



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° - 124 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 17 ENE. 2019

APELANTE : GIOVANNA CECILIA SÁNCHEZ RAYGADA
TÍTULO : N° 1642037 del 23/7/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 002563 del 18/10/2018.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO(s) : Declaratoria de fábrica, independización,
reglamento interno y otros.
SUMILLA :

FUNCIÓN NOTARIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES TRAMITADA AL AMPARO DE LA LEY N° 27157

Corresponde al notario certificar la identidad del propietario y del verificador, legalizar sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constatar la vigencia del registro del verificador, verificar la documentación que conforma el expediente y finalmente determinar que los títulos presentados reúnan las condiciones legales para su inscripción en el procedimiento de regularización de edificaciones, asumiendo responsabilidad en tales funciones, pero no asume responsabilidad con relación a la veracidad de los datos técnicos contenidos en los documentos presentados.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° P01116935 del Registro de Predios del Callao; así como la independización de las unidades inmobiliarias resultantes y el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Formulario Registral N° 2 – Ley N° 27157 suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 259-2018 expedido por Patricia Lara Stucchi, gerente de obras de la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao (1 original y 2 copias).
- Informe Técnico de Verificación suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, con firma certificada por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).
- Memoria descriptiva de independización suscrita por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de

Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).

- Reglamento interno del régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común suscrito por Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).

- Plano de ubicación-localización (Lámina U-01) suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).

- Plano de distribución (Lámina A-01) suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).

- Plano de arquitectura-distribución (Lámina A-01) suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 (1 original y 2 copias).

Mediante reingreso del 20/9/2018 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación de observaciones suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 17/9/2018.

- Formulario Registral N° 2 – Ley N° 27157 suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 17/9/2018 (1 original y 2 copias).

- Reglamento interno del régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común suscrito por Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 17/9/2018 (1 original y 2 copias).

- Plano de ubicación-localización (Lámina U-01) suscrito por verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, con firma certificada por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 17/9/2018 (1 original y 2 copias).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao Sergio Obdine Segura Vásquez observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

Visto el reingreso no se ha cumplido con subsanar la observación formulada por esta Sección respecto a la indicación del notario de no asumir responsabilidad del contenido de los documentos de regularización de fábrica. Se debe tener en cuenta que la acotación plasmada en el vigésimo considerando de la Resolución N° 492-2016-SUNARP-TR-L del 9/3/2016 es indistintamente de la competencia jurisdiccional del notario. Por lo tanto, se reitera la observación en el siguiente extremo:



1.- Se aprecia que en la certificación de firmas del Formulario Registral (FOR), informe técnico de verificación, planos de ubicación y arquitectura presentados el notario Rafael Enrique Rivero Castillo deja constancia de no asumir responsabilidad del contenido de dichos documentos, excluyendo de tal forma su participación en el procedimiento de regularización de fábrica. Sin embargo, conviene precisar que dentro del marco normativo de la Ley N° 27157 se establece como función del notario la verificación del procedimiento de regularización de fábrica y no así únicamente la de certificador de firmas, por lo que no es procedente que en los documentos que ante él se expone declare no asumir responsabilidad por el contenido. En dicho sentido, también se pronunció el Tribunal Registral en el vigésimo considerando de la Resolución N° 492-2016-SUNARP-TR-L del 9/3/2016.

Base legal: Ley N° 27157, D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y art. 32° del Reglamento General de los Registros Públicos".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La actuación del notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo en lo concerniente a su participación en el procedimiento de regularización de fábrica, se ha realizado dentro del marco normativo de la Ley N° 27157, en cuyo artículo 5.1 se señala: "El notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad y tramita los procesos a que se refiere la presente ley".

- Asimismo, la norma antedicha resulta concordante con el artículo 2.1 de la Ley N° 27333.

- Aunado a ello, en el LXIX Pleno del Tribunal Registral realizado mediante sesión extraordinaria modalidad no presencial el 17/12/2010, se aprobó el acuerdo referido a los alcances del segundo párrafo del artículo 50L del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (actualmente artículo 80); esto es, la responsabilidad del verificador en la regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 27157.

- En ese orden de ideas, debe aplicarse en la función notarial lo regulado en el Decreto Legislativo N° 1049.

- El criterio asumido en la Resolución N° 492-2016-SUNARP-TR-L del 9/3/2016 citada por el Registrador versa sobre la competencia notarial en los procedimientos de regularización previstos en la Ley N° 27157, resultando competente el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización. Entonces, podemos apreciar que dicho supuesto no guarda relación con el título venido en grado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P01116935 del Registro de Predios del Callao

El predio conformado por el lote 5 de la manzana "R", con un área de 81.25 m²., ubicado en el Asentamiento Humano Mariscal Ramón Castilla, distrito y provincia constitucional del Callao, corre inscrito en la partida N° P01116935 del Registro de Predios del Callao, siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea Soto, conforme se aprecia del asiento 00003 de la citada partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Qué funciones cumple el notario en el procedimiento de regularización de edificaciones tramitada al amparo de la Ley N° 27157?

ANÁLISIS

1. Respecto de la regularización de edificaciones, esta se encuentra contemplada en el Título I de la Ley N° 27157 y en la Sección Primera de su Reglamento, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

El artículo 3 de la citada ley señala que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley.

Este procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

2. El ámbito temporal de aplicación de esta normativa está determinado por el artículo 3 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que señala lo siguiente: "La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización".

De acuerdo a la citada norma, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante el procedimiento establecido en el Título I de la Ley N° 27157 y sección primera de su reglamento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, siendo que cualquiera de estos actos que se hubiesen producido con posterioridad - y siempre que no se hubiesen adecuado en su oportunidad a las normas previstas en las Leyes N° 27972 y 28437 -, deberán sujetarse al trámite regular previsto en la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar".

RESOLUCIÓN No. - 124 2019 – SUNARP-TR-L

Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", la cual deroga la Sección II de la Ley N° 27157 y su reglamento.

Es pertinente añadir que mediante Ley N° 30830 -publicada el 27/7/2018 en el diario oficial "El Peruano"- se modificó la fecha límite de la regularización, señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157.

Asimismo, cabe señalar que actualmente, se encuentra en vigor el T.U.O. de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 28/2/2017.

3. El artículo 24 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el documento que da mérito a la inscripción de la regularización es el FOR (formulario registral) aprobado por la SUNARP, el cual constituye título registral, cuando está debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación que sustenta el derecho, acto o contrato que se desea registrar.

El artículo 25 del referido reglamento enumera los documentos que se acompañan al FOR, entre los que se encuentran:

- El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, expedido por la municipalidad respectiva, según lo establecido en el artículo 63° de dicho Reglamento (literal b).
- Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas (literal c).
- Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR (literal d).
- Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente (literal e).

4. En el presente caso, se solicita, en vía de regularización al amparo de la Ley N° 27157, la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° P01116935 del Registro de Predios del Callao; así como la independización de las unidades inmobiliarias resultantes y el otorgamiento de reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común.

De la revisión de la documentación presentada (FOR N° 2, informe técnico de verificación, memoria descriptiva de independización, reglamento interno, planos de ubicación-localización, arquitectura-distribución, entre otros) y la acompañada vía subsanación (FOR N° 2, reglamento interno y plano de ubicación-localización), se aprecia que en la certificación de firmas de la titular registral del predio *submateria*, la sociedad conyugal conformada por Giovanna Cecilia Sánchez Raygada de Zea y Aniceto Zea



X

at

Soto, así como del verificador ingeniero civil José Víctor Meza Acapana, las mismas que han sido realizadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo el 4/5/2018 y 17/9/2018 respectivamente, se ha consignado lo siguiente: **"El notario no asume responsabilidad por el contenido del documento de acuerdo al art. 108 del Decreto Legislativo del Notariado (D.L. N° 1049)".**



El Registrador denegó la inscripción señalando que la constancia notarial anteriormente descrita contraviene el marco normativo de la Ley N° 27157, por cuanto establece como función del notario la verificación del procedimiento de regularización de fábrica y no únicamente la de certificador de firmas.

5. El artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la regularización se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el verificador responsable y certificada por el notario.

La regularización no se inicia con la inscripción, sino que para llegar a ella debe seguirse un trámite previo, el cual comprende los pasos o acciones necesarias que permitan el reconocimiento legal de las edificaciones o saneamiento legal de la titulación para posteriormente acceder al Registro, de manera que la inscripción es sólo la etapa final.

Es el verificador responsable quien en el trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, y de ser el caso, deja constancia de las observaciones que formula.

Una vez hecho ello, el FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el verificador responsable ante el notario competente, quien a continuación realiza las labores que la ley le asigna.

6. Con relación a la función notarial en el procedimiento de regularización de edificaciones, la Ley N° 27157 señala lo siguiente:

***Artículo 4.- Del Formulario Registral**

(...)

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. **Las firmas son legalizadas por Notario.**

Artículo 5.- De la función notarial

5.1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, **certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad;** y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.

(...)*. (El resaltado es nuestro)

7. Siguiendo esa línea, el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

***Artículo 5.- Función notarial**

El notario cumple las siguientes funciones:

- a) Comprueba, bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción.
- b) Tramita los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación previstos en este Reglamento, sujetándose al procedimiento respectivo.
- c) Certifica que se ha cumplido con las publicaciones correspondientes a fin de garantizar la adecuada publicidad del trámite.
- d) Notifica a los colindantes, al titular registral o a terceros que pudiesen tener derecho o pretensión, respecto de la propiedad del terreno o de la edificación, para que puedan ejercer su derecho de oposición si fuera el caso.
- e) **Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos.**
- f) **Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación.**
- g) Tramita ante el Registro correspondiente, la inscripción de los derechos, actos o contratos objeto de regularización.
- h) **Devuelve al interesado, una vez concluido el trámite, una copia completa del FOR y documentos anexos, con las constancias de inscripción respectivas.**
- i) **Comunica a la municipalidad correspondiente la regularización tramitada, remitiendo copia del FOR y documentos anexos para los efectos tributarios y de catastro urbano consiguientes**". (El resaltado es nuestro)

Asimismo, los artículos 29, 30 y 31 del mencionado reglamento con relación a la actuación del notario en el trámite de regularización de edificaciones establecen lo siguiente:

***Artículo 29.- Presentación del FOR**

El FOR, acompañado de la documentación correspondiente, es presentado por el Verificador Responsable ante el notario competente, quien procederá al **examen de la identidad de los intervinientes en el proceso de regularización y a la legalización de sus firmas** en los documentos señalados. Asimismo, **constatará la habilitación del Verificador Responsable**.

Artículo 30.- Comprobación de la Titulación

El notario **examinará la documentación presentada, realizando las comprobaciones que estime pertinentes** para su verificación. De encontrarla conforme, **declarará que los títulos presentados reúnen las condiciones legales** necesarias para dar mérito a la inscripción correspondiente, firmando y sellando el FOR. En caso contrario rechazará el trámite.

Artículo 31.- Presentación del expediente al registro

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario **presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización**, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien **entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad** distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso i) del Art. 5 del presente Reglamento". (El resaltado es nuestro)



X

Q

8. De lo expuesto, podemos apreciar que el notario juega un papel protagónico en el trámite de regularización, no estando limitada su función a una mera certificación de firmas, sino que además verifica la documentación presentada con el formulario, certifica la identidad de los propietarios y del verificador, así como legaliza sus firmas en el FOR, planos y el informe técnico de verificación, constata la vigencia del registro del verificador, y finalmente concluye que los títulos presentados reúnen las condiciones legales para la inscripción. Toda esta etapa es aquella previa a la solicitud de inscripción.



En una segunda etapa, el notario presenta al registro el expediente de regularización para su inscripción, el cual está conformada por un juego original y dos juegos de copias.

Finalmente luego de inscrita la regularización y en una última etapa, el notario entrega una copia al solicitante de la regularización y el otro lo deriva a la municipalidad distrital correspondiente.

El notario tiene las responsabilidades fijadas por ley, las que no pueden limitarse por expresiones como "no asume responsabilidad" por lo tanto, dichas expresiones carecen de relevancia jurídica.

9. En el caso bajo análisis, el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo ha cumplido con realizar la certificación de firmas correspondientes conforme al artículo 106 del Decreto Legislativo del Notariado¹ - "Decreto Legislativo N° 1049", por lo que la circunstancia de que haya consignado que "**no asume responsabilidad sobre el contenido del documento**", no implica que no haya examinado y verificado la documentación presentada, que no haya concluido que los títulos presentados reúnen las condiciones legales o que no haya cumplido con las demás obligaciones detalladas en el numeral anterior, tal como lo dispone la Ley N° 27157 y su Reglamento.

Si bien en el procedimiento de regularización de edificaciones la labor del notario va más allá de certificar y firmar, su labor tampoco se extiende a verificar que el **contenido** de cada uno de los documentos corresponda a la realidad (materia estrictamente técnica relacionada con la constatación de la fábrica), aspecto que es de exclusiva responsabilidad del propietario y del verificador responsable. Así por ejemplo, la fecha de finalización de la obra es declarada expresamente por el propietario, (pues dicha información no necesariamente será de conocimiento del verificador), mientras que las características de la edificación (como las áreas y los ambientes) así como las observaciones técnicas (que luego se registrarán como cargas) en caso de existir, son de exclusiva responsabilidad del verificador responsable. Todos esos aspectos corresponden al contenido de los documentos presentados para la regularización de la edificación, con relación a los cuales el notario no asume responsabilidad. Y no podría asumirla, por cuanto a diferencia de otros procesos², en el caso de la regularización de

¹ Artículo 106.- Definición

El notario certificará firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste de modo indubitable la autenticidad de la firma, verificando en ambos casos la identidad de los firmantes, bajo responsabilidad.

(...).

² En el procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o formación de títulos supletorios el notario tiene la obligación de constituirse en el inmueble objeto de saneamiento, de conformidad con el artículo 41.1 del Reglamento de la Ley N° 27157.

RESOLUCIÓN No. - 124 2019 – SUNARP-TR-L

edificaciones, el notario no se constituye en el predio cuya fábrica es materia de regularización. Precisamente la norma no le exige ni le atribuye la obligación de constituirse en el inmueble porque el notario es un profesional del derecho que no podría dar fe de aspectos estrictamente técnicos como son los que se consignan en los documentos que conforman el expediente de una fábrica materia de regularización, aspectos de los que si puede hacerse responsable en su declaración el verificador, por tratarse de arquitecto o ingeniero colegiado³.

10. Cabe añadir que si bien la frase consignada por el notario en las certificaciones de firmas (*"el notario no asume responsabilidad sobre el contenido del presente documento"*) podría entenderse también en el sentido que el notario no asume responsabilidad por el contenido del expediente, es decir que no ha verificado la documentación presentada con el formulario; es importante precisar que dentro del contexto de la buena fe, debemos entender la misma del modo más favorable que propicie la inscripción y dentro de un contexto en que el notario no deje de cumplir con las obligaciones que le impone la ley dentro de un proceso de regularización de edificaciones. Así, las expresiones que pudieran exonerar de responsabilidad al notario carecen de relevancia, siendo que en el presente caso y bajo dicha óptica, debe darse la interpretación a que ha llegado este colegiado en el numeral 8 del presente análisis.

En tal sentido, corresponde **revocar la observación** formulada por el Registrador.

En similar sentido se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1513-2015-SUNARP-TR-L del 5/8/2015.

11. Finalmente, debemos señalar que el vigésimo considerando de la Resolución N° 492-2016-SUNARP-TR-L del 9/3/2016 – invocada por el Registrador en la denegatoria de inscripción -, confirmó el numeral 5 de la observación referida a la falta de competencia del notario interviniente en el procedimiento de regularización de edificación con saneamiento de titulación, aspecto que también se evidenció en el rubro 3 del FOR, puesto que el notario (no competente) únicamente realizó la certificación de firmas establecida por el acotado artículo 106 del Decreto Legislativo N° 1049, mas no la certificación notarial sobre la idoneidad legal de los títulos de dominio.

Respecto a esto último, debe precisarse que en el caso de saneamiento de titulación el notario debe comprobar bajo responsabilidad, la validez legal de los títulos o documentos de fecha cierta que sustentan los derechos, actos o contratos objeto de inscripción⁴.

En tal sentido, la denegatoria de inscripción estaba referida a la certificación notarial sobre los títulos exhibidos para el saneamiento de la propiedad y no a la certificación de firmas como refiere el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

³ Artículo 7.1 del Reglamento de la Ley N° 27157. Ejercerá la labor de verificador, el arquitecto o ingeniero colegiado, que cumpla con inscribirse como tal ante el Registro de Predios. Tendrá la calidad de privado o público.

⁴ Numeral a) del artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 27157.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios del Callao al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Milagritos Elva Aurora Lucar Villar
MILAGRITOS ELVA AURORA LUCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral