

Acta General del “IV Diálogo con el Tribunal Registral de 2019 - Lima”

Fecha: 06/12/2019

Lugar: Salón Ejecutivo III – Hotel Sol de Oro –Calle San Martín 305, Miraflores

Siendo las 08:30 am, se da inicio al evento denominado “IV Diálogo con el Tribunal Registral de 2019 - Lima” con la participación de 38 asistentes agrupados de la siguiente manera:

Mesa número 1:

Tema 1: Formalidad de planos en regularización de fábricas

1. Diana Velis Pajuelo
2. Elena Rosa Vásquez Torres
3. Gustavo Rafael Zevallos Ruete
4. Juan Ramón Rodríguez Panta
5. Luis Rubio Díaz
6. Marita Escobar Lino
7. Maura Jesús Berrospi Figueroa
8. Milagritos Lucar Villar

Mesa número 2:

Tema 2: Problemática de los aleros

1. Andrea Gotuzzo Vásquez - PI
2. Beatriz Cruz Peñaherrera – TR
3. Gladys Oré Guerra – PI
4. James Rojas – SOD – Callao
5. Karina Guevara Porlles – PI
6. Oscar Huerta Ayala – PI
7. Pedro Álamo Hidalgo - TR

Mesa número 3:

Tema 3: Presentación de informe técnico ad hoc

1. Rocío Peña Fuentes
2. Pelma Casimiro Julca
3. Yesica Camacho Villanueva
4. Liliana Arrunátegui Anicama
5. José Antonio Pérez Soto

6. Rosario del Carmen Guerra Macedo
7. Luis Alberto Aliaga Huaripata
8. Emerson Baldeon Gamarra

Mesa número 4:

Tema 4: Poderes otorgados en el extranjero

1. Carlos Mas Avalo
2. Inés Villalta Paucar
3. Ydalia Alvarado Quinteros
4. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia
5. Mirtha Rivera Bedregal
6. María Teresa Salazar

Mesa número 5:

Tema 5: Desistimiento parcial en poderes

1. Gilmer Marrufo Aguilar
2. Liliana Bernuy Guerrero
3. Carlos Martín Salcedo Hernández
4. Ruth Gamboa Girón
5. Víctor Huamán de la Cruz
6. Janet Gómez Nunura
7. Daniel Edward Tarrillo Monteza
8. Nora Mariella Aldana Duran
9. Jorge Luis Mendoza Pérez

A continuación, mencionaremos los temas a tratar en el presente evento:

1. Tema 1: Formalidad de planos en regularización de fábricas.
 - Expositor: Marita Escobar Lino
2. Tema 2: Problemática de los aleros
 - Expositor: Gladys Oré Guerra
3. Tema 3: Presentación de informe técnico ad hoc.
 - Expositor: Rocío Peña Fuentes
4. Tema 4: Poderes otorgados en el extranjero.
 - Expositor: Carlos Mas Avalo
5. Tema 5: Desistimiento parcial en poderes.
 - Expositor: Carlos Mas Avalo

Después de presentar los puntos controvertidos del presente evento las mesas empezaron a debatir.

I.PRIMER TEMA: ¿Los planos anexos al formulario registral como parte del procedimiento de regularización de edificaciones deben estar suscritos por el propietario, con su firma legalizada notarialmente?

• **Descripción:**

Establecer si la Ley 27157 y su Reglamento requieren que los planos que se anexen al formulario registral como parte del procedimiento de regularización de edificaciones sean suscritos por el propietario o es suficiente que cuenten con la firma del verificador responsable.

Existen resoluciones contradictorias respecto a si los planos de ubicación y distribución deben ser suscritos o no por el propietario.

Así, en Resolución N° 565-2014-SUNARP-TR-T del 21/11/2014, se establece que los planos deben ser suscritos por el propietario:

“Al respecto, los incisos c) y d) del artículo 25 del TUO del Reglamento de la Ley 27157 disponen que forman parte del expediente de regularización los planos de ubicación, localización y de arquitectura, con las características técnicas señaladas por el artículo 64.2.d del mismo Reglamento. El artículo 64.2.d señalado no regula las formalidades de los planos a presentar, pues éstas se regulan por el artículo 65 del mismo Reglamento, el cual establece inequívocamente que “todos los planos deberán estar firmados por el propietario”.

En ese sentido, los planos para la regularización deben estar firmados por el propietario. Con esta conclusión cobra sentido el artículo 5.e del TUO del Reglamento de la Ley 27157, pues los únicos “documentos anexos” al FOR en los que el propietario del predio suscribe son los planos y – eventualmente- el reglamento interno, ya que el Informe Técnico de Verificación solo es suscrito por el Verificador, en tanto que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios lo emite la municipalidad competente. En consecuencia, la observación formulada por la Registradora Nuñez está arreglada a ley, y debe confirmarse.”

Mientras que en la Resolución N° 1966-2018-SUNARP-TR-L se estableció que:

“(…) el último párrafo del artículo 25 del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, que señala qué documentos deben acompañar al FOR en el expediente de regularización, establece que “los planos y el informe técnico de verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores”.

A su vez, el literal f) del artículo 5 del mencionado reglamento, referido a la función notarial en la regularización de edificaciones, señala: “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”.

Como se puede apreciar, en los planos referidos a la regularización de edificaciones, no se requiere que consten las firmas certificadas notarialmente de los propietarios del predio.”

- **Fuente jurídica:**

- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 27157: artículo 5 incisos e) y f), del artículo 25 incisos c) y d), y artículo 64 numeral 2 inciso d).
- Artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Resolución N° 289 - 2008-SUNARP -TR-T del 04.12.2008.
- Resolución N° 1966-2018-SUNARP-TR-L del 23.08.2018.
- Resolución N° 480-2019-SUNARP-TR-T del 12.07.2019.

- **Palabras claves:**

verificador responsable, planos de ubicación, planos de distribución, FOR.

PROPUESTAS O ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO:

Primera propuesta:

Los planos de ubicación y distribución que se adjuntan al FOR deben ser suscritos únicamente por el verificador responsable.

Fundamento:

- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 5.f, 9-1 y 25 del Reglamento de la Ley 27157 aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, es el verificador responsable el que elabora los planos y declara su conformidad con la realidad existente. En ese sentido, constituyen los planos documentos eminentemente técnicos.
- El último párrafo del artículo 25 del Reglamento de la Ley 27157 señala de forma expresa que los planos deben ser suscritos por el verificador.
- Cuando el inciso e) del artículo 5 del Reglamento de la Ley 27157 hace referencia a "anexos" se refiere a documentos distintos a los planos como el Anexo 4 del FOR.
- Asimismo el artículo 65 del Reglamento de la Ley 27157 que establecía que los planos debían estar suscritos por el propietario es una norma que a la fecha se encuentra derogada por la Ley 29090 vigente desde el año 2007.

Segunda propuesta:

Los planos de ubicación y distribución deben ser suscritos por los propietarios y por el verificador responsable.

Fundamento:

- La única forma de interpretar el inciso e) del artículo 5 del Reglamento de la Ley 27157 es en el sentido que los "anexos" a los que se hace referencia son los planos de ubicación y distribución.
- El artículo 65 del Reglamento de la Ley 27157 señala de forma expresa que los planos deben estar suscritos por el propietario.

Votación de la mesa 1

Propuesta 1	
A FAVOR	08
EN CONTRA	00
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	x
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Propuesta 2	
A FAVOR	00
EN CONTRA	08
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	x

ACUERDOS DEL “TEMA I” APROBADOS EN EL PLENO:

Primer acuerdo:

Los planos de ubicación y distribución que se adjuntan al FOR deben ser suscritos únicamente por el verificador responsable.

Votación general en pleno:

Acuerdo plenario 1	
A FAVOR	38
EN CONTRA	00
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input checked="" type="checkbox"/>
Desaprobado	

Resultado de la votación:

El acuerdo fue aprobado por unanimidad con 38 votos a favor.

II. SEGUNDO TEMA: Aleros externos o volados que invaden la vía pública y que conlleven a una sobre edificación

• Descripción:

Tenemos 2 posiciones, ambas con sustento normativo y reflejan una realidad social, sobretodo en el interior del país en donde las calles son muy pequeñas y la mayoría de viviendas, que requieren regularizar sus fábricas, tienen volados que exceden el área del terreno. Sin embargo, la realidad de Lima es diferente, porque los aleros o volados pueden exceder groseramente el área del terreno, llegando a ganar el espacio de una habitación, como vemos en la tercera imagen - Resolución 035-2018 Lima.

La posición A.- El Tribunal Registral sustenta esta posición en el POO sobre calificación de actos administrativos, en donde el registrador no puede evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto. También sustenta esta posición el Acuerdo Plenario sobre los alcances del 2do párrafo del artículo 50L del RIRP,

en el cual se dispone que el verificador reemplaza a la municipalidad y que asume responsabilidad con su informe.

La posición B.- Se sustenta en el Reglamento Nacional de Construcciones y en la Ley 27157, y su reglamento.

Existen resoluciones contradictorias respecto a los aleros externos o volados.

Así, en las Resoluciones N° 2352-2014-SUNARP-TR-L del 10/12/2014, 564-2016-SUNARP-TR-L del 17/3/2015 y 035-2018-SUNARP-TR-L del 9/1/2018 se sostiene que:

“La sumatoria de áreas ocupadas de las secciones de propiedad exclusiva y de las zonas comunes a nivel del segundo piso y/o niveles superiores deben ser iguales al área de terreno, salvo que exista alero externo que forma parte del área techada, en cuyo caso se incrementará en dicha área”.

Mientras que, en las Resoluciones N°2262-2014-SUNARP-TR-L del 26/11/2014 y 1333-2019-SUNARP-TR-L del 24/5/2019 es establece lo siguiente:

“Los aleros externos o volados no formarán parte de las áreas techadas del primero piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo”.

Si bien es cierto en las resoluciones que sustentan la primera posición se acepta la inscripción del alero, esto se efectúa teniendo en consideración un área mayor al terreno; mientras que en la segunda posición también se acepta la inscripción de los aleros, siempre y cuando se encuentren dentro del área del terreno.

• **Fuente jurídica:**

- Reglamento Nacional de Construcciones y en la Ley 27157, y su reglamento.
- Resolución N° 2352-2014-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 564-2016-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 035-2018-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 2262-2014-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 1333-2019-SUNARP-TR-L.
- Art. 954 del Código Civil.
- Art. 957 del Código Civil.
- Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA. Ley N° 30830.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por el D.S. N° 011-2006-VIVIENDA del 8/5/2006, publicado en el diario oficial “El Peruano”.
- Ley N° 29090.
- Art. 33.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA: “Artículo 33.- Discrepancias en áreas y/o linderos (...)
- 33.2. Si el área del terreno es superior al área registrada y no existe superposición de áreas, podrá solicitarse la anotación preventiva de la fábrica, la misma que tendrá una vigencia de un año prorrogable por un año más.

• **Palabras claves:** Aleros externos, zona pública, sobre edificación.

PROPUESTAS O ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO:

Primera propuesta:

Aleros externos o volados que invaden la vía pública y que conlleven a una sobre edificación

Constituye un supuesto de anotación preventiva de la fábrica, conforme al artículo 33.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, la existencia de aleros externos o volados que invadan la vía pública y que conlleven a una sobre edificación.

Fundamento:

El Art. 33.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA dispone lo siguiente: "Artículo 33.- Discrepancias en áreas y/o linderos: (...)

33.2. Si el área del terreno es superior al área registrada y no existe superposición de áreas, podrá solicitarse la anotación preventiva de la fábrica, la misma que tendrá una vigencia de un año prorrogable por un año más.

Segunda propuesta:

La existencia del alero externo no justifica el incremento del área ocupada en exceso de los pisos superiores en la medida que acrecienta su área ocupada, por tanto, no debe ser considerada en el asiento de inscripción como área ocupada. Accede pero que se deje constancia del área en exceso (como carga).

Fundamento:

Artículo 954 del Código Civil.

Tercera propuesta:

El alero externo constituye un aspecto técnico que no debe ser materia de evaluación por las instancias registrales.

Fundamento:

Acuerdo aprobado en el LXIX Pleno del 17/12/2010-
Acuerdo Plenario art. 50L RIRP

Votación de la mesa N° 2:

Propuesta 1	
A FAVOR	02
EN CONTRA	05
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	<input type="checkbox"/> X

Propuesta 2	
A FAVOR	01
EN CONTRA	06
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	<input type="checkbox"/> X

Propuesta 3	
A FAVOR	04
EN CONTRA	03
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

PROPUESTAS DEL “TEMA II” DEBATIDOS EN EL PLENO.

Primera propuesta:

Constituye un supuesto de anotación preventiva de la fábrica, conforme al artículo 33.2 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, la existencia de aleros externos o volados que invadan la vía pública y que conlleven a una sobre edificación.

Segunda propuesta:

La existencia del alero externo no justifica el incremento del área ocupada en exceso de los pisos superiores en la medida que acrecienta su área ocupada, por tanto, no debe ser considerada en el asiento de inscripción como área ocupada. Accede pero que se deje constancia del área en exceso (**como carga de oficio**).

Tercer propuesta:

El alero externo constituye un aspecto técnico que no debe ser materia de evaluación por las instancias registrales.

Cuarta propuesta:

No procede la inscripción de aleros que conlleven sobre edificación cuando invaden la vía pública.

Votación general en pleno:

Propuesta plenaria 1	
A FAVOR	04
EN CONTRA	34
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuesta plenaria 2	
A FAVOR	13
EN CONTRA	25
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuesta plenaria 3	
A FAVOR	15
EN CONTRA	23
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuesta plenaria 4	
A FAVOR	05
EN CONTRA	33
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Resultado de la votación:

Ninguna propuesta ha sido aprobada por el plenario, debido a la disconformidad de los participantes.

III. TERCER TEMA: Presentación de informe técnico ad hoc.

Primer subtema: Presentación del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, cuando el Art. 11 del Reglamento de la Ley 27157 lo establece.

- **Descripción:**

Conforme al art. 11 del Reglamento de la Ley 27157, existen supuestos taxativos para la presentación del informe técnico de verificación ad hoc, entre ellos la altura del edificio (más de 5 pisos) y los centros y galerías comerciales debido a la concentración masiva de público. Sin embargo, en muchos casos referidos a ambos supuestos, el verificador común declara que no se requiere el informe técnico ad hoc.

Con relación a los informes técnicos de verificación ad hoc:

Caso 1: La 1ra instancia registral solicita informe técnico de verificación ad hoc, cuando se trata de supuestos verificables de la sola documentación presentada: concentración masiva (galerías comerciales) y edificaciones de más de 5 pisos, aun cuando el verificador común indique que no se necesita dicho informe. Dichas observaciones son revocadas por el TR en mérito al Acuerdo del Pleno LXIX que establece que es responsabilidad del verificador todos los aspectos técnicos, toda vez que este reemplaza a la municipalidad en las verificaciones que realiza. Debido a dicha discrepancia de criterios entre las 2 instancias y a que se trata de un caso frecuente, sería conveniente que dicho acuerdo se convierta en POO, o que sea derogado o modificado, considerando que el verificador no es funcionario administrativo, y que las instancias registrales sí deben solicitar informe ad hoc cuando es evidente que se requiere del mismo, conforme al art. 11 del Reglamento de la Ley 27157.

- **Fuente jurídica:**

- Artículo 79 del RIRP
- Artículos 9, 10 y 11 del Reglamento de la Ley 27157
- 1º DCF de la Ley 30830 Art. 42 a) del RGRP.
- Resolución N° 2567-2019-SUNARP -TR- L del 04.10.2019.
- Resolución N° 2420-2019-SUNARP-TR-L del 19.09.2019.
- Resolución N° 2252-2019-SUNARP-TR-L del 03.09.2019.

- **Palabras claves:** Informe técnico de verificación ad hoc, verificador, regularización de edificaciones.

- **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo:**

Primera propuesta:

No corresponde a las instancias registrales exigir el informe técnico de verificación ad hoc respecto de una edificación sujeta a regularización, en los supuestos previstos en el art. 11

del Reglamento de la Ley N°27157, por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador.

Que el acuerdo del Tribunal Registral sea un precedente y se actualice la redacción del mismo.

Fundamento:

Reglamento de la Ley N°27157, artículos 7.2, 9.2, 12.

Segunda propuesta:

En aquellos casos que, de la sola documentación presentada, resulta evidente que debe presentarse informe técnico de verificación ad hoc, por sobrepasar la altura de 5 pisos y por tratarse de centros y galerías comerciales, debe presentarse el informe técnico de verificación ad hoc aun cuando el verificador común indique que no se requiere.

Fundamento:

Aplicación del artículo 32 d) del Reglamento General de los Registros Públicos: calificación de los documentos que deben presentarse.

Art. 11 del Reglamento de la Ley N°27157.

Votación en la mesa N°3 :

Propuesta 1	
A FAVOR	07
EN CONTRA	01
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Propuesta 2	
A FAVOR	01
EN CONTRA	07
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuestas del primer subtema del tema III, debatidos en el plenario:

Primer acuerdo:

No corresponde a las instancias registrales exigir el informe técnico de verificación ad hoc respecto de una edificación sujeta a regularización, en los supuestos previstos en el art. 11 del Reglamento de la Ley N°27157, por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador.

Que el acuerdo del Tribunal Registral sea un precedente y se actualice la redacción del mismo.

Segundo acuerdo:

En aquellos casos que, de la sola documentación presentada, resulta evidente que debe presentarse informe técnico de verificación ad hoc, por sobrepasar la altura de 5 pisos y por tratarse de centros y galerías comerciales, debe presentarse el informe técnico de verificación ad hoc aun cuando el verificador común indique que no se requiere.

Votación general del pleno:

Propuesta plenaria 1	
A FAVOR	21
EN CONTRA	17
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Propuesta plenaria 2	
A FAVOR	15
EN CONTRA	23
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Resultados de la votación plenaria respecto al primer subtema del tema III:

La propuesta plenaria 1 es aprobada por mayoría, con 21 votos a favor y 17 en contra.

Segundo subtema del tema III: Presentación del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc con anterioridad a la Inscripción.

- **Descripción:**

Conforme al art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en la partida del predio debe anotarse como carga, la circunstancia que se encuentra pendiente de emisión los informes técnicos de verificación ad hoc, en mérito al cargo de recepción y al recibo de pago. Sin embargo, la Ley N°30830 ha introducido causales de improcedencia para la regularización de edificaciones, por lo que la primera instancia registral considera que la norma ha sido derogada tácitamente, no procediendo la anotación de que se encuentran pendientes de emisión los informes ad hoc, sino que éstos deben presentarse antes de la inscripción de la declaratoria de fábrica, a fin de determinar si nos encontramos dentro de causales de improcedencia.

Con relación a los informes técnicos de verificación ad hoc:

Caso 2: La 1ra instancia registral no acepta la presentación del cargo de haber solicitado informe técnico de verificación ad hoc con su recibo de pago, para anotar en la partida la circunstancia que se encuentra pendiente la emisión de dicho informe, pues al haberse introducido causales de improcedencia para la regularización de la fábrica, mediante la Ley 30830, dichas causales deben ser verificadas por el registrador, antes y no después de la inscripción. De lo contrario un posible defecto que afecta la validez del contenido del título, se estaría verificando con posterioridad a la inscripción, siendo además que ya inscrita la fábrica y de contener el informe ad hoc una causal de improcedencia, no se podría cancelar el asiento.

- **Fuente jurídica:** No existen acuerdos, precedentes ni resoluciones.
- **Palabras claves:** Informe técnico de verificación ad hoc, verificador, regularización de edificaciones, causales de improcedencia, Ley N°30830.

- **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo:**

Primera propuesta:

La Ley N°30830 no ha derogado tácitamente el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Por tanto, debe seguirse extendiendo la anotación en la partida del predio, como una carga.

Fundamento:

No hay derogación expresa y además ambas normas no son incompatibles.

Segunda propuesta:

No debe aceptarse la presentación de los cargos de solicitud de informe ad hoc para anotar en la partida del predio dicha circunstancia, sino que debe exigirse la presentación del informe ad hoc, así como la declaración jurada del verificador ad hoc, por cuanto las causales de improcedencia deben calificarse antes de la inscripción.

Fundamento:

Las causales de improcedencia deben verificarse antes y no después de la inscripción. La norma que establecía la anotación en la partida ha sido derogada (en forma tácita, por contradicción de la nueva norma con la anterior).

Art. 42 a) del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 2013 del Código Civil y numeral VII del TP del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 1 del Código Civil.

Votación en la mesa N°3:

Propuesta 1	
A FAVOR	04
EN CONTRA	03
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Propuesta 2	
A FAVOR	03
EN CONTRA	04
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuestas para el segundo subtema del tema III, debatidas en el plenario:

Primer acuerdo:

La Ley N°30830 no ha derogado tácitamente el art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Por tanto, debe seguirse extendiendo la anotación en la partida del predio, como una carga.

Segundo acuerdo:

No debe aceptarse la presentación de los cargos de solicitud de informe ad hoc para anotar en la partida del predio dicha circunstancia, sino que debe exigirse la presentación del informe ad hoc, así como la declaración jurada del verificador ad hoc, por cuanto las causales de improcedencia deben calificarse antes de la inscripción. (Sugiriendo pedir una precisión normativa ante la Alta Dirección de la Sunarp).

Votación general en pleno:

Propuesta plenaria 1	
A FAVOR	10
EN CONTRA	28
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	X

Propuesta plenaria 2	
A FAVOR	23
EN CONTRA	15
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Resultado de la votación plenaria:

La propuesta plenaria 2 ha sido aprobada por mayoría de votos, con 23 votos a favor y 15 en contra.

IV. CUARTO TEMA: Sobre poderes otorgados por sociedades constituidas del extranjero, ¿Puede acreditarse vigencia de la sociedad extranjera y facultades del otorgante en la escritura consular a que se refieren los arts. 165 y 166 del RRS ante el cónsul peruano o necesariamente debe acreditarse ante el Registro?

- **Descripción:**

Se presentó escritura pública de otorgamiento de poder de fecha 22-01-2013 otorgada ante Cónsul General del Perú en Ámsterdam, con firma certificada por Relaciones Exteriores. El considerando 4 de la Resolución del Tribunal Registral 6252013-SUNARP-L del 12 de Abril del 2013 señala lo siguiente: "4: En el caso submateria se aprecia de la introducción de la escritura pública del 22/01/2013 lo siguiente: (...) y procede en representación de VAN OOIJEN CITRUS B.V empresa constituida conforme a la legislación holandesa e inscrita en los Registros de la Cámara de Comercio de Rotterdam, con número de dossier 548850967; con domicilio legal en Handelsweb 149,2988 DC, Ridderkerk, según comprobante de representación que se encontró conforme según las leyes que regulan su otorgamiento. (...) Ahora bien, el hecho que en la introducción de la escritura pública del 22/01/2013 el Cónsul señale que la empresa VAN OOIJEN CITRUS B.V. se encuentra inscrita en los Registros de la Cámara de Comercio de Róterdam y que según el comprobante de representación éste se encuentra conforme a las leyes de su otorgamiento, no sustituye los requisitos establecidos en el artículo 165 y 166 del Reglamento del Registro de Sociedades. Al respecto debe recalcar que la vigencia de la sociedad debe acreditarse ante el Registro no bastando, con haber acreditado ante el Cónsul, asimismo las facultades del otorgante del poder deben acreditarse ante el Registro". Tal interpretación del Tribunal Registral contraviene los principios de celeridad, eficacia, simplicidad, uniformidad previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo General y desconoce las facultades del Notario –y del funcionario consular para certificar hechos que él pueda constatar, más aún si se tiene en cuenta que convenios internacionales van en línea de reconocer al notario la facultad de certificar la vigencia y representación de la persona jurídica con la finalidad de uniformizar y simplificar la documentación de poderes que vayan a ser ejercidos en el extranjero.

- **Fuente jurídica:**

- Artículo 6 de la Convención Interamericana
- Protocolo de Washington sobre uniformidad del régimen legal de los poderes.
- Resolución N° 492-2016-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 625-2013-SUNARP-TR-L del 12.04.2013.

- **Palabras claves:** Poderes de sociedades extranjeras.

- **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo:**

Primera propuesta:

Permitir acreditar la vigencia de sociedad extranjera y facultades del otorgante en la escritura consular a que se refieren los art. 165 y 166 del Reglamento de Sociedades ante el cónsul o Notario Extranjero y no ante el Registro, siempre que exista convenio vigente.

Fundamento:

- Convención Interamericana celebrada en Panamá sobre régimen legal de poderes para ser utilizados en el extranjero, ratificada en el Perú en 1977
- Protocolo de Washington sobre uniformidad del régimen legal de los poderes, suscrito también por Perú.

Segunda propuesta:

Mantener el criterio del Tribunal Registral:

Resolución N° 625-2013-SUNARP-TR-L: **PODER OTORGADO POR SOCIEDAD CONSTITUIDA EN EL EXTRANJERO**, “Para la inscripción de poderes otorgados por sociedades constituidas en el extranjero, es necesario que se adjunte la documentación requerida en los art, 165 y 166 del RRS; no basta con que el funcionario ante quien se otorgó el poder deje constancia que se le adjuntó comprobante de representación y que la empresa se encuentre inscrita”.

- 1) Existe norma expresa que el tribunal aplicó.
- 2) El sistema jurídico en defensa de la seguridad jurídica estableció el doble control de legalidad, uno por parte del notario (y por el cónsul en su caso) y otro control a cargo del registro público. y este doble control no solo existe en el Perú.

Fundamento:

- Principio de Legalidad y doble control.
- Art.2011 del Código Civil.
- Art. 165 y 166 del Reglamento del registro de Sociedades.

Propuesta en mayoría:

En todo caso puede proponerse la modificación de los artículos 165 y 166 del reglamento de sociedades respecto a que no es necesaria la presentación del certificado de vigencia de una sociedad extranjera cuando puede advertirse de los documentos presentados que ésta se encuentra vigente de conformidad con lo establecido en el art, 165 del Reglamento de Registro de Sociedades.

Fundamento:

- Internacionalización de relaciones económicas.
- Facilitar el tráfico jurídico.
- Simplificación administrativa (eliminar exigencias y formalidades costosas).
- Existe norma similar a la propuesta regulada en el art. 92 del Reglamento de Inscripciones

del Registro de Personas Jurídicas.

Votación en la mesa N°4:

Propuesta 1	
A FAVOR	02
EN CONTRA	05
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Propuesta 2	
A FAVOR	05
EN CONTRA	02
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	<input type="checkbox"/>

Propuestas del tema N° 4 debatidas en la plenaria:

Primera propuesta:

Es admisible acreditar la vigencia de la persona jurídica extranjera y las facultades del otorgante ante notario extranjero competente, en el instrumento que contiene el poder; sea que haya o no convenio

Segunda propuesta:

Para la inscripción de poderes otorgados por sociedades constituidas en el extranjero, es necesario que se adjunte la documentación requerida en los art, 165 y 166 del RRS; no basta con que el funcionario ante quien se otorgó el poder deje constancia que se le adjuntó comprobante de representación y que la empresa se encuentre inscrita.

Tercera propuesta:

Es admisible acreditar la vigencia de la persona jurídica extranjera y las facultades del otorgante ante notario extranjero competente, en el instrumento que contiene el poder; siempre que exista convenio vigente.

Votación general en la plenaria:

Primera propuesta plenaria	
A FAVOR	24
EN CONTRA	04
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	

Segunda propuesta plenaria	
A FAVOR	09
EN CONTRA	29
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	x

Tercera propuesta plenaria	
A FAVOR	03
EN CONTRA	35
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	<input type="checkbox"/>
Desaprobado	X

Resultado de la votación general plenaria:

La primera propuesta plenaria del cuarto tema ha sido aprobada por mayoría.

V. QUINTO TEMA: Desistimiento parcial en poderes, ¿Procede de el desistimiento parcial de parte de un acto de apoderamiento cuando tiene disposiciones separables?

- **Descripción:**

En relación al desistimiento parcial de una o más facultades separables de un acto único de apoderamiento:

TESIS NEGATIVA: Resolución N° 704-2002-SUNARP-TR-L, Resolución N° 808-2015-SUNARP-TR-L y Resolución N° 936-2019-SUNARP-TR-L: “La reserva o desistimiento parcial sólo es permisible con relación a actos o derechos inscribibles. En este orden, no procede respecto de las facultades que comprende el acto de apoderamiento”.

TESIS POSITIVA: La Resolución N° 2744-2018-TR-L, por mayoría, revocó la observación de la Registradora, quien no aceptaba el desistimiento parcial de la rogatoria en un acto de apoderamiento de facultades referidas al ejercicio de la patria potestad y dispuso la inscripción del título. Considerandos relevantes del voto por mayoría: “3. De acuerdo a lo normado en el artículo 155 del Código en mención, un poder puede ser otorgado para varios actos. Esta norma regula básicamente el apoderamiento, el cual puede contener varios actos de gestión. Por su parte el artículo 156 del mismo Código regula el acto de apoderamiento para actos de disposición. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad el poderdante puede otorgar poder (situación jurídica) para la realización de varios actos de gestión o de disposición a una misma persona y que ello sea expresado en un solo negocio jurídico (apoderamiento). Así, una persona puede celebrar el acto de apoderamiento y en él facultar al apoderado para, comprar, hipotecar, o arrendar un inmueble. Ahora el hecho de que se otorgue estas facultades no significa que el apoderado esté obligado a realizar los tres actos. Giovanni Priori, sostiene que “el representante no se encuentra obligado a realizar el negocio en nombre del representado, con lo cual éste no tiene ninguna garantía de que el negocio se va a realizar, salvo que en el acto de apoderamiento se haya establecido la obligación de realizarlo. De esta forma, el poder solamente habilita a realizar un negocio en nombre del representado”. En este orden de ideas se concluye que en un solo acto de apoderamiento se puede otorgar poder para la realización de varios actos independientes entre sí. 5.- (...) Como podrá apreciarse, el apoderamiento materia de rogatoria comprende varios actos, entre ellos se encuentran facultades referidas a la patria potestad (cláusula tercera) que como ya lo hemos indicado necesita ser especificado de tal forma que no deje a la discrecionalidad del apoderado los actos relacionados a la patria potestad. Sin embargo, el interesado se ha desistido parcialmente a la inscripción de estas facultades. La Registradora no ha aceptado dicho desistimiento. Corresponde por tanto analizar si procede aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria solicitado por el Notario Tito Villena. 6.- (...) Al respecto de acuerdo a lo fundamentado en los numerales 3 y 4 del presente análisis en un solo acto de apoderamiento se puede otorgar poder para la realización de varios actos independientes entre sí. Así, siendo que el poder para actos procesales y de índole administrativo descritos en las cláusulas segunda,

cuarta y quinta, no se verán perjudicados si es que el poder sobre patria potestad no (es)inscrito, resulta procedente el desistimiento parcial”.

Considerando relevante del voto en discordia: “8.- No es necesario que alguna norma indique expresamente que las facultades otorgados son inseparables, porque ello se desprende de la calificación registral del título (principio de legalidad registral), es decir, el acto materia de inscripción es el otorgamiento de poder especial (apoderamiento) el mismo que contiene distintas facultades. No es posible que en la solicitud de inscripción de un poder el usuario del registro se reserve la inscripción de algunas facultades o luego de presentado el título se desista parcialmente de la inscripción de algunas cláusulas o facultades. Esta es la inseparabilidad que evalúa el registro público, aquella referida a la inscripción de actos o derechos en el registro. El acto de apoderamiento cuya inscripción se solicita es uno solo, no puede entenderse que contiene varios o distintos actos susceptibles de inscripción, según las facultades otorgadas al representante. Por lo expuesto, MI VOTO es porque se confirme la observación del título”.

POSICION PERSONAL:

Si bien la Resolución analiza el caso que las facultades referidas a la patria potestad son actos separables de otras facultades otorgadas en un mismo acto de apoderamiento y en consecuencia pueden ser objeto de desistimiento parcial de la rogatoria; los fundamentos expresados en esta resolución también pueden ser aplicables para el desistimiento parcial de una o más facultades separables de un acto de apoderamiento, más aún si el artículo 224 del Código Civil, que desarrolla una de las variantes del principio de conservación del acto, en su primer párrafo prevé lo siguiente: “La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables”.

En esta misma línea de desistimiento parcial de un acto único, el Tribunal Registral ha aceptado desistimiento de la inscripción de integrantes de miembros de un Directorio respecto de los cuales no se acredita la aceptación de cargo, si el resto de los directores que se va a inscribir permite que el órgano pueda sesionar con el quórum requerido.

Dejo constancia que alguna vez tuve en mis manos otra Resolución del Tribunal Registral que no he podido ubicar en la que aceptaba la propuesta del Registrador de formular desistimiento parcial de un acto de apoderamiento, que sin embargo no he podido ubicar.

PRIMER SUBTEMA DEL QUINTO TEMA: Desistimiento parcial o reserva de rogatoria de facultades del acto de apoderamiento.

- **Descripción:**

- Tesis negativa:** No es posible desistirse parcialmente de las facultades del acto de apoderamiento

- Tesis Positiva:** Si se permite por ser un conjunto de facultades separables,

- **Fuente jurídica:**

- **Tesis Negativa:**

- Resolución N° 704-2002-SUNARP-TR-L.

- **Tesis Positiva:**

- Resolución N° 808-2015-SUNARP-TR-L.

- Resolución N° 2744-2018-SUNARP-TR-L.

- **Palabras claves:** Acto de apoderamiento/ reserva de rogatoria

- **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo:**

Primera propuesta:

Sí es posible admitir el desistimiento parcial de facultades del acto de apoderamiento.

Fundamento:

El poder es un conjunto de facultades que deberá realizar el apoderado, cada una por separado, las mismas que están contenidas en el poder; por lo que sí es posible desistirse o reservarse la inscripción de determinadas facultades.

El sustento legal lo encontramos en el artículo 224 del Código Civil, en cuanto establece que la nulidad de una o más de las disposiciones no perjudica a las otras, siempre que sean separables.

En este supuesto se considera que no hay necesidad de dejar constancia en el asiento de inscripción que se ha aceptado el desistimiento parcial de la rogatoria.

Segunda propuesta:

No es posible admitir el desistimiento parcial de facultades del acto de apoderamiento.

Fundamento:

Por ser el acto el apoderamiento, un acto único, en tal sentido no puede admitirse el desistimiento parcial de la rogatoria.

VOTACIÓN EN LA MESA N°5

Propuesta 1	
A FAVOR	08
EN CONTRA	01
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	

Propuesta 2	
A FAVOR	01
EN CONTRA	08
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	X

Propuestas para el primer subtema del quinto tema debatidas en el plenario:

Primera propuesta:

Sí es posible admitir la reserva o el desistimiento parcial de facultades del acto de apoderamiento.

Segunda propuesta:

No es posible admitir ni la reserva ni el desistimiento parcial de facultades del acto de apoderamiento.

Votación general en el pleno:

Primera propuesta	
A FAVOR	21
EN CONTRA	17
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	

Segunda propuesta	
A FAVOR	12
EN CONTRA	26
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	X

SEGUNDO SUBTEMA DEL QUINTO TEMA: Dejar sin efecto el acuerdo sobre autorización de viaje de menor de fecha 29/08/2018

- **Fuente jurídica:** resoluciones / acuerdos / precedentes de observancia
- **Palabras claves:** Autorización de viaje de menor.
- **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo:**

Primera propuesta:

Que se deje sin efecto el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral respecto a las autorizaciones de viaje y que se adopte precedente en el que se establezca:

Procede la inscripción de poderes en los que uno o ambos padres faculden al otro padre o a un tercero a otorgar autorizaciones de viaje de sus menores hijos.

Fundamento:

Encontramos sustento en el Decreto Legislativo 1310, donde se establece que para el caso de un padre sobreviviente o único que lo reconoció, la autorización es de plazo indeterminado.

En este supuesto se considera que no hay necesidad de dejar constancia en el asiento de inscripción que se ha aceptado el desistimiento parcial de la rogatoria.

Segunda propuesta:

Mantener el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral respecto a las autorizaciones de viaje y que se adopte precedente en el que se establezca:

Procede la inscripción de poderes en los que uno o ambos padres faculden al otro padre o

a un tercero a otorgar autorizaciones de viaje de sus menores hijos.

Votación en la mesa N°5:

Propuesta 1	
A FAVOR	06
EN CONTRA	03
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	

Propuesta 2	
A FAVOR	03
EN CONTRA	06
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	X

Propuestas para el segundo subtema del quinto tema debatidas en el pleno:

Primera propuesta:

Que se deje sin efecto el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral respecto a las autorizaciones de viaje y que se adopte precedente en el que se establezca:

Procede la inscripción de poderes en los que uno o ambos padres faculen al otro padre o a un tercero a otorgar autorizaciones de viaje de sus menores hijos.

Segunda propuesta:

Mantener el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral respecto a las autorizaciones de viaje y que se adopte precedente en el que se establezca:

Procede la inscripción de poderes en los que uno o ambos padres faculen al otro padre o a un tercero a otorgar autorizaciones de viaje de sus menores hijos.

Votación general en pleno:

Primera propuesta	
A FAVOR	24
EN CONTRA	14
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	X
Desaprobado	

Segunda propuesta	
A FAVOR	10
EN CONTRA	28
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	
Desaprobado	X

Resultado de la votación plenaria:

La primera propuesta es aprobada por el plenario con 24 votos.

Siendo la 5:00 de la tarde del día 06 de diciembre del año 2019, se da por concluido el presente IV Diálogo con el Tribunal Registral de 2019 - Lima, suscribiendo la presente acta los participantes que aparecen en continuación.