trámite registral cuyo resultado será la inscripción de lo solicitado, ahorrando así tiempo y dinero, antes de empezar un trámite que de repente no sea posible su inscripción.

Así mismo se vela también por la predictibilidad registral, porque queda claro que si el título archivado, cuyos documentos sirvieron para inscribir una jurisdicción, se encontrara un documento idóneo de acuerdo al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que acredite que sí contiene un reconocimiento de la jurisdicción, no debería aceptarse la inscripción de una nueva jurisdicción, salvo que haya de por medio una rectificación de la jurisdicción o la creación de una nueva municipalidad, donde por ley se haya declarado competente respecto a un área en especial.