

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO N° 1

TEMA I : EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL.

Se requiere efectuar precisiones al criterio sobre el **EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, tramitados por notarios.

En efecto conforme al precedente aprobado en sesión del XXVII-XXVIII Pleno del Tribunal Registral, se estableció que respecto al procedimiento notarial, solo "basta constatar que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso respectivo".

En la calificación de los títulos sobre procedimientos de inscripción adquisitiva de dominio provenientes de sede notarial, se ha hecho frecuente por parte de los notarios de no cumplir con notificar necesariamente: a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado. b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación. c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud; sustituyendo dicha notificación por la publicación que contenga el extracto de la solicitud de saneamiento, por tres (3) días, con intervalos de tres días hábiles entre cada una de ellas, en el diario oficial "El Peruano" y en el de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble. (Ver artículo 40 del texto único ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157-DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA)

Es decir el precedente de observancia obligatoria citado, estaría en clara discrepancia con la norma, al establecer que en: "el procedimiento notarial basta constatar que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso respectivo".

Si bien es cierto la Directiva N°013-2003-SUNARP/SN, establece "que no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley N°27333 son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial"; también es cierto que existe una norma, que establece la obligación de la notificación que deberá efectuar el notario conforme al artículo 40 del DS.035-2006-vivienda.

En ese sentido, la precisión al precedente, sería (...)para ello basta constatar que el referido titular aparezca emplazado y notificado en el procedimiento respectivo".

Cito, el voto en discordia del Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral, Pedro Álamo Hidaigo, en la Resolución N°1388-2017-SUNARP-TR-L.

TEMA II : Emplazamiento valido en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

Si bien ha resultado beneficioso la posibilidad de que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente, en razón a la Ley N° 27157. No obstante, es sabido que su deficiencia se sienta sobre la falta de emplazamiento válido a los titulares del predio a usucapir, lo cual transgrede el irrestricto derecho de defensa que tiene reconocimiento constitucional como derecho fundamental. En tal contexto el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria realizada los días 21, 22 Y 23 de noviembre de 2007, en la parte que señala que "basta constatar que el titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo", no permite garantizar eficiente y realmente el derecho de defensa, contraviniéndose con ello el principio de legalidad contemplada en el Art. 2011 del Código Civil y el Numeral V Del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el literal d) del 5 de la Ley N° 27333, el principio de legalidad (o constitucionalidad) regulado en el Art. 1.1. del Título Preliminar de la Ley N° 27444, y los incisos 3 y 14 del Art. 139 de la Constitución Política del Estado.

Siendo así, conocedores de la experiencia práctica del quehacer notarial y registral (en primera instancia), corroboramos lo ampliamente argumentado por el vocal del Tribunal Registral: Pedro Alamo Hidalgo, en los considerados de su voto dirimente contenido en la Resolución N° 1505-2017-SUNARP-TR-L., pues a la luz de la obligación de los notarios y en concordancia con otras normas de saneamiento físico legal o la propia ley de procedimientos administrativos general, debería verificarse que los notarios MINIMAMENTE notifiquen a los titulares registrales considerando el domicilio consignado en la ficha de Reniec, o en los datos consignados ante la Sinat, el título archivado, etc. pues en pocos casos realmente si se desconocerá los domicilios, la que constituirá la excepción y no la regla generalizada reflejada en la práctica notarial.

Debe considerarse que si bien tal precedente resulta correctamente aplicable a los procesos judiciales y en todo caso a las anotaciones preventivas respecto de prescripción en sede notarial, dado que en tal etapa no se puede exigir aun la acreditación del emplazamiento, pues bastaría con verificar que constan como emplazados, sin embargo para la inscripción definitiva en la que resulta obligatoria la inserción de más actuaciones notariales en el instrumento público, debería verificarse la acreditación de tal emplazamiento, pues es notorio y evidente que en la mayoría de casos no se emplaza válidamente a personas que realmente conocen los usucapientes, como los copropietarios, hermanos, padres, sucesores, personas jurídicas, etc. Sin embargo en la mayoría de casos solo declaran desconocer sus domicilios, por ejemplo cuando en un título archivado de reciente data se puede apreciar el domicilio del titular, lo cual sí correspondería a la instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdo por mayoría (4-3)

No forma parte de la calificación registral verificar que efectivamente se haya notificado al titular registral en el procedimiento de Prescripción Adquisitiva Notarial.
En concordancia con el precedente de observancia obligatoria (que recoge las disposiciones de la Directiva N° 013-2003): basta con verificar que el titular registral haya sido consignado como emplazado en la solicitud de Prescripción Adquisitiva.

Vocales:

Registradores:

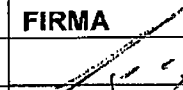
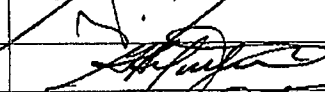
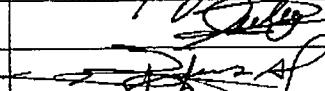
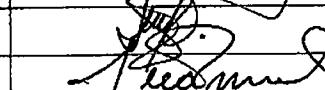
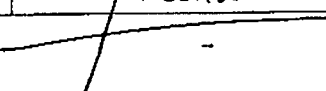


III. Recomendaciones:

A efectos de calificar la notificación al titular registral efectuada en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva deberá derogarse la citada directiva.

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	4
	EN CONTRA	3
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	
	DESAPROBADO	

Integrantes:

APellidos y Nombres	FIRMA
ALAMO HIDALGO PEDRO	
ALIAGA HUARIPATA LUIS ALBERTO	
SALVATIERRA VALDIVIA GLORIA AMPARO	
ARTICA DUEÑAS JUAN CARLOS	
BELLIDO ALVARADO ANGEL	
RODRIGUEZ JARAMILLO IRIS MABEL	
RODRIGUEZ PANTA JUAN RAMON	

DIALOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO N° 2

TEMA I : Procedencia de realizar la liquidación de derechos registrales

La resolución N° 1499-2017-SUNARP-TR-L señala que al tacharse un título por vencimiento del plazo que contengan actos de independización, no resulta procedente realizar la liquidación de derechos registrales atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización, es decir se debe devolver los derechos de calificación e inscripción cobrados inicialmente por cada independización, lo que contradice lo expresamente dispuesto en las Tasas Registrales del servicio de inscripción -Predios, aprobado por Resolución N° 0358-2016-SUNARP/SN.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

- 1.- Estamos en desacuerdo con la posición de Tribunal y consideramos que no es sustentable que el cobro de la calificación esté condicionada a la inscripción. Siendo así consideramos que los derechos de calificación no deben devolverse al usuario, únicamente se devolverán los derechos por la inscripción no realizada.
- 2.- Asimismo, por norma expresa los tributos no pueden dejar de cobrarse y este es un sustento más por el que deben cobrarse los derechos de calificación.

II. Discordancias:

Dr. Zevallos Ruete, sostiene que al no producirse una independización no se produce el supuesto de cobro de la tasa registral de dicho acto técnico. Asimismo, considera que la calificación recae sobre el acto que genera la independización (Habilitación, subdivisión, reglamento interno) y no sobre el acto instrumental que sería una consecuencia de la calificación positiva de dicho acto.
Dra. Gladys Oré, sostiene que al no haberse generado una nueva partida no tendría sustento el cobro de un arancel, más aún cuando el costo final de las independizaciones no recae sobre las empresas habilitadoras o inmobiliarias si no en el usuario final. La registradora es consciente que es muy diferente una subdivisión que generará pocas unidades a la calificación por la independización de un edificio pero ante la imposibilidad de ejercer una posición diferenciada se debe optar por la posición que favorezca al usuario final.

Vocales: Mariela Aldana

Registradores: Gladys Oré, Zevallos Ruete, Jenny Valencia, Walter Recalde, Milagritos Lucar, Blas Ríos Gil.

III. Recomendaciones: La mesa considera que este tema más que jurídico es un tema social, las tasas elevadas provocan que el usuario final se vea afectado con el cobro de aranceles excesivos. La mesa recomienda que los aranceles sean revisados, sobre todo en el caso de las independizaciones en donde el derecho de calificación por partida a crear es de S/63 soles y el derecho de inscripción S/16 soles. Más aún si tenemos como referencia que el costo de creación de partida como consecuencia de una Habilitación cuesta solo S/ 11 soles.

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	5
	EN CONTRA	2
	NO OPINA	
Acuerdo Segundo	A FAVOR	5
	EN CONTRA	2
	NO OPINA	
RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	Aprobado
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	Aprobado
	DESAPROBADO	

TEMA II: Derechos cobrados en tacha de títulos de independización

Reiterada jurisprudencia del Tribunal (Resoluciones N°541-2015-SUNARP-TR-L; N°431-2015-SUNARP-TR-L; N°360-2015-SUNARP-TR-L; N°2265-2015-SUNARP-TR-L etc) establecen o confirman las observaciones del registrador en el sentido que deben abonarse todos los derechos de calificación de los actos materia de rogatoria, al momento de la presentación del título o en todo caso, antes de la calificación del título y en caso no se hayan abonado, el registrador debe reservarse la calificación hasta que se hayan pagado. Por tanto los títulos se observan, conforme al criterio del Tribunal, solicitando al usuario pague todos los derechos de calificación, y en caso de independizaciones, subdivisiones, etc, se le solicita que pague derechos de calificación por cada partida que se generaría en caso se inscriba el título.

Sin embargo ello no va de la mano con el acuerdo del Tribunal adoptado en el CVI PLENO que establece:

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN. "La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización".

Es decir con la reserva de calificación se le pide al usuario que pague por cada independización. Una vez pagados los derechos, calificado y tachado el título por vencimiento, se le devuelve al usuario, los derechos que estuvo obligado a pagar (según la reserva) por derechos de calificación, conforme a dicho acuerdo. Es decir se le devuelve el monto a que estuvo obligado a pagar, para calificarle su título? La primera instancia por unanimidad no aplica el acuerdo del TR y sí aplica la reiterada jurisprudencia de reservarse la calificación.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

SE TRATA DEL MISMO TEMA.

- 1.- Si no se inscribe si se cobra por creación de partida.
- 2.-

II. Discordancias:

Vocales:

Registradores:

III. Recomendaciones:

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	
	EN CONTRA	
	NO OPINA	
Acuerdo Segundo	A FAVOR	
	EN CONTRA	
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	
	DESAPROBADO	

TEMA III: Devolución de derechos registrales

Mi inquietud surge a raíz de los aranceles elevados en el Registro de Derechos Mineros y de la competencia totalmente distinta a los demás registros.

Además teniendo en cuenta que los orientadores son personal CAS que cambian constantemente y los usuarios mineros presentan en Oficinas que no son competentes para la inscripción de sus concesiones.

En ese caso, sugiero que se les devuelva el integro de sus derechos registrales y se encause el título a la Oficina registral competente.

Sé que existen resoluciones que claramente sostienen que los derechos de calificación jamás se devuelven pero también existe una resolución del 2011 las N° 314-2011-SUNARP-TR-T del 06/05/2011 para el caso de calificación de títulos que incluyen partidas de oficinas distintas.

Además del Principio de Informalismo, Res, 1496-2017-SUNARP-TR-L del 07/07/2017

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

Las posiciones están divididas (mitad y mitad), no existiendo acuerdo.

1.- La mitad de los miembros de la mesa considera que presentado el título en una oficina incompetente se debe tachar y devolver los derechos tanto de calificación como de inscripción. Consideramos que en este caso el Registrador no ha realizado una calificación si no únicamente una búsqueda e identificación de partida, por ende no corresponde retener los derechos por calificación.

2.- Dicha mitad de los miembros de la mesa está de acuerdo con las resoluciones que tratan sobre el Principio de Informalismo y coincidimos en que el título debe ser tachado y derivarlo a la zona respectiva para generar un nuevo asiento de presentación al que se le asignará los derechos devueltos.

3. La otra mitad de los miembros de la mesa sostiene que, en tanto existe un Diario Unico, los

registradores, en su función calificadora, deberían tener la posibilidad de bloquear las partidas a nivel nacional para resguardar la prioridad y evitar perjudicar a los administrados con una tacha. Además sostienen que el personal del Diario debería siempre bloquear correctamente las partidas, en la medida que tienen acceso a los diferentes registros que existen a nivel nacional. Por lo tanto esta posición sostiene que el título, manteniendo su prioridad y su mismo asiento de presentación, debe ser remitido al Registrador competente.

Vocales:

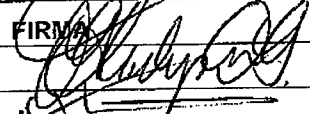
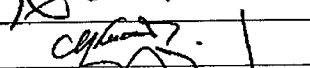
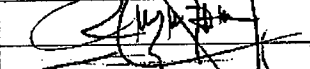
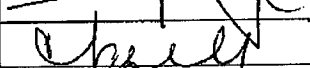


Registradores:

III. Recomendaciones: En el caso de la tacha y encauzamiento existen dos problemas: La pérdida de Prioridad y el cobro de los derechos registrales. Sugerimos que se perfeccionen el tema de la Cana Única Nacional, con la cual quedarían solucionados ambos problemas. Existe una disociación entre la prioridad de la caja única con la Publicidad Formal, en la práctica no existe forma de tener conocimiento de la existencia de un título prioritario si el título no es bloqueado en la partida respectiva.

VOTACIÓN		
Posición Primera	A FAVOR	3
	EN CONTRA	3
	NO OPINA	0
Posición Segunda	A FAVOR	3
	EN CONTRA	3
	NO OPINA	0

RESULTADO		
No hay acuerdo	APROBADO	
	DESAPROBADO	
	APROBADO	
	DESAPROBADO	

Integrantes:

APPELLIDOS Y NOMBRES	FIRMA
Gladys Oré Guerra	
Walter Recalde Morales	
Milagritos Lucar Villar	
Blas Ríos Gil	
Gustavo Zevallos Ruete	
Nora Aldana Durán	

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO Nº 3

TEMA I : INTERPRETACION DE LA DIRECTIVA Nº 03-2014 SUNARP-SN-

Mediante RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 189 -2014-SUNARP/SN de fecha 31 JUL. 2014, se aprobó la Directiva Nº03.- SUNARP/SN, la cual precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos. el Numeral 5.1 dispone que se requiere informe previo del área de catastro en los siguientes casos:

- a. Inmatriculaciones.
- b. Acumulación e Independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
- c. Inscripción de perimétricos de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- d. Lotización de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- e. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.
- f. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. En su caso, también las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el Registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
- g. En todas las etapas de las Habilitaciones Urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
- h. Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo arto 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- i. Los actos a los que se refiere el artículo 1330 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.
- j. Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral.
- k. Las servidumbres que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA.
- l. Inscripciones de las áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 01- 2012-SUNARP/SA.
- m. Otros supuestos que otras normas determinen.

Es el caso que en la mayoría de zonas registrales incluida la Zona Registral Nº XIV –Sede Ayacucho, se ha dispuesto que no se remita a la Oficina de Catastro los títulos en los que se solicite la independización de predios que provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas

inscritas, asimismo predios inscritos en el Sarp, sin embargo al haberse apelado el título N° 1498859 del 31.08.2016 cuya rogatoria era la independización del Predio inscrito en la Partida N° P11016877(Sarp) el tribunal Registral mediante resolución N° 146-2017-SUNARP -TR-L de fecha 31.08.2016ha dispuesto la remisión del título al Área de Catastro a efectos de que emita informe técnico correspondiente.
Consecuentemente existe incertidumbre respecto a la interpretación de la directiva Efectuada por el Tribunal Registral y las demás zonas registrales.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

1.-Atendiendo a la problemática de algunas provincias sobre la aplicación del literal b) del numeral 5.1 de la Directiva N° 03-2014 SUNARP, es necesario precisar su aplicación, tanto para el área registral como para el área de catastro, por lo que se sugiere que el criterio sostenido en la resolución N° 146-2017-SUNARP-TR-L, relativo a la remisión obligatoria al área catastro de los títulos en los que se solicite, la modificación física posterior del predio que provengan de lotizaciones y habilitaciones urbanas inscritas, se apruebe como precedente de observancia obligatoria.

II. Discordancias: Ninguna

Vocales:

Registradores:

III. Recomendaciones: Se agende al próximo pleno del Tribunal Registral-

VOTACIÓN

Acuerdo Primero	A FAVOR	7(UNANIMIDAD)
	EN CONTRA	
	NO OPINA	
Acuerdo Segundo	A FAVOR	
	EN CONTRA	
	NO OPINA	

RESULTADO

Acuerdo Primero	APROBADO	
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	
	DESAPROBADO	

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

TEMA II: Aspectos vinculantes de los Informes técnicos de Catastro

Con ocasión de los informes técnicos emitidos por el área de Catastro, es una labor muy difícil para un abogado determinar con exactitud cuáles elementos deben trasladarse al usuario y cuáles no. En principio debería ser el propio órgano técnico el que debe hacer su labor conforme a sus atribuciones y únicamente en base a los documentos permitidos, es decir, base gráfica registral. Por ejemplo, no debería emitir informe con google earth o sobre aspectos que no corresponden determinar al Registro (por ejemplo, la naturaleza del predio como eriazo). Se observan aspectos formales como la discrepancia de escala u otro aspecto; pero sin embargo, sí llegan a determinar la ubicación del predio. Otro aspecto, en que incluso hay discrepancia es el del cálculo de área y medidas perimétricas a partir de las coordenadas UTM, como se transcribe a continuación:

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

1.- Si bien es cierto la información técnica es vinculante para las instancias registrales, también lo es que no existe norma alguna que sustente que los informes emitidos por el Área de Catastro de los órganos descentralizados sean inimpugnables. Así siendo que el ROF de la SUNARP ha previsto un órgano técnico catastral de ámbito nacional, la Sub Dirección de Catastro registral, resulta razonable que en salvaguarda del debido procedimiento y el derecho a la doble instancia, el título sea derivado en consulta a dicha subdirección, por la segunda instancia registral cuando el usuario impugne el contenido del informe técnico catastral respecto a las discrepancias con el ente rector de catastro

2.- Sugerir que la Dirección Técnica registral apruebe una directiva de lineamientos para la elaboración de los informes técnicos que deberán contener únicamente los aspectos relevantes para la calificación de cada acto.

II. Discordancias: Ninguna

Vocales:

Registradores:

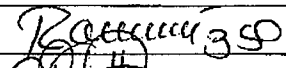

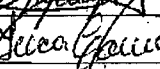

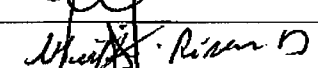


III. Recomendaciones:

- Se recomienda la realización de talleres de trabajo entre las instancias registrales y las áreas técnicas de las zonas registrales, con la finalidad de que estas recojan las inquietudes de los registradores.

--

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	7
	EN CONTRA	
	NO OPINA	
Acuerdo Segundo	A FAVOR	7
	EN CONTRA	
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	
	DESAPROBADO	

APELLIDOS Y NOMBRES	FIRMA
Tania Mabel Ramirez Quispe	
Paula Vanessa Yataco Ramos	
Rosse Mary Arribasplata Morales	
Yesica Camacho Villanueva	
Consuelo Salazar Montoya	
Rosario Del Carmen Guerra Macedo	
Mirtha Rivera Bedregal	

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO N° 4

TEMA I : ¿Es procedente admitir escrituras imperfectas de transferencia de inmuebles ubicados fuera de la jurisdicción del juez de paz, otorgadas antes de la vigencia de la Ley de Justicia de Paz?

Se ubicó dos resoluciones del Tribunal Registral que opinan de forma distinta respecto a la procedencia de la inscripción a mérito de escrituras imperfectas sobre transferencia de inmuebles ubicados fuera de la jurisdicción del Juez de Paz, otorgadas antes de la Ley de justicia de paz. Es conveniente revisirlas y acordarlas, pues aún se advierte la presentación (al menos en la Oficina Registral de Nasca) de escrituras imperfectas otorgadas antes Juez de Paz cuya sede se ubica en lugar distinto al lugar de ubicación del bien, o al lugar del domicilio de los contratantes, y lejano a la sede del Notario más cercano.

Las resoluciones aludidas son

- Resolución N° 572-2012-SUNARP-TR-T del 29/08/2012 y
- Resolución N° 344-2017-SUNARP-TR-A del 08/06/2017.

Es de vital importancia que pueda definirse este tema, pues las escrituras imperfectas que en muchos casos se extendieron ante Juzgados de Paz lejanos, buscaban sorprender al Registro respecto a la inmatriculación de grandes extensiones de tierras, muchas veces eriazas. Estos instrumentos extendidos en su oportunidad, de forma preordenada y sin error alguno, existen en los archivos de la Corte Superior respectiva, e intentan ser presentados al Registro, con clara intención de burlar la titularidad del Estado o de terceros, con sucesivas transferencias que luego realizarán.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

1.- No es procedente.- Cuando el Artículo 58 de la L.O.P.J. hace referencia a "personas, bienes y asuntos de su competencia", se refiere a la competencia territorial dentro de la cual fue designado el Juez de Paz; entendiéndose que se trata de una concurrencia simultánea de dichos elementos, por lo que de carecer de alguno de ellos, el título deberá ser rechazado.

2.-

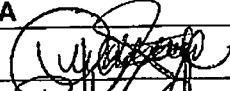

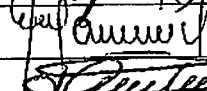
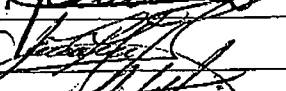
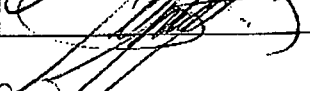


II. Discordancias:

Vocales:
Registradores:
III. Recomendaciones:
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ampliación de la Directiva N° 04-2015/SUNARP-SN sobre calificación de las Escrituras Imperfectas, respecto a la determinación de la competencia notarial del Juez de Paz. ✓ Se debata el tema de la competencia notarial de los Jueces de Paz en asuntos notariales en el Pleno del Tribunal Registral, por existir Resoluciones contradictorias sobre el mismo tema. ✓ Se mejore los criterios de búsqueda en el módulo de Resoluciones del Tribunal Registral.

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	Unanimidad (7 votos)
	EN CONTRA	
	NO OPINA	
Acuerdo Segundo	A FAVOR	
	EN CONTRA	
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	
	DESAPROBADO	

Integrantes:

APELLIDOS Y NOMBRES	FIRMA
1. Chacalcaje Peña, Karim Lizeth	
2. Avila Gonzales, Gladys Raquel	
3. Martínez Calderón, Jessy	
4. Uribe García, Mariela Aracelly	
5. Tapia Palacios, Jorge Luis	
6. Peralta Arana, Victor Javier	
7. Ojeda Portugal, Luis Eduardo	

DIALOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO Nº 5

TEMA I : Levantamiento de cargas técnicas.

El TR tiene Acuerdo (LXIX PLENO) en el sentido que el verificador es el responsable de los aspectos técnicos y que no le compete al registrador evaluar dichos aspectos. Así también ha establecido mediante Precedente de observancia obligatoria que procede el levantamiento de las cargas técnicas en caso que el verificador declare que la edificación sí cumplía con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la construcción.(XXVII Pleno).

Varios registradores interpretan que a fin de aplicar el POO, el verificador, no solo debe declarar que sí se cumplían con los parámetros, sino que además debe señalar CUALES ERAN los parámetros a la fecha de la edificación.

Además cuando la carga está referida al ALERO, los registradores deniegan el levantamiento en virtud de dicha declaración, pues alegan que la transgresión del alero (que mide más de 0.50 ml) se origina en el RNC y no con la Ley 27157 que regula el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, certificado que no contempla dentro de sus rubros al alero.

Sería bueno que el TR precise el POO del Pleno XXVII.

Pleno XXVII: Precedente sobre levantamiento de carga técnica.

Pleno LXIX : Acuerdo sobre la responsabilidad del verificador.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

1.- Con relación a que el verificador debe indicar cuales eran los parámetros a la fecha de la construcción: De acuerdo al precedente de observancia obligatoria sobre levantamiento de cargas técnicas, por unanimidad consideramos que no corresponde exigir dicho requisito por cuanto el mismo no fue establecido en el citado precedente ni en la resolución que le diera mérito y por cuanto aún cuando se señalaran los parámetros a la fecha de la construcción, los mismos no podrían ser materia de calificación por las instancias registrales, conforme al acuerdo 1 del Pleno LXIX (17/12/2010) y al artículo 80 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establecen que no corresponde al registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

2.- Con relación a la negativa de levantamiento de la carga técnica referida al alero: Por unanimidad consideramos que de conformidad con el precedente de observancia obligatoria, el levantamiento de cargas técnicas comprende no solo a los parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el certificado del mismo nombre sino también a aquellos regulados con anterioridad (contenidos en diversas normas técnicas de

edificación), por ello podrá levantarse también la carga técnica referida al alero y cualquier otra, establecida en el RNC y luego en el RNE.

Esto por cuanto si bien el precedente hace mención al certificado cuyo origen data del año 2000 (Reglamento de la Ley 27157), ello se debe a que las cargas técnicas declaradas por el verificador en su mayoría tuvieron sustento en transgresiones a parámetros contenidos en dicho certificado, lo cual no obsta a que se aplique también en transgresiones a parámetros contenidos en otras normativas.

II. Discordancias:

Vocales:

Registradores:

III. Recomendaciones:

En virtud de ello proponemos que se precise el Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno 27 y 28 en el siguiente sentido:

PRECISIÓN AL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA N.4 del Pleno XXVII y XXVIII.

Se precisa que a efectos de aplicar el precedente no es requisito que el verificador precise los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de la ejecución de la obra. Así también se precisa que la cancelación de las cargas técnicas está referida a las presuntas transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios y otras normas de edificación.

VOTACIÓN

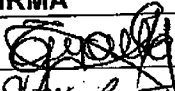
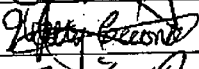
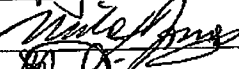

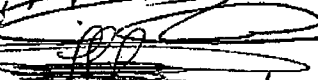
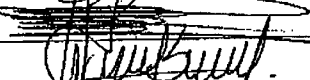
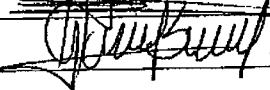
Acuerdo Primero	A FAVOR	Todos
	EN CONTRA	ninguno
	NO OPINA	-----
Acuerdo Segundo	A FAVOR	Todos
	EN CONTRA	ninguno
	NO OPINA	-----

RESULTADO

Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

[Vertical column of handwritten signatures and initials on the left margin]

Integrantes:

APELLIDOS Y NOMBRES	FIRMA
1. Teresa de Jesús Yalta García	
2. Katty Isidora Gaona Abad.	
3. Luzmila Fanny Dongo Pérez	
4. Rocío Zulema Peña Fuentes	
5. Luis Miguel Rubio Díaz	
6. Elías Vilcahuamán Ninanya.	
7. Jessica Giselle Sosa Vivanco	

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO Nº 6

TEMA I : El encausamiento de un título, dispuesto por el Tribunal Registral de Trujillo, por haber sido generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral Incompetente colisiona con algunas disposiciones de la Directiva Nº 009-2004-SUNARP/SN

Con la Resolución Nº 518-2011-SUNARP-TR-T, el Tribunal dispuso el encausamiento de un título presentado en Trujillo, siendo tachado sustantivamente por el Registrador Público de Trujillo, por haberse generado el asiento en el Diario de una Oficina Registral Incompetente, y en consecuencia dispone el envío del título al Diario de Trujillo para que genere asiento en el Diario de la Oficina Registral de Chiclayo por ser la competente. (sic)

Basados en esta resolución, cuando el Registrador en una Oficina de Destino advierte que no es competente para calificar el título presentado en una Oficina Receptora encausa la solicitud de inscripción generando en su Oficina Registral un nuevo asiento en el Diario de la Oficina de Destino correcta, convirtiéndolo a su Oficina Registral en una nueva Oficina Receptora. (sic)

Si se encausa a una tercera Oficina Registral, generando un nuevo asiento de presentación, se generan diversas situaciones no reguladas:

1- Genera el nuevo asiento con una nueva solicitud de inscripción que suscribe el registrador o el responsable de Mesa de Partes, remitiendo la solicitud suscrita por el presentante al archivo con la tacha, aplicando lo dispuesto en el inc C del art. 108 del RGRP sin considerar que la presentación es cautiva (especialmente en el caso del RPV) - Si encauzó no debe extraer ningún documento del expediente presentado. (sic)

- El artículo 5.10 de la Directiva Nº 009-2004-SUNARP/SN, dispone en su último párrafo que cuando se formule tacha sustantiva al título debe remitir el expediente dentro del día siguiente de haberse tachado. Se interpreta que se remite a la Oficina Receptora, por cuanto la norma no advierte la posibilidad de una tercera Oficina Registral. (sic)

2- No se diferencia si el asiento se generó por error del presentante o del cajero de la Oficina Receptora. El artículo 5.4 de la Directiva Nº 009-2004-SUNARP/SN dispone que la solicitud de inscripción se formula en un formulario especial donde debe constar la Oficina Receptora y La Oficina de Destino. (sic)

3- En caso de observación y posterior tacha, actualmente no es viable atender la devolución de los derechos registrales al usuario conforme a lo regulado por la actual Directiva. (artículo 5.17, 5.18 y 5.19). La Oficina Registral que recibió el pago del usuario no es ni la Oficina Receptora ni la Oficina de Destino que registra el nuevo asiento generado por encausamiento. Y en caso de inscripción el registrador no tiene actualmente forma de vincular al nuevo título los derechos registrales del título anterior que se tacho sustantivamente para realizar el encausamiento (solo podrá dejar una constancia en el asiento). (sic)

4- En el caso de RPV, el sistema remitirá los documentos tachados o la tarjeta de identificación vehicular que podría generarse, a la Oficina Registral que encauso la solicitud de inscripción por no reconocer a la Oficina Registral donde el usuario presentó su solicitud. (sic)

5- Es función de la Oficina Receptora el envío de los documentos dirigidos a una Oficina de Destino previo pago del total de los derechos registrales y de la mensajería registral (inc b del artículo 5.2 y artículos 5.6 y 5.15 de la Directiva), siendo los registradores responsables de considerar todos los derechos pendientes de pago por concepto de mensajería registral que se hayan generado y los que se vayan a originar (último párrafo del art. 5.16 de la Directiva). (sic)

¿Corresponde considerar mensajería cuando el envío es electrónico?. En los Registros de Predios, Jurídicas y Naturales se cobra al inicio del trámite por la mensajería de envío y de retorno cuando la esqueta de observación, liquidación o asiento de inscripción es electrónico, siendo la excepción la tacha sustantiva o la tacha por vencimiento - en cuyos casos el sistema SIR no permite descontar del monto a devolver por concepto de mensajerías.- y en el caso de RPV el cajero difícilmente puede verificar que generará una tarjeta de identificación vehicular de ser inscrita la solicitud, por lo que al inicio del trámite no es posible que pueda determinar si corresponde cobrar por una o dos mensajerías.(sic)

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

- 1.- El encausamiento del título implica la remisión del documento completo (original) a la Oficina de Destino, incorporándose al archivo de la Oficina que realiza el envío una copia de aquel.
- 2.- En cualquiera de los casos (error del usuario y/o del cajero), siempre se optará por el encausamiento. En el supuesto de que el error sea atribuible al usuario, este asumirá los derechos de envío y retorno.
- 3.- Con el avance tecnológico se debe adecuar el sistema informático de modo tal que permita

vincular la tasa registral del título tachado con el título encauzado, considerando que se tiene una caja única.

4.- Con respecto a los derechos de retorno por concepto de mensajería, en caso de encauzamiento, el registrador deberá liquidar cuando el error es imputable al usuario.

5.- En cuanto a la mensajería, cuando el envío es electrónico no corresponde cobrar dicha tasa.

II. Discordancias: Ninguno.

Vocales:

Registradores:

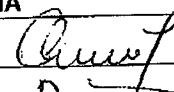
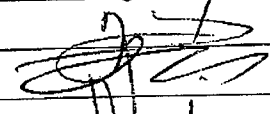
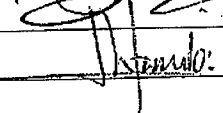
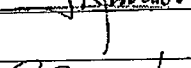
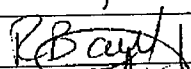


III. Recomendaciones:

Recomendar a la alta Dirección de la SUNARP la revisión y actualización de la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, así como de los sistemas informáticos a fin de regular de manera adecuada el tema de encauzamiento de los títulos.

VOTACIÓN		
Acuerdos	A FAVOR	7.
	EN CONTRA	0.
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

Integrantes:

APELLIDOS Y NOMBRES		FIRMA
1.	Lidia Irma Meza Martínez	
2.	Blanca Liliana Borda Gonzales	
3.	Javier Anaya Castillo	
4.	Hugo Luis Sedano Núñez	
5.	Walter Eduardo Morgan Plaza	
6.	Rosa Isabel Bautista Ibáñez	
7.	Daniel Fernando Montoya López	

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-LIMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

MESA DE TRABAJO N° 6

TEMA I : El encausamiento de un título, dispuesto por el Tribunal Registral de Trujillo, por haber sido generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral Incompetente colisiona con algunas disposiciones de la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN

Con la Resolución N° 518-2011-SUNARP-TR-T, el Tribunal dispuso el encausamiento de un título presentado en Trujillo, siendo tachado sustantivamente por el Registrador Público de Trujillo, por haberse generado el asiento en el Diario de una Oficina Registral Incompetente, y en consecuencia dispone el envío del título al Diario de Trujillo para que genere asiento en el Diario de la Oficina Registral de Chiclayo por ser la competente. (sic)

Basados en esta resolución, cuando el Registrador en una Oficina de Destino advierte que no es competente para calificar el título presentado en una Oficina Receptora encausa la solicitud de inscripción generando en su Oficina Registral un nuevo asiento en el Diario de la Oficina de Destino correcta, convirtiéndolo a su Oficina Registral en una nueva Oficina Receptora. (sic)

Si se encausa a una tercera Oficina Registral, generando un nuevo asiento de presentación, se generan diversas situaciones no reguladas:
1- Genera el nuevo asiento con una nueva solicitud de inscripción que suscribe el registrador o el responsable de Mesa de Partes, remitiendo la solicitud suscrita por el presentante al archivo con la tacha, aplicando lo dispuesto en el inc C del art. 108 del RGRP sin considerar que la presentación es cautiva (especialmente en el caso del RPV) - Si encauzó no debe extraer ningún documento del expediente presentado. (sic)

- El artículo 5.10 de la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, dispone en su último párrafo que cuando se formule tacha sustantiva al título debe remitir el expediente dentro del día siguiente de haberse tachado. Se interpreta que se remite a la Oficina Receptora, por cuanto la norma no advierte la posibilidad de una tercera Oficina Registral. (sic)

2- No se diferencia si el asiento se generó por error del presentante o del cajero de la Oficina Receptora. El artículo 5.4 de la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN dispone que la solicitud de inscripción se formula en un formulario especial donde debe constar la Oficina Receptora y La Oficina de Destino. (sic)

3- En caso de observación y posterior tacha, actualmente no es viable atender la devolución de los derechos registrales al usuario conforme a lo regulado por la actual Directiva. (artículo 5.17, 5.18 y 5.19). La Oficina Registral que recibió el pago del usuario no es ni la Oficina Receptora ni la Oficina de Destino que registra el nuevo asiento generado por encausamiento. Y en caso de inscripción el registrador no tiene actualmente forma de vincular al nuevo título los derechos registrales del título anterior que se tacho sustantivamente para realizar el encausamiento (solo podrá dejar una constancia en el asiento). (sic)

4- En el caso de RPV, el sistema remitirá los documentos tachados o la tarjeta de identificación vehicular que podría generarse, a la Oficina Registral que encauso la solicitud de inscripción por no reconocer a la Oficina Registral donde el usuario presentó su solicitud. (sic)

5- Es función de la Oficina Receptora el envío de los documentos dirigidos a una Oficina de Destino previo pago del total de los derechos registrales y de la mensajería registral (inc b del artículo 5.2 y artículos 5.6 y 5.15 de la Directiva), siendo los registradores responsables de considerar todos los derechos pendientes de pago por concepto de mensajería registral que se hayan generado y los que se vayan a originar (último párrafo del art. 5.16 de la Directiva). (sic)

¿Corresponde considerar mensajería cuando el envío es electrónico?. En los Registros de Predios, Jurídicas y Naturales se cobra al inicio del trámite por la mensajería de envío y de retorno cuando la esqueta de observación, liquidación o asiento de inscripción es electrónico, siendo la excepción la tacha sustantiva o la tacha por vencimiento - en cuyos casos el sistema SIR no permite descontar del monto a devolver por concepto de mensajerías.- y en el caso de RPV el cajero difícilmente pueda verificar que generará una tarjeta de identificación vehicular de ser inscrita la solicitud, por lo que al inicio del trámite no es posible que pueda determinar si corresponde cobrar por una o dos mensajerías.(sic)

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

I. Acuerdos:

- 1.- El encausamiento del título implica la remisión del documento completo (original) a la Oficina de Destino, incorporándose al archivo de la Oficina que realiza el envío una copia de aquel.
- 2.- En cualquiera de los casos (error del usuario y/o del cajero), siempre se optará por el encausamiento. En el supuesto de que el error sea atribuible al usuario, este asumirá los derechos de envío y retorno.
- 3.- Con el avance tecnológico se debe adecuar el sistema informático de modo tal que permita

vincular la tasa registral del título tachado con el título encauzado, considerando que se tiene una caja única.

4.- Con respecto a los derechos de retorno por concepto de mensajería, en caso de encauzamiento, el registrador deberá liquidar cuando el error es imputable al usuario.

5.- En cuanto a la mensajería, cuando el envío es electrónico no corresponde cobrar dicha tasa.

II. Discordancias: Ninguno.

Vocales:

Registradores:

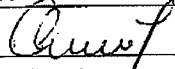
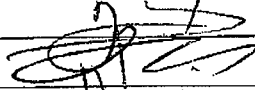
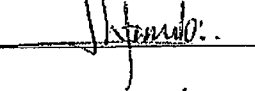
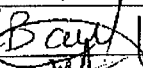
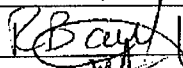
III. Recomendaciones:

Recomendar a la alta Dirección de la SUNARP la revisión y actualización de la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, así como de los sistemas informáticos a fin de regular de manera adecuada el tema de encauzamiento de los títulos.

VOTACIÓN		
Acuerdos	A FAVOR	7.
	EN CONTRA	0.
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

Integrantes:

APELLIDOS Y NOMBRES		FIRMA
1.	Lidia Irma Meza Martínez	
2.	Blanca Liliana Borda Gonzales	
3.	Javier Anaya Castillo	
4.	Hugo Luis Sedano Núñez	
5.	Walter Eduardo Morgan Plaza	
6.	Rosa Isabel Bautista Ibáñez	
7.	Daniel Fernando Montoya López	