

**FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS
REGISTRADORES PÚBLICOS:**

Nombre y Apellido del Registrador Público	MARITHA ELENA ESCOBAR LINO
Anexo y número de contacto	1726
Tema propuesto para ser debatido	¿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?
Breve descripción del tema – problema que ser propone:	Establecer si la Ley 27157 y su Reglamento requieren que los planos que se anexasen 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.
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	Resolución n.º 289 – 2008-SUNARP –TR-T de fecha 04.12.2008 Resolución n.º 1966 – 2018-SUNARP –TR-L de fecha 23.08.2018 (considerando 15) Resolución n.º 480 – 2019-SUNARP –TR-T de fecha 12.07.2019
Marco normativo:	Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 27157): artículo 5 incisos e) y f), incisos c) y d) del artículo 25 y artículo 64.2.d. Artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

CUARTO DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL

Lima, 6 de diciembre de 2019

FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

Nombre y Apellido del proponente	Gladys Oré Guerra
Anexo y celular de contacto	
Tema propuesto para ser debatido	Aleros
Breve descripción del tema – problema que ser propone:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La posición B.- Se sustenta en el Reglamento Nacional de Construcciones y en la Ley 27157, y su reglamento.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p style="text-align: center;">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</p>

CUARTO DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL Lima, 6 de diciembre de 2019

<p>Marco normativo relacionado con el tema propuesto:</p>	<p>Reglamento Nacional de Construcciones y en la Ley 27157, y su reglamento.</p>
---	--

**FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS
REGISTRADORES PÚBLICOS:**

Nombre y Apellido del Registrador Público	Rocío Zulema Peña Fuentes
Anexo y número de contacto	ANEXO 1708
Tema propuesto para ser debatido	Presentación de informe técnico ad hoc
Breve descripción del tema – problema que ser propone:	<p>Con relación a los informe técnicos de verificación ad hoc:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p>Para el 1er caso: Resolución N° 2567-2019-SUNARP-TR-L de 04/10/2019 (7 pisos), Resolución N°2420-2019-SUNARP-TR-L de 19/09/2019 (galería comercial), Resolución N 2252-2019-SUNARP-TR-L de 03/09/2019 (más de 5 pisos)</p> <p>Para el 2do caso: No se han encontrado resoluciones, pero se asume que en virtud del Acuerdo del TR, su posición es que se anote la carga, tal como lo sostuvo la dra. Mariella Aldana en un taller de precedentes en la zona IX.</p>

Marco normativo:	<p>Art. 79 del RIRP Arts. 9, 10 y 11 del Reglamento de la Ley 27157 1° DCF de la Ley 30830 Art. 42 a) del RGRP.</p>
---------------------	---



FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:

Nombre y Apellido del Registrador Público	Carlos Antonio Mas Avalo.
Anexo y número de contacto	Zona IX 1327
Tema propuesto para ser debatido	Sobre poderes del extranjero, ¿Puede acreditarse vigencia de 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?
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p>Se presentó escritura pública de otorgamiento de poder de fecha 22-01-2013 otorgada ante Cónsul General del Perú en Amsterdam, con firma certificada por Relaciones Exteriores. El considerando 4 de la Resolución del Tribunal Registral 625-2013-SUNARP-L del 12 de Abril del 2013 señala lo siguiente:</p> <p>"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.</p> <p>(...)</p> <p>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 recalarse 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".</p> <p>Tal interpretación del Tribunal Registral contraviene los principios de celeridad, eficacia, simplicidad, uniformidad previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo General y</p>

	<p>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.</p>
<p>Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:</p>	<p>Resolución 625-2013-SUNARP-L del 12 de Abril del 2013</p>
<p>Marco normativo:</p>	<p>Convención Interamericana celebrada en Panamá sobre régimen legal de poderes para ser utilizados en el extranjero, ratificada por Perú en 1977, suscrito por Argentina, Bolivia Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Haití, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.:</p> <p>Art. 6: "En todos los poderes el funcionario que los legaliza deberá certificar o dar fe (...)sobre lo siguiente: (...) c) La existencia legal de la persona moral o jurídica en cuyo nombre se otorgara el poder, d) La representación de la persona moral o jurídica, así como el derecho que tuviere el otorgante para conferir poder".</p> <p>"Protocolo de Washington sobre uniformidad del régimen legal de los poderes", suscrito por Bolivia, Brasil, Colombia, El Salvador, México, Nicaragua, Panamá, Estados Unidos de América y Venezuela.</p> <p>3. "Si el poder fuere otorgado en nombre de una persona jurídica, además de la certificación a que se refieren los números anteriores, el funcionario que autorice el acto dará fe, respecto a la persona jurídica en cuyo nombre se hace el otorgamiento, de su debida constitución, de su sede, de su existencia legal actual y de que el acto para el cual</p>

se ha otorgado el poder está comprendido entre los que constituyen el objeto o actividad de ella. Esa declaración la basará el funcionario en los documentos que al efecto le fueren presentados, tales como escritura de constitución, estatutos, acuerdos de la Junta u organismo director de la persona jurídica y cualesquiera otros documentos justificativos de la personería que se confiere. Dichos documentos los mencionará el funcionario con expresión de sus fechas y su origen”.

Ejecutoria P./J. 13/94 del Pleno de Suprema Corte de Justicia de México, Cuarta Sala en relación al “Protocolo de Washington sobre uniformidad del régimen legal de los poderes”(en google: “ejecutoria 13/94).

(...) Deberá mencionar los documentos en que se base para dar fe de tales extremos, pero no exige que en el poder se inserte o transcriba el texto de tales documentos por el fedatario, sino únicamente que los nombre, con precisión, identificando los documentos debidamente con expresión de su fecha y de su origen y procedencia, relacionándolos con cada uno de los hechos que con los mismos se acreditan para que de esa manera quien esté interesado en objetar el contenido o autenticidad del poder pueda, en términos del artículo II del Protocolo alegar al órgano respectivo las pruebas en que funda su objeción (...). En este sentido, la función del notario o su equivalente, no se agota en la mera documentación formal del poder, sino que implica el examen y la apreciación jurídica del valor de los documentos que se le exhibe para que de esta manera su declaración constituya una certificación de que el poderdante tiene facultades suficientes para celebrar el acto y que se reúnen los demás elementos relativos a la validez intrínseca del poder”

FORMATO PARA LA PROPUESTA DE TEMAS POR PARTE DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:

Nombre y Apellido del Registrador Público	Carlos Antonio Mas Avalo
Anexo y número de contacto	Sede Rebagliati. Anexo 1327
Tema propuesto para ser debatido	¿Procede el desistimiento parcial de parte de un acto de apoderamiento cuando tiene disposiciones separables?.
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p>En relación al desistimiento parcial de una o más facultades separables de un acto único de apoderamiento:</p> <p>TESIS NEGATIVA: Resolución 704-2002-SUNARP-TR-L, Resolución 808-2015-SUNARP-TR-L y Resolución 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".</p> <p>TESIS POSITIVA: La Resolución 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</p>

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

	<p>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”.</p> <p>POSICION PERSONAL:</p> <p>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”.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:</p>	<p>TESIS NEGATIVA: Resolución 704-2002-SUNARP-TR-L Resolución 808-2015-SUNARP-TR-L Resolución 936-2019-SUNARP-TR-L</p> <p>TESIS POSITIVA: Resolución 2744-2018-SUNARP-TR-L</p>

<p>Marco normativo:</p>	<p>Artículo 13 del RGRP Artículo 224 del Código Civil.</p>
-----------------------------	--

