

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

Nombre y Apellido del Registrador Público	ALDO YURI CHAVEZ MONDRAGÓN REGISTRADOR PÚBLICO (E) – OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA
Anexo y número de contacto	IP: 7652 TELÉFONO: 976908400
Tema propuesto para ser debatido	1. Procedencia de declaratoria de fábrica vía regularización cuando se invade la vía pública.
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p><u>Sobre el tema 1:</u> Como el registro debe asumir la propiedad predial, cuando se detecta una edificación externa a los límites verticales del predio, lo cual colisiona con el art. 954 del Código Civil (como un voladizo convertido en ambiente, balcón, etc) El registro te dice, la referencia al área techada, está supeditada a la proyección del techo sobre el perímetro superficial y si por ejemplo, si tu superficie son 100.00 m2, supuestamente tu área techada no puede ir mas allá de 100.00 m2, sino en el primer piso lo máximo que podrías edificar son esos 100.00 m2 por ser el perímetro superficial. En el entender de la parte jurídica, chocan con el entender de la parte técnica. El entender de la parte técnica es que cuando un área techada hay una edificación y que su proyección es permisible, en referencia a la permisión que tenía el Reglamento Nacional de Construcciones, sin embargo en la parte jurídica, el alero estaría fuera del área techada y si lo ponemos como área techada del primer piso, estaría abarcando por ejemplo 120.00 m2, que no debería ser puesto que por lo general afecta bienes de dominio público o colindantes.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p>Sobre el tema 1: Resoluciones que proscriben edificaciones que colisione con el art. 954 del Código Civil y porque invade bienes de dominio público (aires públicos).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Res. N° 087-2018-SUNARP-TR-L - Res. N° 122-2017-SUNARP-TR-T

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

Nombre y Apellido del Registrador Público	ALDO YURI CHAVEZ MONDRAGÓN REGISTRADOR PÚBLICO (E) – OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA
Anexo y número de contacto	IP: 7652 TELÉFONO: 976908400
Tema propuesto para ser debatido	2. Procedencia de incorporar área ocupada cuando ésta supera el área y límites perimétricos verticales del terreno del predio.
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p><u>Sobre el tema 2:</u> En aquellos casos en los que el área ocupada (ya sea por un volado destinado a alero externo, voladizo, etc), supere el área del terreno del predio, no se puede considerar a los aleros externos o voladizos de una edificación como parte del área techada de su piso, bajo ninguna circunstancia, ello porque simplemente no se encuentran dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso, por cuanto sobrepasarán el área ocupada del mismo.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	<p><u>Sobre el tema 2:</u> a). Resoluciones que indica que Los aleros externos no formarán parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano, es decir, del área ocupada del mismo. Aceptando únicamente como área techada cuando se encuentra dentro de la proyección perpendicular del techo respecto al plano del piso de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Res. N° 775-2008-SUNARP-TR-L (fund. 6, 7 y 8) - Res. N° 1410-2009-SUNARP-TR-L (fund. 3) - Res. N° 2262-2014-SUNARP-TR-L (fund. 12) - Res. N° 117-2013-SUNARP-TR-L - Res. N° 93-2014-SUNARP-TR-L (fund. 6 y 7) - Res N° 1888-2014-SUNARP-TR-L (fund. 7) - Res. N° 2393-2014-SUNARP-TR-L - Res. N° 1923-2018-SUNARP-TR-L (fund. 4-6): En esta se

	<p>ratifica que un alero o volado externo no forma parte del área techada ni ocupada del nivel, sin embargo si deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de medidas y el área del alero externo justifica el incremento de área en los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos.</p> <p>b). Resoluciones contradictorias sobre este punto, indicando que al identificarse un alero externo -que en realidad es un volado-, y que a pesar que se extiende sobre la vía pública y trata de la construcción de un ambiente que viene a ser un dormitorio y estudio, por el solo hecho que no tiene por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas; para el Tribunal SI FORMA PARTE DEL ÁREA TECHADA, EN CONSECUENCIA, DEL ÁREA OCUPADA DEL SEGUNDO PISO Y NIVELES SUPERIORES.</p> <p>- Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 10) - Res. N° 1127-2012-SUNARP-TR-L (Fund. 11)</p>
<p>Marco normativo:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 954 del Código Civil - Ley 27157 y su reglamento aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA. Ley 30830 - El Reglamento Nacional de Construcciones, con vigencia desde el 1970, cuyos títulos fueron aprobados por Decretos Supremos N°s. 039 y 063-70-VI - Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por el D.S N° 011-2006-VIVIENDA de fecha 08/05/2006. El contenido del Reglamento Nacional de Edificaciones fue publicado en el Peruano en fecha <u>08/06/2006</u>. - Ley 29090.

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

Nombre y Apellido del Registrador Público	DANIEL FERNANDO MONTOYA LÓPEZ
Anexo y número de contacto	4458
Tema propuesto para ser debatido	LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN
Breve descripción del tema – problema que se propone:	<p>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.</p> <p>Respecto de la primera posición, algunos Registradores deducen del monto pagado en la presentación del título, la suma correspondiente a los derechos de calificación por cada uno de las unidades inmobiliarias que se solicita independizar. En la segunda posición, los Registradores 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existía un acuerdo plenario del Tribunal Registral; sin embargo, el mismo no es vinculante para los Registradores y además este fue dejado sin efecto.
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema propuesto:	Acuerdo Plenario CLXXIX del Tribunal Registral, realizado el 06/12/2017, que deja sin efecto el Acuerdo Plenario 2 aprobado en el CVI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 24/05/2013.
Marco normativo:	<ul style="list-style-type: none"> - Arts. 41,43, 165, 167, 168 y 170 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. - Decreto Supremo 017-2003-JUS



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

Nombre y Apellido del Registrador Público	Karina Massiel Sánchez Sánchez
Anexo y número de contacto	Anexo 6473 Celular: 944990659
Tema propuesto para ser debatido	¿Es posible cuestionar en sede registral la actuación notarial realizada por un Juez de Paz, respecto de la expedición de copias certificadas y certificación de firmas, invocando las prohibiciones de la Ley de Justicia de Paz?
Breve descripción del tema – problema que ser propone:	<p>Según lo dispuesto en el art. 32° literal e) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, compete al Registrador calificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título.</p> <p>Si tenemos en consideración, que un Juez de Paz puede realizar funciones notariales, ¿resulta procedente que en sede registral se cuestione su actuación, respecto de la expedición de copias certificadas y certificación de firmas?, o este aspecto es de entera responsabilidad del juez de paz y no puede ser cuestionado por el Registrador, así existan disposiciones que establezcan prohibiciones para la actuación del juez de paz en causas en las que esté comprendido.</p> <p>Si el Juez de Paz convoca a asamblea, asiste a su realización, es elegido como directivo, expide la copia certificada del acta y certifica las firmas de los declarantes, ¿se debe observar el título y pedir que los documentos sean certificados por el juez accesitario o no se puede cuestionar ese aspecto?.</p> <p>En otro escenario, si es posible cuestionar la competencia del notario, en atención a la prohibición dispuesta en el art. 17°, literal a) del D. Leg. N° 1049, cuál sería la razón por cual no se puede cuestionar la competencia del juez de paz cuando realiza actuaciones notariales. Téngase en consideración que el texto del artículo 17° literal a) de la norma antes citada, es el mismo que figura como prohibición para la actualización del juez de paz, según el art. 6° literal a) de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ.</p>
Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el tema	Res. 1512-2018-SUNARP-TR-L Res. 2548-2016-SUNARP-TR-L

propuesto:	
Marco normativo:	Art. 32° literal e) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 7°, numeral 3 de la Ley N° 29824. Art. 6 de la Resolución Administrativa N° 341-2014-CE-PJ. Art. 17° literal a) del D. Leg. N° 1049.

