

INFORME N° 36-2015 -ZR-VI-SP/CA

A : **Abog. Isabel Jiménez Lugo.**
Jefa de la Zona Registral N° VI- Sede Pucallpa.

De : **Abg. Orlando Amador Gamio Málaga**
Coordinador Académico (e)

Asunto : Desarrollo del "Dialogo con el Tribunal - Pucallpa 2015"

Fecha : Pucallpa, 14 de julio de 2015

Por medio del presente me dirijo a su despacho a fin de informarle sobre el desarrollo del "Dialogo con el Tribunal Registral"- Pucallpa 2015 que se llevó a cabo el día viernes 03 de julio del presente año, el evento fue propiciar la predictibilidad de los Registros Públicos, la unificación de criterios y la capacitación especializada, con la finalidad de generar la unificación en los integrantes para la producción de normas registrales, precedentes de observancia obligatoria y con la finalidad de mejorar la calidad del servicio, se desarrolló el evento de la siguiente manera:

**I. INFORMACION GENERAL**

1.1 Nombre del Evento: Dialogo con el Tribunal Registral- Pucallpa 2015

1.2 Temática: Modificación de Predios.

1.3 Coordinador Académico: Orlando Amador Gamio Málaga.

1.4 Fecha y Horario de Ejecución:

- Viernes 03 de julio del año 2015.
- De 8:00 am hasta 5:00 pm

1.5 Duración: 10 horas con 30 minutos.

1.6 Lugar de desarrollo y ejecución: Hotel "Casa Andina-Salón de la Lupuna".

II. PARTICIPANTES

2.1 Mesa de trabajo: se formaron 04 mesas de trabajo, agrupándose de la siguiente manera:

GRUPOS	CONDICION	TEMA DE TRABAJO	TOTAL
MESA 01	01 Vocal	TRANSFERENCIA DE FRACCIONES DE PREDIOS DE COMUNIDADES"	08
	01 Coordinador Académico		
	06 Registradores Públicos		
MESA 02	01 Vocal	MODIFICACIÓN DE ÁREA	08
	01 Coordinador Académico		
	06 Registradores Públicos		
MESA 03	01 Vocal	INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS	08
	01 Coordinador Académico		
	06 Registradores Públicos		
MESA 04	01 Vocal	INDEPENDIZACIÓN DE APORTES REGLAMENTARIOS	07
	01 Coordinador Académico		
	06 Registradores Públicos		
TOTAL DE PARTICIPANTES			31



2.2. De la asistencia

La asistencia fue monitoreada en la mañana a fin de llevar un control estricto de la hora de capa participante.

PARTICIPANTES	ASISTENTES
VOCALES	4/4
ZONA N° XI – ICA	4/4
ZONA N° VI – PUCALLPA	6/6
ZONA N° VIII – HUANCAYO	3/3
ZONA N° IX – LIMA	11/12
IV – IQUITOS	2/3
TOTAL	30/31

- Total de Registradores Públicos Asistentes : 25
- Total de Vocales Asistentes : 04
- Total de Asistentes Registrales : 01

ASISTENCIA TOTAL : 30 Personas
NO ASISTIERON : 02 Personas

2.3 Del Evento:

a). objetivos:

- Alcanzar la predictibilidad de las decisiones del Tribunal Registral mediante la unificación de criterios entre las instancias calificadoras evitando pronunciamiento discordante que atenten contra la seguridad jurídica.
- Mejorar la calidad y la confianza en el servicio registral y reducir el margen de discrecionalidad.
- Capacitar a los vocales del Tribunal Registral y a los Registradores Públicos en temas controvertidos orientados a la solución y al análisis del caso problemático.

b). Metodología Empleada

Se inició con la línea temática ya establecida "Modificación de predios" y se dio lectura a la mecánica del "Dialogo con el Tribunal Registral" a cargo del Dr. Wilmer Antero Molina Vásquez subdirector de capacitación Registral de la Sunarp, se tuvo en cuenta las tres fases:



- **Capacitación:** De manera introductoria, se impartió algunos aspectos resaltantes en la función notarial y registral sobre el tema central del evento. Dicha actividad estuvo a cargo del Dr. Luis Aliaga Huaripata – Vocal del Tribunal Registral.
- **Taller:** Se dio inicio con las exposiciones fundamentadas a cargo del Dr. Raúl Jimmy Delgado Nieto – Presidente del tribunal Registral y a cargo del Dr. Wilmer Antero Molina Vásquez subdirector de capacitación Registral de la Sunarp. Para mejor comprensión ellos proyectaron sus exposiciones con una presentación multimedia.
- **Deliberación:** Los coordinadores de cada mesa de trabajo procedieron a exponer sus propuestas, que bajo la conducción del Presidente del tribunal Registral Dr. Raúl Jimmy Delgado Nieto y con la participación de los Registradores Públicos asistentes debatieron las propuestas de cada grupo sobre los casos polémicos que identificaron más a sus zonas. Las conclusiones de cada grupo de trabajo fueron sometidos a votación.

c). Actas de "Dialogo con el Tribunal Registral"

ACTA DE GRUPODE TRABAJO N° 01

Coordinador (s)	Gilmer Marrufo Aguilar
Representante	Amadeo Ordaya Huaman
Tema	Transferencia de Fracciones de Predios de Comunidades
ACUERDO(s)	<p>1.- Si bien el D S N° 018-2014-vivienda establece en su artículo 4 que el inicio de las funciones del ministerio de agricultura y riego respecto del catastro rural se produce en la fecha de suscripción del acta de entrega y recepción, a la fecha esto no se ha materializado, por lo que deberá continuar admitiéndose la documentación visada por COFOPRI, en tanto dicha transferencia no se haga efectiva.</p> <p>2.- Por lo señalado anteriormente, es necesario ampliar los alcances del XC Pleno del Tribunal Registral desarrollado en sesión extraordinaria presencial los días 27 y 28 de junio del 2012 en el que se establece: "Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios rurales de comunidades campesinas se requiere presentar certificado de información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI".</p>
Fundamentación Jurídica	<p>DECRETO SUPREMO N°018-2014-VIVIENDA DE FECHA 05/11/2014.- ARTÍCULO 3°.- Transferencia del Catastro Rural de COFOPRI al Ministerio de Agricultura y Riego, establece:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transfíerese el Catastro Rural, del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI al Ministerio de Agricultura y Riego, el que en ejercicio de la rectoría en materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, asume la consolidación, normalización y administración del Catastro Rural. - ARTÍCULO 4°.- Inicio de funciones del Ministerio de Agricultura y Riego en materia de catastro rural <p>El inicio de las funciones del Ministerio de Agricultura y Riego respecto del Catastro Rural, se produce en la fecha de suscripción del acta de entrega y recepción, a que se refiere el artículo 6 del presente decreto supremo, el mismo que se publicará en los portales electrónicos del Ministerio de Agricultura y Riego y de COFOPRI.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



VOTACIÓN

Tipo de voto	Número de votos
A favor	08
En contra	0
No opina	0

Firma de los integrantes del grupo de trabajo

	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:
1	MARRUFO AGUILAR GILMER.	Registrador Público	A favor
2	ZANCA FALCÓN MILCHER	Registrador Público	A favor
3	JALCK VÁSQUEZ JACKELIN SOFIA	Registrador Público (e)	A favor

4	ANGULO ACOSTA, JEANETTE JOHANNA	Registrador Público	A favor
5	ORDAYA HUAMAN AMADEO	Registrador Público	A favor
6	MANTILLA ESPINOZA NANCY	Registrador Público	A favor
7	RÍOS GIL, BLAS HUMBERTO	Registrador Público	A favor
8	LUIS ALIAGA HUARIPATA	Vocal del Tribunal Registral	A favor



ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 02

Coordinador (s)	TITO AUGUSTO TORRES SANCHEZ
Representante	KATTY GAONA ABAD
Tema	Se debe aplicar la aceptación de modificación de área producto del procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27333 si es que este es igual o menor al área inscrita. De ser dicha área mayor a la inscrita lo que corresponde es inmatricular el área excedente y luego se podría acumular con el área saneada.

Propuesta de la Dra. Katty Gaona - VOTACION

A FAVOR	01
EN CONTRA	06
NO OPINA	00

LUEGO DEL DEBATE SE REALIZO LA SIGUIENTE PROPUESTA:

Propuestas (s)	<p>Propuesta 01</p> <p>-Solicitar que la SUNARP comunique al Consejo del Notariado que existen notarios a través del procedimiento de rectificación de área y linderos regulado por la Ley 27333 están incorporando nueva área, desnaturalizando lo establecido en el artículo 13.1.b de dicha ley (existen casos que se pueden hacer llegar para evidenciar lo mencionado).</p>
----------------	---

VOTACIÓN

Acuerdo Primero	A FAVOR	07
	EN CONTRA	00
	NO OPINA	00

Ley N° 27333

Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: (...)

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento Judicial: (...)



Propuestas (s)

PROPUESTA 02

- Proponemos se modifique el artículo 13.1,b de la Ley 27333 estableciendo que el notario está habilitado a realizar el procedimiento de rectificación de área y linderos sólo si no excede en el porcentaje del 10% del área inscrita. La propuesta se sustenta en el artículo 1574, 1575 y 1577 del Código Civil.

Artículo 1574.- En la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.

Artículo 1575.- Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión.

Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

VOTACIÓN

Acuerdo Segundo	A FAVOR	03
	EN CONTRA	03 Oswald Ayarza, Héctor Laguna y Teófilo Meza
	NO OPINA	00

Los Drs. Oswald Ayarza y Teófilo Meza sostienen que la normatividad invocada no corresponde a la materia de rectificación de área.

El Dr. Héctor Laguna sostiene que es arbitrario fijar un porcentaje.

Propuestas (s)

PROPUESTA 03

- Solicitar que el Tribunal Registral modifique el acuerdo arribado en el último Pleno que indica lo siguiente:

INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333

"Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la Ley 27333."

Por cuanto contraviene el texto expreso del artículo 13.1.b de la Ley N° 27333.

VOTACIÓN

Acuerdo Tercero	A FAVOR	04
	EN CONTRA	03
	NO OPINA	

Tito Torres, José Mendoza y Gladys Oré sostienen que se debe establecer un porcentaje, por ejemplo el 10%.

OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Ley n° 30336 de fecha 01.07.2015

Delega facultades legislativas al Poder Ejecutivo para, entre otras, legislar sobre las siguientes materias:

Artículo 2, inciso f)

"Optimizar el sistema nacional de los registros públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de fraudes y la afectación de derechos de terceros."



	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:
1	ORE GUERRA, GLADYS ISABEL	Registrador Público	A favor
2	MEZA TAIPE TEÓFILO	Registrador Público	A favor
3	MENDOZA PÉREZ. JORGE LUIS	Registrador Público (e)	A favor
4	AYARZA GÓMEZ, OSWALD	Registrador Público	A favor
5	LAGUNA TORRES, HÉCTOR ALEXIS	Registrador Público	A favor
6	TORRES TITO	Vocal del Tribunal Registral	A favor
7	GAONA ABAD KATHY ISIDORA	Registrador Público	A favor

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 3

Primera propuesta

Coordinador (s)	Dr. Walter Morgan Plaza
Representante	Dra. Teresa de Jesús Yalta de García
Tema	Independización de Predios en vía de regularización – Ley 27157
Acuerdo	Es procedente la regularización de independización de predios con declaratoria de fábrica, toda vez que la constatación es realizada por el verificador responsable (y de ser el caso el verificador Ad Hoc), quien es el que va a evaluar los aspectos de habitabilidad, condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes a la fecha de terminación de la construcción materia de regularización. El verificador asume responsabilidad por su declaración de constatación de fábrica.
Fundamentos Jurídicos	-Ley 27157 -Ley 27333
VOTACIÓN	

	Tipo de voto	Número de votos
	A favor	7
	En contra	0
	No opina	0

Segunda Propuesta

Coordinador (s)	Dr. Walter Morgan Plaza
Representante	Dra. Teresa de Jesús Yalta de García
Tema	¿Es posible cuestionar la Habilitación Urbana de Oficio cuando sólo indica que el predio rústico se ubica en zona urbana consolidada?
Acuerdo	Es improcedente cuestionar el pronunciamiento de la autoridad municipal cuando declara una habilitación urbana de oficio. La Habilitación urbana de oficio constituye una declaración de recepción de obra de un predio inscrito como rústico.
Fundamentos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 29090 - D.S. No. 008-2013-VIVIENDA - Precedente de OBSERVANCIA Obligatoria sobre el no cuestionamiento de los actos administrativos.



	VOTACIÓN	
	Tipo de voto	Número de votos
	A favor	7
	En contra	0
	No opina	0

Tercera Propuesta

Coordinador (s)	Dr. Walter Morgan Plaza
Representante	Dra. Teresa de Jesús Yalta de García
Tema	En una Escritura Pública de compra venta de una parte material de predio urbano suscrita por los copropietarios, ¿es necesario que todos los copropietarios participen en el trámite de independización por subdivisión?
Acuerdo	Si todos los copropietarios participan en la compra venta de parte de un predio urbano, es suficiente que uno de los copropietarios o el adquirente tramite la independización por subdivisión ante la autoridad municipal respectiva; no siendo necesario presentar la solicitud de independización con firmas legalizadas de los copropietarios, por cuanto esta voluntad se encuentra contenida en la escritura pública de la compra venta antes mencionada.
Fundamentos Jurídicos	Resolución 097-2013-SUNARP-SN (Art. 60 inc. C)

	VOTACIÓN	
	Tipo de voto	Número de votos
	A favor	7
	En contra	0
	No opina	0

Firma de los integrantes del grupo de trabajo:

	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:
1	FIGUEROA PRUDENCIO, JULIO CESAR	Registrador Público	A favor
2	BAUTISTA IBÁÑEZ, ROSA ISABEL	Registrador Público	A favor
3	LLAJARUNA AGUADO, MARLENY KARINA	Registrador Público	A favor
4	ROJAS GUEVARA, JAMES	Registrador Público	A favor
5	MORGAN PLAZA, WALTER	Vocal del Tribunal Registral	A favor
6	YALTA GARCÍA, TERESA DE JESÚS	Registrador Público	A favor
7	CHY MENDOZA, ZULLY LUCILA	Registrador Público	A favor



ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 4

Coordinador (s)	- Karina Figueroa Almengor - Esben Luna Escalante
Representante	- Esben Luna Escalante
Tema	Independización de aportes reglamentarios
Acuerdo	<p><u>Problemática planteada:</u></p> <p><i>En la práctica registral se independizan aportes reglamentarios a favor del habilitador.</i></p> <p>1.- Se está publicitando en apariencia el derecho común a favor del habilitador cuando éste ya no es titular, pues con la recepción de obras el titular es el Estado.</p> <p>2.- Ante esa circunstancia el registrador al momento de independizar, actualiza en el índice al habilitador como titular.</p> <p>3.- Como consecuencia de esta independización, el abogado Certificador o Registrador, certifica como titular al habilitador (certificados compendiosos), cuando en la realidad (título archivado) ya no es titular.</p> <p>4.- El habilitador haciendo valer indebidamente su titularidad registral como producto de la inscripción de la independización de los aportes reglamentarios, podría disponer de dichos aportes. Se evidencia una preocupante falta de cultura registral en los usuarios.</p>
Conclusiones	<p>- Conservación de aportes reglamentarios en la partida matriz: (PRECEDENTE)</p> <p>Los aportes reglamentarios se conserven en la partida matriz, mientras no se cumplan con la presentación de los requisitos formales establecidos en el art. 58 de la Ley Orgánica de Municipalidades; procediéndose asimismo a inactivar en el índice al habilitador en aquellos casos en los que la habilitación urbana se realice sobre la totalidad del predio, extendiéndose a las partidas independizadas.</p> <p>- Título formal y título material:</p> <p>La independización de un aporte, debe responder siempre a un título (título formal y título material). Título material, recepción de obra; título formal, solicitud y acuerdo de consejo</p> <p>- Inexigibilidad de independización de aportes</p> <p>El sustento de la no independización de un aporte, mientras no se cuente con el título formal, consta en el último párrafo del artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto en éste no se señala expresamente la obligación del registrador de independizar los aportes.</p> <p>- Independización con constancia de naturaleza del bien</p> <p>Una vez presentado los documentos que dan mérito a independización (solicitud y acuerdo de consejo), se procederá a independizar, dejando</p>



	<p>constancia conforme a lo dispuesto en el artículo 13 b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; sobre la naturaleza del bien como dominio público- aporte reglamentario, por tratarse de un dato relevante,</p> <p>- Principio de especialidad No obstante que los aportes reglamentarios constituyen unidades inmobiliarias plenamente individualizadas y susceptibles de independización; el conservarlos en la partida matriz, no transgrede el principio de especialidad, por cuanto para independizarlos a favor del estado, se deberá contar con el título formal.</p> <p>- Optimización de la publicidad registral Optimizar la publicidad registral, implementando una alerta en el sistema de consulta, que permita identificar a aquellas partidas que cuenten sólo con aportes reglamentarios como producto de la independización de lotes en una habilitación urbana.</p> <p>- Titularidad de los aportes reglamentarios (PRECEDENTE) En tanto se inscriba la independización de los aportes reglamentarios, para efectos de la publicidad registral, se deberá considerar como titular al Estado, conforme a los fundamentos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la ley 30313, que extiende la publicidad registral al título archivado. Esta propuesta también deberá extenderse a las partidas independizadas.</p>								
Fundamentos Jurídicos	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 58 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Art. 13 inciso b) y 41 del Reglamento General de los Registros Públicos - Art. 2014 del Código Civil - Ley 30313 								
VOTACIÓN									
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Tipo de voto</th> <th style="width: 50%;">Número de votos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A favor</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>En contra</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>No opina</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de voto	Número de votos	A favor	8	En contra	0	No opina	0
Tipo de voto	Número de votos								
A favor	8								
En contra	0								
No opina	0								
Firma de los integrantes del grupo de trabajo:									

	Apellidos y nombres	Cargo	votos
1	Lengua Yonz Cesar	Registrador Público	A favor
2	Ríos Rodríguez Katherine	Registrador Público	A favor
3	Grandez del Águila Lady Linda	Registrador Público (e)	A favor
4	Bocanegra Velásquez Tomas John	Registrador Público	A favor
5	Luna Escalante Esben	Vocal del Tribunal Registral	A favor
6	Delgado Nieto Raúl	Registrador Público	A favor
7	Figueroa Almengor Karina	Registrador Público	A favor
8	Alcántara Yarleque Liseth del Socorro	Asistente Registral	A favor

PLENARIO

I. TEMA DE SUSTENTACION POR EL GRUPO DE TRABAJO N°01	
TRANSFERENCIA DE FRACCIONES DE PREDIOS DE COMUNIDADES	
Acuerdos Planteados	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si bien el D.S N°018-2014-Vienda establece en el artículo 4 que el inicio de las funciones del Ministerio de Agricultura y riesgo respecto del catastro rural se produce en la fecha de suscripción del asta de

entrega y recepción a la fecha esto no se ha materializado, por lo que debería continuar admitiéndose la documentación visada por COFOPRI, en tanto dicha transferencia no se haga efectiva.

2. Por lo señalado anteriormente, es necesario ampliar los alcances del XC Pleno del Tribunal Registral desarrollado en la sesión extraordinaria presencial los días 27 y 28 de junio del 2012 en el que se establece: "Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI"

VOTACION

Acuerdo Primero	A favor	28
	En contra	0
	No opina	0

RESULTADOS

Acuerdo Primero	Aprobado	X
	Desaprobado	

II. TEMA DE SUSTENTACION DEL GRUPO DE TRABAJO N°02

Se debe aplicar la aceptación de modificación de área producto del procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27333 si es que este es igual o menor al área inscrita. De ser dicha área mayor a la inscrita lo que corresponde es inmatricular el área de catastro que dicha área mayor no se superpone con otra mayor, ya que ello corresponde al fondo de la declaración notarial.



Acuerdos Planteados	Primero: el art. 13.1.b de la Ley N°27333 no se establece ninguna limitación porcentual para que el notario pueda rectificar el área inscrita a una mayor siempre que se cuente con certificación del área de catastro que dicha área mayor no se superpone con otra mayor, ya que ellos corresponde al fondo de la declaración notarial.
----------------------------	---

VOTACION

Acuerdo Primero	A favor	28
	En contra	0
	No opina	0

RESULTADO

Acuerdo Primero	Aprobado	x
	Desaprobado	

Acuerdos Planteados	Segundo: Se sugiere que SUNARP formule una propuesta legislativa a efectos de establecer una limitación porcentual.
----------------------------	---

VOTACION

Acuerdo Segundo	A favor	0
	En contra	28
	No opina	0

RESULTADO

Acuerdo Segundo	Aprobado	
	desaprobado	x

Acuerdos Planteados	Tercero: Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio
----------------------------	--

se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la Ley N°27333.		
VOTACION		
Acuerdo Tercero	A favor de modificación	10
	En contra	18
	No opina	0
RESULTADO		
Acuerdo Tercero	Aprobado	
	desaprobado	x
III. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 03		
INDEPENDIZACION DE PREDIOS EN VIA DE REGULACION- LEY N°27157		
Acuerdos Planteados	Es precedente la regularización de independización de precios con declaratoria de fábrica, toda vez que la constatación es realizada por el verificador responsable (y de ser el caso el verificador Ad Hoc), quien es el que va a evaluar los aspectos de habitabilidad, condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes a la fecha de terminación de la construcción materia de regularización. El verificador asume responsabilidad por su declaración de constatación de fábrica.	
VOTACION		
Acuerdo Primero	A favor	27
	En contra	03
	No opina	0
RESULTADO		
Acuerdo Primero	Aprobado	x
	desaprobado	
<i>Se deja constancia que este es un criterio que ya se encuentra reglamentado, por lo que no requiere pronunciamiento algún.</i>		
IV. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 04		
Independización de aportes reglamentarios para habilitaciones urbanas		
Acuerdos Planteados	Que se eleve a la categoría de precedente de carácter obligatorio el criterio que a efecto de la independización de los aportes reglamentarios de una habilitación urbana se debe mantener en la partida matriz mientras no se cumpla con la presentación de los requisitos formales establecidos en el artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades y en otras normas especiales.	
VOTACION		
Acuerdo Primero	A favor	22
	En contra	08
	No opina	0
RESULTADO		
Acuerdo Primero	Aprobado	x
	desaprobado	



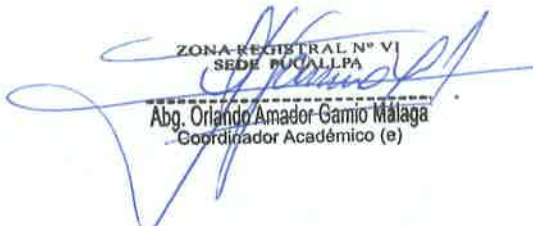
El evento finalizó con la lectura del acta, la suscripción de los coordinadores de cada mesa y demás asistentes.

Se adjunta a la presente:

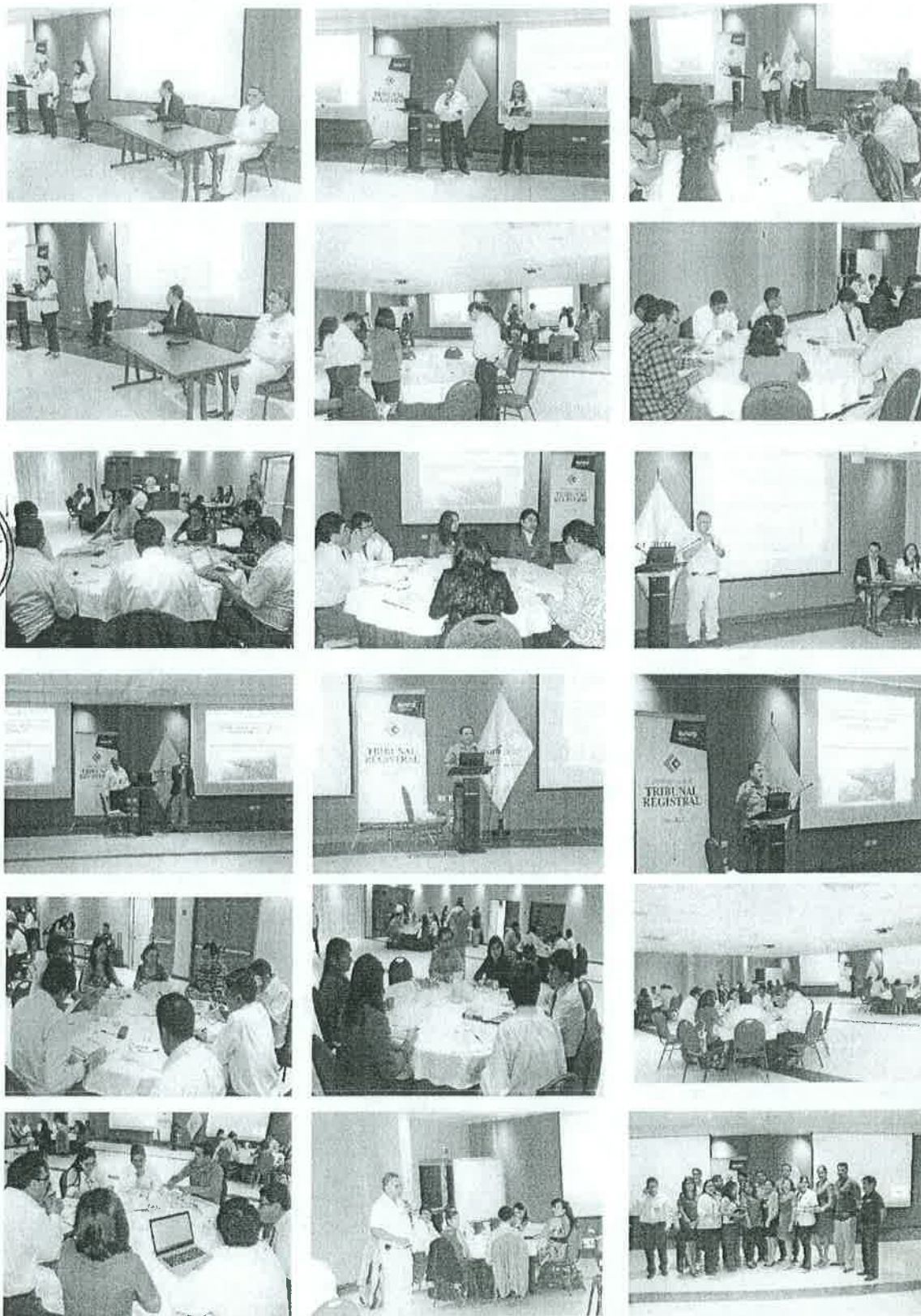
- Fotos del Evento.
- Lista de asistencia de los participantes
- Las actas de caga mesa de trabajo recogidas en el acta respectiva debidamente suscrita por todos los integrantes.
- El acta plenaria debidamente suscrita por todos los coordinadores de mesa, y participantes en el debate plenario.
- Conformación de las mesas de trabajo.
- Resumen de los temas.
- Lineamiento "Dialogo con el Tribunal Registral"- Modificación de Predios.
- Deberes de los coordinadores de grupo.

En cuanto informo y remitimos a su a efecto sea elevado a la Subdirección de Capacitación Registral, para los fines correspondientes.

Atentamente,


ZONA REGISTRAL N° VI
SEDE PUCALLPA
Abg. Orlando Amador Gamio Málaga
Coordinador Académico (e)

FOTOS DEL EVENTO "DIALOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL"
PUCALLPA 2015



DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL PUCALLPA 2015

LISTA DE PARTICIPANTES

FECHA 03/07/2015

N°	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA
1	BOCANEGRA VELÁSQUEZ, TOMAS JOHN	
2	FIGUEROA ALMENGOR, KARINA SOLEDAD	
3	GILMER MARRUFO AGUILAR.	
4	KATHERINE RÍOS RODRÍGUEZ.	
5	LAGUNA TORRES, HÉCTOR ALEXIS	
6	LUNA ESCALANTE, ESBEN	
7	ORE GUERRA, GLADYS ISABEL	
8	ROJAS GUEVARA, JAMES	
9	TEÓFILO MEZA TAIPE	
10	WALTER MORGAN	
11	CUBAS FERNÁNDEZ JOSÉ ENCARNACIÓN	NO ASISTIO
12	RAÚL DELGADO NIETO	
13	AMADEO ORDAYA HUAMÁN.	
14	AYARZA GÓMEZ, OSWALD	
15	JULIO CESAR FIGUEROA PRUDENCIO.	
16	LLAJARUNA AGUADO, MARLENY KARINA	
17	MANTILLA ESPINOZA NANCY	
18	MILCHER ZANCA FALCÓN	
19	TITO TORRES	
20	ÁNGULO ACOSTA, JEANETTE JOHANNA	
21	<i>Katty</i> KATHY ISIDORA GAONA ABAD.	
22	BAUTISTA IBAÑEZ, ROSA ISABEL	
23	RÍOS GIL, BLAS HUMBERTO	
24	TAPAYURI OLIVERA, SANDRA ELIZABETH	NO ASISTIO
25	YALTA GARCÍA, TERESA DE JESÚS	
26	CESAR LENGUA YONZ	
27	LUIS ALIAGA HUARIPATA	
28	JACKELIN SOFIA JALCK VÁSQUEZ	
29	JORGE LUIS MENDOZA PÉREZ.	
30	LADY LINDA GRÁNDEZ DEL ÁGUILA	
31	ZULLY LUCILA CHY MENDOZA	
32		
33		
34		
35		
36		

ZONA REGISTRAL N° VI
 SEDE PUCALLPA
 Abg. Orlando Amador Gamio Málaga
 Coordinador Académico (e)

"DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL" -2015"

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° UNO

- Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:
- GILMER MARRUFO AGUILAR.

- Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:
- AMADEO ORDAYA HUAMÁN

- **TEMA (s)** debatido (s) por el grupo de trabajo
- TRANSFERENCIA DE FRACCIONES DE PREDIOS DE COMUNIDADES

- **ACUERDO(s)**

1.- SI BIEN EL D. S. N° 018-2014-VIVIENDA ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 4 QUE EL INICIO DE LAS FUNCIONES DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO RESPECTO DEL CATASTRO RURAL SE PRODUCE EN LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN, A LA FECHA ESTO NO SE HA MATERIALIZADO, POR LO QUE DEBERÁ CONTINUAR ADMITIÉNDOSE LA DOCUMENTACIÓN VISADA POR COFOPRI, EN TANTO DICHA TRANSFERENCIA NO SE HAGA EFECTIVA.



2.- POR LO SEÑALADO ANTERIORMENTE, ES NECESARIO AMPLIAR LOS ALCANCES DEL XC PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DESARROLLADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA PRESENCIAL LOS DÍAS 27 Y 28 DE JUNIO DEL 2012 EN EL QUE SE ESTABLECE: "PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA INDEPENDIZACIÓN POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS SE REQUIERE PRESENTAR CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL O CERTIFICADO NEGATIVO DE CATASTRO, SEGÚN CORRESPONDA, EXPEDIDOS POR COFOPRI".

Fundamentación jurídica del acuerdo tomado por el grupo de trabajo:

DECRETO SUPREMO N°018-2014-VIVIENDA DE FECHA 05/11/2014.-

ARTÍCULO 3°.- Transferencia del Catastro Rural de Cofopri al Ministerio de Agricultura y Riego, establece:

Transfiérase el Catastro Rural, del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri al Ministerio de Agricultura y Riego, el que en ejercicio de la rectoría en materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, asume la consolidación, normalización y administración del Catastro Rural.

ARTÍCULO 4°.- Inicio de funciones del Ministerio de Agricultura y Riego en materia de catastro rural

El inicio de las funciones del Ministerio de Agricultura y Riego respecto del Catastro Rural, se produce en la fecha de suscripción del acta de entrega y

recepción, a que se refiere el artículo 6 del presente decreto supremo, el mismo que se publicará en los portales electrónicos del Ministerio de Agricultura y Riego y de Cofopri.

Art. 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Constancia de opinión en contra con respecto el acuerdo (en caso la hubiera):

.....

Votación al interior del grupo de trabajo respecto del acuerdo grupal:

VOTACIÓN	
Tipo de voto	Número de votos
A favor	08
En contra	00
No opina	00



Firma de los integrantes del grupo de trabajo:

	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:	Firma
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

“DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL” -2015”

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 02

- Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:
TITO AUGUSTO TORRES SANCHEZ

.....
.....
.....

- Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:
KATTY GAONA ABAD

- TEMA (s) debatido (s) por el grupo de trabajo

Se debe aplicar la aceptación de modificación de área producto del procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27333 si es que este es igual o menor al área inscrita. De ser dicha área mayor a la inscrita lo que corresponde es inmatricular el área excedente y luego se podría acumular con el área saneada.



La propuesta de la Dra. Katty Gaona Abad

A favor: 01
En contra: 06
Abstención: 00

Luego Del debate se realizó las siguientes propuestas:

PROPUESTA 01

- Solicitar que la SUNARP comunique al Consejo del Notariado que existen notarios a través del procedimiento de rectificación de área y linderos regulado por la Ley 27333 están incorporando nueva área, desnaturalizando lo establecido en el artículo 13.1.b de dicha ley (existen casos que se pueden hacer llegar para evidenciar lo mencionado).

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	07
	EN CONTRA	00
	NO OPINA	00

Ley N° 27333

Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

(...)

b) Procedimiento Notarial:



Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento Judicial: (...)

PROPUESTA 02

- Proponemos se modifique el artículo 13.1.b de la Ley 27333 estableciendo que el notario está habilitado a realizar el procedimiento de rectificación de área y linderos sólo si no excede en el porcentaje del 10% del área inscrita. La propuesta se sustenta en el artículo 1574, 1575 y 1577 del Código Civil.

Artículo 1574.- En la compraventa de un bien con la indicación

de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos.

Artículo 1575.- Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión.

Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.



VOTACIÓN		
Acuerdo Segundo	A FAVOR	03
	EN CONTRA	03 Oswald Ayarza, Héctor Laguna y Teófilo Meza
	NO OPINA	00

Los Drs. Oswald Ayarza y Teófilo Meza sostienen que la normatividad invocada no corresponde a la materia de rectificación de área. El Dr. Héctor Laguna sostiene que es arbitrario fijar un porcentaje.

PROPUESTA 03

- Solicitar que el Tribunal Registral modifique el acuerdo arribado en el último Pleno que indica lo siguiente:

INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACÁPITE B) DEL

ARTÍCULO 13.1 DE LA LEY 27333

"Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la Ley 27333."

Por cuanto contraviene el texto expreso del artículo 13.1.b de la Ley N° 27333.

VOTACIÓN		
Acuerdo Tercero	A FAVOR	04
	EN CONTRA	03
	NO OPINA	

Tito Torres, José Mendoza y Gladys Oré sostienen que se debe establecer un porcentaje, por ejemplo el 10%.



OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Ley n° 30336 de fecha 01.07.2015

Delega facultades legislativas al Poder Ejecutivo para, entre otras, legislar sobre las siguientes materias:

Artículo 2, inciso f)

"Optimizar el sistema nacional de los registros públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de fraudes y la afectación de derechos de terceros."

Firma de los integrantes del grupo de trabajo:

	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:	Firma
1				
2				
3				



4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

"DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL" -2015"

ACTAS DE GRUPO DE TRABAJO N° 3

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 3A

⇒ Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:

Dr. Walter Morgan Plaza

⇒ Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:

Dra. Teresa de Jesús Yalta de García

⇒ **TEMA (s)** debatido (s) por el grupo de trabajo

Independización de Predios en vía de regularización – Ley 27157

⇒ **ACUERDO(s)**

Es procedente la regularización de independización de predios con declaratoria de fábrica, toda vez que la constatación es realizada por el verificador responsable (y de ser el caso el verificador Ad Hoc), quien es el que va a evaluar los aspectos de habitabilidad, condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes a la fecha de terminación de la construcción materia de regularización. El verificador asume responsabilidad por su declaración de constatación de fábrica.



Fundamentación jurídica del acuerdo tomado por el grupo de trabajo:

- Ley 27157
- Ley 27333

Constancia de opinión en contra con respecto el acuerdo (en caso la hubiera):

Ninguna.

Votación al interior del grupo de trabajo respecto del acuerdo grupal:

VOTACIÓN	
Tipo de voto	Número de votos
A favor	7



En contra	0
No opina	0

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 3B

- ⇒ Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:

Dr. Walter Morgan Plaza

- ⇒ Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:

Dra. Teresa de Jesús Yalta de García

- ⇒ **TEMA (s)** debatido (s) por el grupo de trabajo

¿Es posible cuestionar la Habilitación Urbana de Oficio cuando sólo indica que el predio rústico se ubica en zona urbana consolidada?

- ⇒ **ACUERDO(s)**

Es improcedente cuestionar el pronunciamiento de la autoridad municipal cuando declara una habilitación urbana de oficio. La Habilitación urbana de oficio constituye una declaración de recepción de obra de un predio inscrito como rústico.



Fundamentación jurídica del acuerdo tomado por el grupo de trabajo:

- Ley 29090
- D.S. No. 008-2013-VIVIENDA
- ^APrecedente de OBSERVANCIA Obligatoria sobre el no cuestionamiento de los actos administrativos.

Constancia de opinión en contra con respecto el acuerdo (en caso la hubiera):

Ninguno.

Votación al interior del grupo de trabajo respecto del acuerdo grupal:

VOTACIÓN	
Tipo de voto	Número de votos
A favor	7
En contra	0
No opina	0

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 3C

- ⇒ Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:

Dr. Walter Morgan Plaza

- ⇒ Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:

Dra. Teresa de Jesús Yalta de García

- ⇒ **TEMA (s)** debatido (s) por el grupo de trabajo

En una Escritura Pública de compra venta de una parte material de predio urbano suscrita por los copropietarios, ¿es necesario que todos los copropietarios participen en el trámite de independización por subdivisión?

- ⇒ **ACUERDO(s)**

Si todos los copropietarios participan en la compra venta de parte de un predio urbano, es suficiente que uno de los copropietarios o el adquirente tramite la independización por subdivisión ante la autoridad municipal respectiva; no siendo necesario presentar la solicitud de independización con firmas legalizadas de los copropietarios, por cuanto esta voluntad se encuentra contenida en la escritura pública de la compra venta antes mencionada.



Fundamentación jurídica del acuerdo tomado por el grupo de trabajo:

- Resolución 097-2013-SUNARP-SN (Art. 60 inc. C)

Constancia de opinión en contra con respecto el acuerdo (en caso la hubiera):

Ninguno.

Votación al interior del grupo de trabajo respecto del acuerdo grupal:

VOTACIÓN	
Tipo de voto	Número de votos
A favor	7
En contra	0
No opina	0

Firma de los integrantes del grupo de trabajo:

	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:	Firma
1	Figueroa Prudencio, Julio Cesar	Registrador Público	A favor	
2	Bautista Ibañez, Rosa Isabel	Registrador Público	A favor	
3	Llajaruna Aguado, Marleny Karina	Registrador Público	A favor	
4	Rojas Guevara, James	Registrador Público	A favor	
5	Morgan Plaza, Walter	Registrador Público	A favor	
6	Yalta García, Teresad de Jesús	Registrador Público	A favor	
7	Chy Mendoza, Zully Lucila	Registrador Público (e)	A favor	
8				
9				
10				



“DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL” -2015”

ACTA DE GRUPO DE TRABAJO N° 04

- ⇒ Nombre del **Coordinador** del Grupo de Trabajo:
 - Karina Figueroa Almengor
 - Esben Luna Escalante
- ⇒ Nombre del **Representante** del grupo de trabajo elegido para la exposición del (os) acuerdo grupal ante el plenario:
 - Esben Luna Escalante

- ⇒ **TEMA (s)** debatido (s) por el grupo de trabajo

Independización de aportes reglamentarios

- ⇒ **ACUERDO(S)**

Problemática planteada:



En la práctica registral se independizan aportes reglamentarios a favor del habilitador.

- 1.- Se está publicitando en apariencia el derecho común a favor del habilitador cuando éste ya no es titular, pues con la recepción de obras el titular es el Estado.
- 2.- Ante esa circunstancia el registrador al momento de independizar, actualiza en el índice al habilitador como titular.
- 3.- Como consecuencia de esta independización, el abogado Certificador o Registrador, certifica como titular al habilitador (certificados compendiosos), cuando en la realidad (título archivado) ya no es titular.
- 4.- El habilitador haciendo valer indebidamente su titularidad registral como producto de la inscripción de la independización de los aportes reglamentarios, podría disponer de dichos aportes. Se evidencia una preocupante falta de cultura registral en los usuarios.

CONCLUSIONES

- Conservación de aportes reglamentarios en la partida matriz: (PRECEDENTE)

Los aportes reglamentarios se conserven en la partida matriz, mientras no se cumplan con la presentación de los requisitos formales establecidos en el art. 58 de la Ley Orgánica de Municipalidades; procediéndose asimismo a inactivar en el índice al habilitador en aquellos casos en los que la habilitación urbana se realice sobre la totalidad del predio, extendiéndose a las partidas independizadas.

- Título formal y título material:

La independización de un aporte, debe responder siempre a un título (título

formal y título material). Título material, recepción de obra; título formal, solicitud y acuerdo de consejo

- Inexigibilidad de independización de aportes

El sustento de la no independización de un aporte, mientras no se cuente con el título formal, consta en el último párrafo del artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto en éste no se señala expresamente la obligación del registrador de independizar los aportes.

- Independización con constancia de naturaleza del bien

Una vez presentado los documentos que dan mérito a independización (solicitud y acuerdo de consejo), se procederá a independizar, dejando constancia conforme a lo dispuesto en el artículo 13 b del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sobre la naturaleza del bien como dominio público- aporte reglamentario, por tratarse de un dato relevante.

- Principio de especialidad

No obstante que los aportes reglamentarios constituyen unidades inmobiliarias plenamente individualizadas y susceptibles de independización; el conservarlos en la partida matriz, no transgrede el principio de especialidad, por cuanto para independizarlos a favor del estado, se deberá contar con el título formal.

- Optimización de la publicidad registral

Optimizar la publicidad registral, implementando una alerta en el sistema de consulta, que permita identificar a aquellas partidas que cuenten sólo con aportes reglamentarios como producto de la independización de lotes en una habilitación urbana.

- Titularidad de los aportes reglamentarios (PRECEDENTE)

En tanto se inscriba la independización de los aportes reglamentarios, para efectos de la publicidad registral, se deberá considerar como titular al Estado, conforme a los fundamentos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la ley 30313, que extiende la publicidad registral al título archivado. Esta propuesta también deberá extenderse a las partidas independizadas.



Fundamentación jurídica del acuerdo tomado por el grupo de trabajo:

- Art. 58 de la Ley Orgánica de Municipalidades
- Art. 13 inciso b) y 41 del Reglamento General de los Registros Públicos
- Art. 2014 del Código Civil
- Ley 30313

Constancia de opinión en contra con respecto el acuerdo (en caso la hubiera):

.....

Votación al interior del grupo de trabajo respecto del acuerdo grupal:

VOTACIÓN	
Tipo de voto	Número de votos
A favor	8

En contra	0
No opina	0

Firma de los integrantes del grupo de trabajo:



	Apellidos y nombres	Cargo	Tipo de voto:	Firma
1	Lengua Yonz Cesar	Registrador Público		
2	Ríos Rodríguez Katherine	Registrador Público		
3	Grandez del Aguila Lady Linda	Registrador Público (e)		
4	Bocanegra Velásquez Tomas John	Registrador Público		
5	Luna Escalante Esben	Registrador Público		
6	Cubas Fernández José Encarnación	Registrador Público		AUSENTE
7	Delgado Nieto Raúl	Registrador Público		
8	Figuroa Almengor Karina	Registrador Público		
9	Alcántara Yarleque Liseth del Socorro	Asistente Registral		
10				

“DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL” -2015”

ACTA DEL PLENARIO

I. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 1:

Transferencia de fracciones de predios de Comunidades

ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 1:



1.- SI BIEN EL D. S. N° 018-2014-VIVIENDA ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 4 QUE EL INICIO DE LAS FUNCIONES DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO RESPECTO DEL CATASTRO RURAL SE PRODUCE EN LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN, A LA FECHA ESTO NO SE HA MATERIALIZADO, POR LO QUE DEBERÁ CONTINUAR ADMITIÉNDOSE LA DOCUMENTACIÓN VISADA POR COFOPRI, EN TANTO DICHA TRANSFERENCIA NO SE HAGA EFECTIVA.

2.- POR LO SEÑALADO ANTERIORMENTE, ES NECESARIO AMPLIAR LOS ALCANCES DEL XC PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DESARROLLADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA PRESENCIAL LOS DÍAS 27 Y 28 DE JUNIO DEL 2012 EN EL QUE SE ESTABLECE: “PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA INDEPENDIZACIÓN POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS SE REQUIERE PRESENTAR CERTIFICADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL O CERTIFICADO NEGATIVO DE CATASTRO, SEGÚN CORRESPONDA, EXPEDIDOS POR COFOPRI”.

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	28
	EN CONTRA	0
	NO OPINA	0

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

II. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 2:

Se debe aplicar la aceptación de modificación de área producto del procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27333 si es que este es igual o menor al área inscrita. De ser dicha área mayor a la inscrita lo que corresponde es inmatricular el área excedente y luego se podría acumular con el área saneada.

ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 2:

PRIMERO: El art. 13.1.b de la Ley No. 27333 no establece ninguna limitación porcentual para que el notario pueda rectificar el área inscrita a una mayor siempre que se cuente con certificación del área de catastro que dicha área mayor no se superpone con otra mayor, ya que ello corresponde al fondo de la declaración



Notarial

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	28
	EN CONTRA	0
	NO OPINA	0

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

SEGUNDO: Se sugiere que SUNARP formule una propuesta legislativa a efectos de establecer una limitación porcentual.

VOTACIÓN		
Acuerdo Segundo	A FAVOR	0
	EN CONTRA	28
	NO OPINA	0

RESULTADO		

Acuerdo Segundo	APROBADO	
	DESAPROBADO	X

TERCERO: "Si el área de catastro informa que no es posible verificar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos, resulta procedente la rectificación notarial del área y linderos referida en el acápite b) del artículo 13.1 de la Ley 27333."

VOTACIÓN		
Acuerdo Tercero	A FAVOR DE MODIFICACIÓN	10
	EN CONTRA	18
	NO OPINA	0



RESULTADO		
Acuerdo Tercero	APROBADO	
	DESAPROBADO	X

III. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 3:

Independización de Predios en vía de regularización – Ley 27157

ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 3:

PRIMERO: Es procedente la regularización de independización de predios con declaratoria de fábrica, toda vez que la constatación es realizada por el verificador responsable (y de ser el caso el verificador Ad Hoc), quien es el que va a evaluar los aspectos de habitabilidad, condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes a la fecha de terminación de la construcción materia de regularización. El verificador asume responsabilidad por su declaración de constatación de fábrica.

VOTACIÓN		
----------	--	--

Acuerdo Primero	A FAVOR	27
	EN CONTRA	3
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	

- Se deja constancia que este es un criterio que ya se encuentra reglamentado, por lo que no requiere pronunciamiento alguno

IV. TEMA SUSTENTADO POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 4:

Independización de aportes reglamentarios para habilitaciones urbanas



ACUERDOS PLANTEADOS POR EL GRUPO DE TRABAJO N° 4:

PRIMERO: Que se eleve a la categoría de precedente de carácter obligatorio el criterio que a efecto de la independización de los aportes reglamentarios de una habilitación urbana se debe mantener en la partida matriz mientras no se cumpla con la presentación de los requisitos formales establecidos en el artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades y en otras normas especiales.

VOTACIÓN		
Acuerdo Primero	A FAVOR	22
	EN CONTRA	8
	NO OPINA	

RESULTADO		
Acuerdo Primero	APROBADO	X
	DESAPROBADO	
Acuerdo Segundo	APROBADO	

DESAPROBADO

Por lo que los asistentes proceden a firmar la presente acta en la ciudad de Pucallpa a los tres días del mes de julio de 2015.


GILMER MARRUFO AGUILAR
Coord. Grupo No. 01

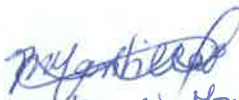

TITO AUGUSTO TORRES SANCHEZ
Coord. Grupo No. 02


WALTER MORGAN PLAZA
Coord. Grupo No. 03



KARINA FIGUEROA ALMENGOR
Coord. Grupo No. 04

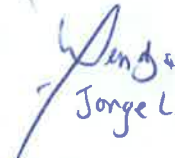

Daniel Velasco Nolasco



Michel Zamora Falcon


Bertha N. Mantilla Espinoza

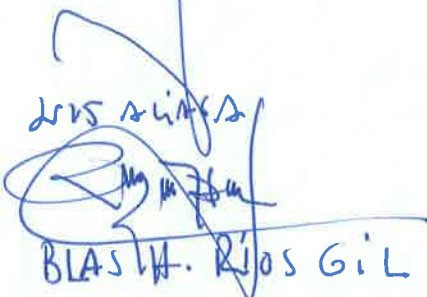

Jacinto Jalox Vasquez


Depaite J. Angulo Aroste


Jorge L. Mendez Perez


Amadeo Ordaz Huaman


Katherine Rios R.


BLAS H. RIOS GIL


ESBEN LENA E


Luis Brangra V

[Handwritten signature]

DNI 21566961

KATTY JESUSINA GONZALEZ

[Handwritten signature]

DNI 43641057

ZULY CHY MEMOZA.

[Handwritten signature]

DNI 0607961

LEONARDO MORALES G.

[Handwritten signature]

DNI 22499926

Julio C. Figueroa Prodenzio.

[Handwritten signature]

Teresa Yalta Garcia.

[Handwritten signature]

MARILENY KRAMER
LICENCIADA ABOGADO
Zona Registral IX Lima

[Handwritten signature]

Rosa Z. Bautista G.
Z. R. N.º IX - Sede Lima

CONFORMACION DE GRUPOS

DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL

GRUPO 01

1. Gilmer Marrufo Aguilar.
2. Milcher Zanca Falcón
3. Jackelin Sofia Jalck Vásquez
4. Ángulo Acosta, Jeanette Johanna
5. Amadeo Ordaya Huamán.
6. Mantilla Espinoza Nancy
7. Ríos Gil, Blas Humberto
8. Luis Aliaga Huaripata

**"TRANSFERENCIA DE FRACCIONES DE
PREDIOS DE COMUNIDADES"**

GRUPO 02

1. Teófilo Meza Taipe
2. Jorge Luis Mendoza Pérez.
3. Ayarza Gómez, Oswald
4. Laguna Torres, Héctor Alexis
5. Ore Guerra, Gladys Isabel
7. Tito Torres
7. Kathy Isidora Gaona Abad.

"MODIFICACIÓN DE ÁREA"



GRUPO 03

1. Zully Lucila Chy Mendoza
2. Julio Cesar Figueroa Prudencio.
3. Bautista Ibañez, Rosa Isabel
4. Llajaruna Aguado, Marleny Karina
5. Tapayuri Olivera, Sandra Elizabeth
6. Rojas Guevara, James
7. Walter Morgan
8. Yalta García, Teresa De Jesús

"INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS"

GRUPO 04

1. Cesar Lengua Yonz
2. Lady Linda Grández Del Águila
3. - Katherine Ríos Rodríguez.
4. Bocanegra Velásquez, Tomas John
5. Luna Escalante, Esben
6. Cubas Fernández José Encarnación
7. Raúl Delgado Nieto
8. Figueroa Almengor, Karina Soledad
9. Alcantara Yarleque, lisseth del Socorro.

**"INDEPENDIZACIÓN DE APORTES
REGLAMENTARIOS"**

"DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL" - PUCALLPA 2015

TEMA: Modificación de predios

La Subdirección de Capacitación Registral hace de conocimiento que han sido seleccionadas para ser tratadas en "Diálogo con el Tribunal Registral" – Pucallpa 2015, las propuestas de los Registradores que participarán en el evento.

En tal sentido, las propuestas que serán debatidas el día **viernes 3 de julio de 2015** son las siguientes:

PROPUESTAS	PROponente	ZONA	GRUPO DE TRABAJO
<p>Transferencia de fracciones de predios de Comunidades: No tiene fundamento legal observar el título, calificándolo como si tuviera un defecto subsanable, por los siguientes fundamentos: a) Se está aplicando una norma a un hecho distinto; b) Se está forzando aplicar, una situación jurídica aún no vigente, porque a la fecha aún no se ha hecho efectiva la transferencia del catastro rural de COFOPRI al Ministerio de Agricultura y Riego; c) Lo que contiene la rogatoria es la calificación del acto jurídico de compraventa y es ese acto jurídico al que hay que evaluar los requisitos de validez, conforme a la normativa vigente y pertinente; d) Exigir un nuevo requisito adicional, sin amparo legal, es afentar contra el Estado de Derecho y el afectar el principio <i>pro inscripciones</i>, según el cual en el marco de la calificación registral se debe propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al registro (art. 31 del TUO del RGRP); e) No hay ningún riesgo o inseguridad jurídica que una observación como se cuestiona, lo que con mayor discusión se puede evitar</p> <p>Se debe aceptar la inscripción de modificación de área producto de un procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley N° 27333 si este es igual o menor al área inscrita. De ser dicha área mayor a la inscrita lo que corresponde es inmatricular dicha área excedente, y luego se podría acumular al área saneada.</p>	<p>Amadeo Ordaya Huamán</p>	<p>XI</p>	<p>1</p>
	<p>Katty Gaona Abad</p>	<p>XI</p>	<p>2</p>



<p>1.- En qué casos procede la independización de predios, en vías de regularización.</p> <p>2.- Corresponde cuestionar el procedimiento administrativo que declare habilitado de oficio, un predio inscrito como rústico, cuando el proceder de la entidad municipal solo se pronuncia respecto a la ubicación en zona consolidada como urbana, más no si cumple con el procedimiento de habilitación urbana de oficio, establecido en la Ley N° 29898 y sin adjuntar los documentos sustentatorios de la Resolución.</p>	<p>IV</p>	<p>3</p>
<p>La situación problemática advertida está relacionada con la independización de aportes reglamentarios. En la práctica me parece que se presenta una situación incongruente. He visto partidas de independizaciones de aportes reglamentarios que en el encabezado dice: Bien de dominio público, sin embargo en la titularidad registral (Rubro C) se consigna el nombre del propietario privado.</p>	<p>IX</p>	<p>4</p>

Se han seleccionado CUATRO propuestas adicionales , para ser tratadas por los grupos de trabajo en función a la disponibilidad de tiempo.

PROPUESTAS	PROponente	ZONA	GRUPO DE TRABAJO
<p>Rectificaciones de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de predios rurales en zona de expansión urbana: Se propone uniformizar criterios, a fin de determinar la competencia de la municipalidad, pero no en mérito a resolución municipal, sino a través de la presentación del respectivo Certificado de Zonificación.</p>	<p>Lady Grandéz del Águila</p>	<p>VI</p>	<p>1</p>
<p>Establecerse con precisión los presupuestos y/o requisitos necesarios para considerarse que nos encontramos ante: La rectificación de área por error en el cálculo. La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por renuncia de área.</p>	<p>Jorge Luis Mendoza Pérez</p>	<p>VIII</p>	<p>2</p>



<p>La determinación o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por falta de datos o conste de manera inexacta.</p>			
<p>Art. 60 inc. C.) del RIR Predios: El Requisito es el documento privado con firmas certificadas notarialmente en que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. Al respecto, es mal entendido por algunos Registradores cuando consideran que no obstante consta en escritura pública la venta celebrada por los titulares registrales de una parte del predio inscrito, exigen para inscribir la independización por subdivisión la presentación del documento privado con firmas certificadas notarialmente.</p>	<p>José Encarnación Cubas Fernández</p>	<p>IX</p>	<p>3</p>
<p>Si se trata de evitar la eventual superposición en las inscripciones de declaratoria de fábrica, el numeral "J" debe ampliarse en los siguientes términos: "Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral; la misma que incluye a la fábrica en vía regularización a que se refiere la Ley 27157, cuando es presentado con el acto de subdivisión".</p>	<p>Esbén Luna Escalante</p>	<p>IX</p>	<p>4</p>

Lima, julio de 2015

Subdirección de Capacitación Registral

LINEAMIENTOS "DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL"
Pucallpa 2015 Modificación de Predios"

I. PRESENTACIÓN

"Diálogo con el Tribunal Registral" es un evento orientado a propiciar la predictibilidad registral, la unificación de criterios y la capacitación especializada, con la finalidad de generar insumos para la producción de normas registrales, precedentes de observancia obligatoria y mejorar la calidad del servicio.

"Diálogo con el Tribunal Registral" - Pucallpa 2015 contará con la participación de las siguientes zonas registrales:

Centro: Zona Registral N° IV (**Iquitos**), N° VI (**Pucallpa**), N° VIII (**Huancayo**), N° IX (**Lima**), y N° XI (**Ica**).

II. OBJETIVOS

- Alcanzar la predictibilidad de las decisiones del Tribunal Registral mediante la unificación de criterios entre las instancias calificadoras, evitando pronunciamientos discordantes que atenten contra la seguridad jurídica.
- Mejorar la calidad y la confianza en el servicio registral y reducir el margen de discrecionalidad.
- Capacitar a los Vocales del Tribunal Registral y a los Registradores Públicos en temas controvertibles orientados a la solución y al análisis de casos problemáticos.



III. PARTICIPANTES

- Vocales del Tribunal Registral
- Registradores Públicos (el número de asistentes será determinado atendiendo a la especialidad y evitando afectar la normal prestación de los servicios registrales)
- Integrantes de la Red de Capacitadores
- Mesa de dirección de debate integrada por el Subdirector de Capacitación Registral (o su representante), el Presidente del Tribunal Registral, el Jefe Zonal o su representante o el Jefe de la UREG o su representante.
- Especialista temático invitado

IV. TEMÁTICA

Para este evento de "Diálogo con el Tribunal Registral" se ha establecido como línea temática: "Modificación de Predios".

Con relación a este eje, los Vocales del Tribunal Registral y los Registradores Públicos formularán propuestas sobre casos polémicos que identifiquen. Las iniciativas de los participantes deberán ser presentadas mediante el "formato de propuesta" dentro del plazo

LINEAMIENTOS "DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL"
Pucallpa 2015 Modificación de Predios

establecido en el respectivo cronograma. La selección de los casos se efectuará mediante votación en forma presencial o utilizando medios electrónicos.

V. METODOLOGÍA DE TRABAJO

A efectos de que sea incorporado a la videoteca de la Subdirección de Capacitación Registral, el evento debe ser grabado íntegramente en alta calidad y editado por la Unidad de Comunicaciones.



Al inicio del evento se dará lectura a los lineamientos de "Diálogo con el Tribunal Registral".

"Diálogo con el Tribunal Registral" se realizará de manera presencial, en una sola sesión. Tiene tres fases:



- a) **Capacitación:** De manera introductoria, se impartirá capacitación sobre el tema central del evento. Dicha actividad estará a cargo de un especialista temático invitado; de preferencia, juristas de reconocido prestigio. En esta fase, se reforzarán los conocimientos teóricos y doctrinales de los participantes.
- b) **Taller:** La fase de taller se inicia con la exposición fundamentada de un Vocal o más Vocales designados sobre los precedentes de observancia obligatoria y los acuerdos vinculados a la temática del evento. A efecto de una mejor comprensión de las cuestiones a discutir, el expositor deberá preparar una presentación multimedia. A continuación, los asistentes, organizados en grupos de trabajo, intercambiarán opiniones, plantearán cuestionamientos y establecerán conclusiones. Cada grupo de trabajo elaborará un acta que recogerá las conclusiones a las que han arribado.
- c) **Deliberación:** En la fase deliberativa, las conclusiones de cada grupo de trabajo deben ser expuestas por un representante y sometidas a aprobación. La mesa de dirección de debate conduce esta fase del evento y tiene a su cargo la redacción del acta que consolida las conclusiones del evento.

VI. ACTA DE "DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL"

Es redactada por la Mesa de dirección de debate.

- Debe contener:
 - a) Las conclusiones de cada grupo de trabajo.

LINEAMIENTOS "DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL"
Pucallpa 2015 Modificación de Predios"

- b) La votación que correspondió a cada una de las conclusiones de los grupos de trabajo.
- c) Las firmas de los integrantes de la Mesa.

El evento finaliza con la lectura del acta. Concluido el evento, un ejemplar del acta será entregado a la Dirección Técnica Registral para determinar la implementación de las conclusiones aprobadas, previa evaluación; y otro, a la Presidencia del Tribunal Registral.



El acta del evento será publicada en la página web de la Sunarp (Subpágina web de la Subdirección de Capacitación Registral) para su debida difusión.

VII. SEGUIMIENTO Y MONITOREO:

El seguimiento de los objetivos del evento tiene como finalidades:

- Obtener información sobre los avances en el logro de las metas esperadas y los niveles de eficiencia alcanzados por la ejecución de la actividad desarrollada.
- Identificar, documentar, revisar y ayudar en la resolución de los obstáculos para la implementación de las conclusiones aprobadas.
- Identificar necesidades de capacitación para los integrantes del área registral.

Para ejecutar el seguimiento se deben realizar de manera periódica (tres meses después del desarrollo del evento) las siguientes acciones:

- Reuniones de seguimiento en la que participen el Presidente del Tribunal, Subdirector de Normativa Registral y Subdirector de capacitación registral de la Dirección Técnica Registral.
- Procesar y analizar información de avances sobre la implementación de las conclusiones aprobadas en el evento "Diálogo con el Tribunal Registral".
- Redactar acta de seguimiento suscrita por los participantes que incluya gestión de compromisos y obligaciones.
- Remitir el acta de seguimiento a la Dirección Técnica Registral.

COORDINADOR DE GRUPO

El Coordinador de Grupo asume las siguientes responsabilidades:

1. Presentar ante su grupo de trabajo el o los temas asignados para su debate interno, sobre los cuales posteriormente se adoptarán los acuerdos grupales.
2. Dirigir el debate al interior del grupo de trabajo propiciando la obtención de acuerdos.
3. Redactar el acta del grupo de trabajo, la que deberá contener el acuerdo grupal redactado en forma clara y concisa para los efectos de la votación del plenario.
4. Verificar que el acta grupal sea debidamente firmada por todos los miembros que integraron el grupo de trabajo.
5. Entregar el acta a los representantes de la Subdirección de Capacitación Registral o al Coordinador Académico de la Zona Registral sede del evento.
6. Entregar a cada uno de los miembros de su mesa las cartillas de votación y recolectarlas y entregarlas a los representantes de la Subdirección de Capacitación Registral o al Coordinador Académico de la Zona Registral sede del evento para el computo de la votación durante el Plenario.
7. Suscribir el acta del Plenario, en representación del grupo de trabajo.



I. Aspectos a Tener en cuenta en la Elaboración del Acta Grupal:

- Es redactada por el Coordinador del grupo de trabajo conforme el formato aprobado por la Subdirección de Capacitación Registral.
- Debe contener el acuerdo grupal redactado en forma clara y concisa.
- Debe estar firmado por todos los miembros del grupo de trabajo.

II. De la Elección del Representante para el Plenario

Es elegido por todos los integrantes del grupo de trabajo para que exponga y sustente ante el Plenario los acuerdos tomados por el grupo de trabajo.