



sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos



LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN

Existen dos posiciones discrepantes por parte de los Registradores respecto de la calificación de derechos registrales devengados por liquidación cuando se tacha (por caducidad o vencimiento) un título que contenía la rogatoria de inscripción de una independización.

Primera posición.- Se deducen del monto pagado en la presentación del título, la suma correspondiente a los derechos de calificación por cada una de las unidades inmobiliarias que se solicita independizar.

Segunda posición.- Se deducen por tal concepto el monto correspondiente a una sola independización, sin importar el número de partidas que deberían aperturarse a consecuencia de la independización.

Existía un acuerdo plenario del Tribunal Registral; sin embargo, el mismo no es vinculante para los Registradores y además este fue dejado sin efecto.

• **Ejemplo:**

Independización y Reglamento Interno de 100 unidades

Derecho de calificación: S/ 64.00 x 100 = S/ 6,400.00

Derecho de inscripción: S/ 17.00 x 100 = S/ 1,700.00

TOTAL: S/ 8,100.00

Tacha del título X

PRIMERA POSICIÓN:

Se devuelven solo los S/ 1,700.00 por derecho de inscripción.

SEGUNDA POSICIÓN:

Se devuelven S/ 6,336.00 (6,400-64.00) + S/ 1,700.00 por derecho de inscripción.

Acuerdo Plenario 2 aprobado en el CVI (106) Pleno del Tribunal Registral, realizado el 24/05/2013.

2. 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”.

Fundamento: Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.

3. Será efectivo el servicio de calificación e inscripción de un título de independización cuando la validez formal y material del título haya sido examinada por lo que aparece del mismo y de la única partida directamente vinculada y, además, se abran las partidas de independización que correspondan. El título es único, como único es el folio en el que está inscrito el predio materia de independización. Son estos los únicos objetos de calificación, sin que sea posible extender la calificación a otras partidas, mucho menos a las que no han sido independizadas, precisamente porque el título no ha llegado a ser inscrito y por ende no se abrió folio de independización alguno.

4. Por ello, el Decreto Supremo 017-2003 condiciona el pago de la tasa registral por independización a “cada partida que se independice”. En ese orden de ideas, la sola calificación (sin inscripción) de un título de independización no puede devengar el pago de la tasa registral por cada partida que no llegó a independizarse, dado que el servicio de inscripción y apertura de partidas no ha llegado a prestarse realmente.

CLXXIX (179) Pleno del Tribunal Registral, realizado el 06/12/2017.

*** SE PROPUSO LA APROBACIÓN COMO PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA.**

*** SE DEJÓ SIN EFECTO EL ACUERDO 2 DEL PLENO CVI.**