

DIÁLOGOS CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017 - CAJAMARCA

SIENDO LAS 08:30 HORAS DEL DÍA VIERNES 20 DE OCTUBRE 2017, SE DIO INICIO AL DIÁLOGO CON EL TRIBUNAL REGISTRAL 2017-CAJAMARCA ENTRE LOS VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL Y LOS REGISTRADORES PÚBLICOS DE LA ZONAS REGISTRAL N° I SEDE PIURA, II SEDE CHICLAYO, III SEDE MOYOBAMBA, V SEDE TRUJILLO, VII SEDE HUARAZ DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, QUE ABORDÓ TEMAS SOBRE EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE Y DE PERSONAS JURIDICAS.

AL TALLER CONCURRIERON LOS VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL Y LOS REGISTRADORES PÚBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL INDICADAS, CUYOS NOMBRES Y FIRMAS CONSTAN AL FINAL DEL ACTA.

TAMBIÉN SE CONTÓ CON LA PRESENCIA DE LAS SIGUIENTES PERSONAS:

- EL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL
- LA SUBDIRECTORA DE CAPACITACIÓN REGISTRAL
- EL JEFE DE LA ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
- EL JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL N° II

LAS PALABRAS DE BIENVENIDA ESTUVIERON A CARGO DEL JEFE DE LA ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO. ACTO SEGUIDO, SE PASÓ A EXPLICAR LA METODOLOGÍA DEL TALLER A TODOS LOS ASISTENTES.

A CONTINUACIÓN, SE DIO INICIO A LA EXPOSICIÓN DEL TEMA CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y LEVANTAMIENTO DE EMBARGOS POR LAUDO ARBITRAL, A CARGO DEL REGISTRADOR PÚBLICO EDUAR RUBIO BARBOZA.

SEGUIDAMENTE, SE INICIÓ CON LOS DEBATES DE LOS TEMAS EN LAS MESAS DE TRABAJO, CON LA CORRESPONDIENTE FORMULACIÓN POR LOS MIEMBROS DE CADA MESA DE UNA PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN AL TEMA EN DISCUSIÓN, QUE FUE TRANSCRITA POR EL SECRETARIO DE LA MESA. DONDE NO EXISTIÓ CONSENSO, SE TRASCIBIÓ LA POSICIÓN DE LOS VOCALES Y DE LOS REGISTRADORES.

POSTERIORMENTE, UN MIEMBRO DE CADA MESA DIO LECTURA A LA PROPUESTA PLANTEADA POR SU GRUPO DE TRABAJO Y LA SUSTENTÓ ANTE EL PLENO. LUEGO DE INVITAR A LOS ASISTENTES A DAR SUS OPINIONES, AQUELLA FUE SOMETIDA A LA VOTACIÓN (POR GRUPO Y MEDIANTE LLENADO DE FICHAS) DE TODOS LOS PRESENTES.

SE TRANSCRIBEN LOS TEMAS Y LAS PROPUESTAS O POSICIONES DE CADA MESA DE TRABAJO, ASÍ COMO EL RESULTADOS DE LAS VOTACIONES:

MESA DE TRABAJO Nº 1

TEMA I: RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE SOLTERO A CASADO/RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DEL BIEN

La rectificación de estado civil del titular de soltero a casado, ¿contiene implícita la rectificación de la calidad del bien de propio a social?

Si partimos de la afirmación, tantas veces consignada en resoluciones del Tribunal Registral (TR), respecto a que: “Si bien el estado civil de las personas no es un acto inscribible en los Registros que conforman el SINARP, sino en RENIEC, la consignación de este dato en las partidas registrales del Registro de Predios es relevante para efectos de definir si un bien tiene la calidad de propio o social”; de ser esto así podemos afirmar que, el efecto de la inscripción de la rectificación de estado civil de soltero a casado del titular registral conlleva necesariamente a considerar que el predio es de propiedad de la sociedad conyugal, por tanto, un bien social, en aplicación de la presunción establecida en el artículo 311 del Código Civil (salvo que se acredite que es un bien propio).

Por tanto, para proceder a la rectificación resultará exigible la presentación de escritura pública o formulario registral mediante el cual, el cónyuge que no intervino ratifique el acto adquisitivo, adjuntando o insertando la partida de matrimonio correspondiente, de conformidad con el artículo 315 del Código Civil y primer párrafo del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

No obstante, el TR en reiterada jurisprudencia y Acuerdo Plenario(*) ha establecido que, la rectificación de estado civil de soltero a casado, no contiene implícita la rectificación de la calidad del bien. Por lo que, para la inscripción de esta rectificación será exigible solo copia certificada de la partida de matrimonio, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Atendiendo a lo establecido por el TR, entendemos que, la consecuencia sería seguir considerando al bien como propio del titular registral, pues solo se rectificará el estado civil; sin embargo, añade el TR, que en el asiento de rectificación de estado civil, se debe consignar el nombre de la cónyuge, y en una eventual posterior transferencia deben intervenir ambos cónyuges.

(*) Acuerdo del Pleno 80 adoptado en la sesión realizada los días 15 y 16 de diciembre de 2011: “La rectificación del estado civil en mérito al segundo párrafo del artículo 15 del RIRP, conlleva a que en una posterior transferencia del bien deben intervenir ambos cónyuges, salvo que se acredite que el bien fue adquirido con la calidad de bien propio.” Resolución N°595-2015-SUNARP-TR-T de 12/3/2015: RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL.- Procede rectificar el estado civil del adquirente, presentando copia certificada

del acta de matrimonio, debiendo indicarse en el asiento registral que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además el nombre de su cónyuge.

RESOLUCIÓN N° 242-2016-SUNARP-TR-T de 31/05/2016

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

La rectificación del estado civil de soltero a casado implica la presunción de bien social.

SEGUNDA:

La consecuencia inmediata de la rectificación del estado civil implica la rectificación de la calidad de bien y por ende la modificación del índice.

TERCERA

Para la rectificación del estado civil que conlleva la rectificación de calidad de bien se requiere la partida de matrimonio y la escritura pública de ratificación del cónyuge que no intervino.

DISCREPANCIA

1. Respecto al segundo y tercer punto creemos que conforme a lo ha establecido por el Tribunal Registral existen dos supuestos en el artículo 15 del RIRP, el primero rectificación de calidad de bien en adquisiciones efectuadas por solo uno de los cónyuges declarando un estado civil distinto del que le corresponde, esta rectificación se realiza por escritura pública y partida de matrimonio dando como consecuencia el cambio del régimen patrimonial del bien. El segundo supuesto sobre rectificación de estado civil del adquirente se realiza a través de solicitud y partida de matrimonio, en este caso no se rectifica la calidad de bien, esta rectificación se relaciona con el Artículo 85 del TUO del RGRP, en este supuesto creemos que no se debe modificar el índice de propietarios.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	23
	EN CONTRA	20
	ABSTENCIONES	2

SEGUNDA PROPUESTA	A FAVOR	21
	EN CONTRA	23
	ABSTENCIONES	1
TERCERA PROPUESTA	A FAVOR	31
	EN CONTRA	10
	ABSTENCIONES	4

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO
SEGUNDA PROPUESTA	: DESAPROBADO
TERCERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO Nº 1

TEMA II: LEVANTAMIENTO DE EMBARGO JUDICIAL MEDIANTE LAUDO ARBITRAL

Respecto a la procedencia o improcedencia de la inscripción de un levantamiento de un embargo judicial mediante un laudo arbitral, es decir una decisión arbitral, el tribunal registral tiene posiciones contradictorias, estas posiciones están plasmadas en las resoluciones: Res. 851-2016-Sunarp-TR-L del 27.04.2017 (De la Tercera Sala de Lima) y la Res. 1438-2017-SUNARP-L del 04.07.2017 (De la Segunda Sala de Lima).

1. la Res. 851-2016-SUNARP-TR-L del 27.04.2016 (De la Tercera Sala de Lima) tiene el criterio que no procede el levantamiento de la medida cautelar dispuesta judicialmente en virtud de una decisión arbitral, en sus considerandos expone que conforme al Art. 130 del reglamento de inscripciones del registro de predios, el asiento de cancelación de medida cautelares dispuestas en virtud de mandato judicial será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido autoridad de cosa juzgada.

- Por tanto, esta sala confirmo la tacha sustantiva del registrador.

2. la Res. 1438-2017-SUNARP-L del 04.07.2017 (De la Segunda Sala de Lima) tiene el criterio que, si procede el levantamiento de la medida cautelar dispuesta judicialmente en virtud de una decisión arbitral, indica que el árbitro o tribunal arbitral tiene competencia para levantar medidas cautelares judiciales, siempre que no afecte a tercero que no suscribió el convenio arbitral.

- Por tanto esta sala revocó la observación formulada por el registrador y dispuso su inscripción. (Con un voto en discordia de un vocal de esta sala).

3. Mi opinión personal, es a favor del criterio de la Tercera Sala del Tribunal Registral de Lima, es decir de la improcedencia del levantamiento de una medida cautelar judicial mediante una decisión arbitral, sin excepciones de casos particulares, siendo que además de lo establecido en el Art 130 del reglamento de predios, en general en todos los registros que integran la SUNARP; una decisión arbitral de debería lograr que se

levante un mandato judicial inscrito.

Resoluciones aplicables: 1438-2017-SUNARP-TR-L y 851-2016-SUNARP-TR-L

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

En la calificación de laudos arbitrales procede el levantamiento de embargos judiciales, siempre y cuando el Registrador verifique del título lo siguiente:

- Que se verifique que de los actuados arbitrales, se desprenda que el Arbitro o Tribunal Arbitral, haya requerido al juzgado la remisión de los actuados judiciales del proceso cautelar al haber asumido competencia.

. Que intervengan las partes del proceso judicial.

Sugerencia:

. Se propone la ampliación del artículo 32 A del TUO del RGRP incluyendo este supuesto.

. Adicionalmente se propone que se lleve a un Pleno del Tribunal Registral, porque existen resoluciones contradictorias

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	44
	EN CONTRA	1
	ABSTENCIONES	0

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO Nº 2

TEMA I: ADECUADA PUBLICIDAD DE ASIENTOS REGISTRALES

A propósito de los Precedentes de Observancia Obligatoria, sobre facultades del gerente general y del directorio y, las recientes modificaciones a los artículos 14 y 188 de la Ley General de Sociedades mediante el Decreto Legislativo 1332, como se da una adecuada publicidad de las facultades del gerente general.

La exposición de motivos del Decreto Legislativo N°1332 indica que de acuerdo al Ranking de competitividad el Perú ocupa el puesto 109 de 138 en cuanto al tiempo que toma para iniciar un negocio, por ello, con el uso de herramientas tecnológicas y coordinación con las diversas entidades involucradas en la formalización de empresas se busca reducir estos plazos, así como la creación de la escritura pública unilateral. Con ella se modificaron artículos de la Ley General de Sociedades, buscando eliminar la discrecionalidad del registrador en cuanto a la calificación de las denominaciones de sociedades; sobre el objeto social se pretende un objeto amplio que no sea materia de observación del registrador y en cuanto al gerente se estipula que cuente con todas las facultades de representación, caso contrario esto debe constar en acto expreso.

Sin embargo, por Resoluciones 302-2017 y 357-2017 SUNARP TR T del 13/7/2017 y 16/8/2017 se señala que «SI BIEN AL EXTENDERSE UN ASIENTO DEBE REALIZARSE UN RESUMEN DEL ACTO O DERECHO MATERIA DE INSCRIPCIÓN, ELLO NO OBSTA QUE PARA MEJOR ENTENDER DEL USUARIO PUEDA DETALLARSE TODAS LAS FACULTADES DEL GERENTE GENERAL[1], TODA VEZ QUE ESTAS TIENEN INCIDENCIA DIRECTA EN LOS ASPECTOS RELEVANTES PARA LA CONTRATACIÓN Y FACILITARÁ LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y RELACIONES ECONÓMICAS DE LAS EMPRESAS Y LOS TERCEROS A TRAVES DE UNA CORRECTA PUBLICIDAD».

En el recurso de apelación se señaló, entre otros argumentos, que los empresarios culpan al servicio notarial por no contar con la publicidad de las facultades esenciales para el desarrollo de su objeto social y se solicitó expresamente que se consignaran todas las facultades del Gerente General en el asiento (lo que contraviene lo dispuesto por el artículo 33 del Reglamento del Registro de Sociedades). En los asientos se consignó lo dispuesto por el artículo 14 con la modificación incluida por el Decreto Legislativo que modificó la Ley General de Sociedades, tal como consta de los formatos aprobados por la SUNARP en las escrituras públicas presentadas de las constituciones de empresas en línea.

En el considerando 14 de la Resolución 302-2017 SUNARP TR T se señala que para el colegiado todas las facultades deben estar detalladas, es decir, no bastan las señaladas en el artículo 33 del Reglamento del Registro de Sociedades, norma que no aplica, y señala que si se colocan de manera literal las actividades del objeto social lo mismo debe ocurrir en lo referente a las facultades del gerente general por la contratación que se realiza con las entidades financieras y se deben señalar todas ellas, o es que el registrador cree que los «ciudadanos de a pie» deben conocer la Ley General de Sociedades (hay un presupuesto que la ley es conocida por todos a partir del día siguiente de su publicación).

¿Es de interés de los «ciudadanos de a pie» conocer todas las facultades del gerente general detalladas o que conste solo lo que no puede hacer? ¿El juez (quien conoce la Ley) requiere verificar si en la partida de la empresa constan las facultades procesales del gerente general o solo las limitaciones a ellas?

El ciudadano que requiere una copia literal de una empresa sólo le interesa lo que le sea oponible y evitar mayores costos en la expedición de copias con varias hojas de descripción detallada de facultades y verificarla, es decir, lo que es oponible son las limitaciones a las facultades del gerente general y con ello se da una adecuada

publicidad registral.

Se debe dejar constancia que conforme a lo señalado en la exposición de motivos de la modificación efectuada a la Ley General de Sociedades incluso el objeto puede ser hecho sin la descripción detallada, por ejemplo, si el giro del negocio es construcción, puedo dejar de señalar que me dedicaré a construir edificios o sólo carreteras, pues luego, el empresario decidirá el giro del negocio.

Muchas veces, nos basamos en paradigmas o no conocer la realidad empresarial que busca rapidez en las transacciones y seguridad. El «ciudadano de a pie» lo que necesita conocer es si con la persona que contrato representa a la empresa y tiene las facultades para hacer dicho acto, para ello sólo le bastaría mirar si tiene limitaciones o no en la partida, como lo señala la Ley General de Sociedades, la que a mi parecer no necesitaba de esta aclaración y lo señaló sin aquella modificación el Tribunal Registral en los Precedentes de Observancia Obligatoria citados. Lo dispuesto por el Tribunal con estas resoluciones van contra el objeto de las normas citadas, reglamentos y los principios mercantiles, constituye una barrera burocrática el pretender que se consignen todas las facultades que cuenta el gerente generando mayores costos en la transacción por el pago de derechos registrales y obligaría a verificar si constan expresamente las facultades para los actos comerciales que realizan los gerentes. Es decir, se contraviene lo expuesto en la exposición de motivos y el texto de la norma, esto es, conforme el artículo 14, quinto párrafo, de la Ley General de Sociedades, «por su solo nombramiento y salvo estipulación en contrario el gerente goza de facultades de disposición y gravamen...del objeto de la sociedad. Consecuentemente, «las limitaciones...no serán oponibles a terceros» (artículo 14 sexto párrafo) y en la exposición de motivos del Decreto Legislativo N° 1332 que incorporó los párrafos quinto y sexto al art. 14 de la Ley General de Sociedades la cual prescribe que «para facilitar la marcha del negocio se prevé que el Gerente goce de todas las facultades de representación y que en caso contrario, esto deberá constar en acto expreso, por lo que, me continuo preguntando ¿Que es más fácil para el «ciudadano de a pie»?

Ya el artículo 1 del artículo 188 de la Ley General de Sociedades establece el mismo principio de la modificación efectuada al artículo 14 de la misma Ley, por lo que, no era necesaria su modificación, a nuestro parecer. Sin embargo, con la modificación efectuada ya no cabría duda. Con ello se permite actuar a cualquier persona que contrate con la sociedad con la confianza y seguridad de que si en la partida no consta expresamente una limitación específica a sus facultades, el gerente general puede actuar con las más amplias facultades de representación de la empresa, por lo que, ya no cabría colocar todas las facultades como dispone el Tribunal Registral por ser innecesario de acuerdo a las normas antes indicadas conteniendo obligatoriamente en el asiento las limitaciones a sus facultades.

[1] REGLAMENTO DEL REGISTRO DE SOCIEDADES

Artículo 33.- Facultades de disposición o gravamen

En el asiento de inscripción deberán consignarse las facultades que importen actos de disposición o gravamen, así como las condiciones de su ejercicio, siempre que ellas consten en el título y tal como están expresadas en él.

Para los efectos de este artículo y sin que la enumeración sea restrictiva, se consideran actos de disposición o gravamen, el aporte, venta, donación, permuta, adjudicación y,

en general, cualquier acto que importe transferencia de bienes o derechos, así como el usufructo, superficie, servidumbre, fianza, prenda e hipoteca, y cualquier otro acto de naturaleza patrimonial que importe restricción a la titularidad de un bien o derecho.

Resoluciones aplicables: 302-2017-SUNARP-TR-T y 357-2017-SUNARP-TR-T

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

Se está de acuerdo con lo resuelto por la Cuarta Sala del Tribunal Registral en las resoluciones N° 302-2017-SUNARP/TR-T y 357-2017-SUNARP/TR-T, en la cual se dispone que: Si bien al extenderse un asiento debe realizarse un resumen del acto o derecho materia de inscripción, ello no obsta que para mejor entender del usuario puedan detallarse todas las facultades del gerente general, toda vez que éstas tienen incidencia directa en los aspectos relevantes para la contratación y facilitará a los terceros a través de una correcta publicidad.

SEGUNDA

En la constitución de personas jurídicas puedan presentar 03 situaciones:

- El estatuto establezca las facultades del gerente debidamente detalladas (Principio de literalidad), en este caso debe transcribirse sus facultades detalladas en el estatuto.
- El estatuto establezca y transcriba las facultades del gerente son las que prescribe el quinto y sexto párrafos del artículo 14 de la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades, modificado por el Dec. Leg. 1332, en este caso también debe transcribirse las facultades.
- El estatuto establezca que las facultades del gerente general son las descritas en el quinto párrafo del artículo 14 de la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades, modificado por el Dec. Leg. 1332, sin detallarse las mismas, en este caso consideramos que el Registrador debe transcribir en el asiento lo prescribe por la referida norma jurídica.

DISCREPANCIA:

Registrador Público: Ramiro Moreno Silva

Señala que no es necesario establecer literalmente las facultades del Gerente en el asiento registral, si el estatuto o en el acuerdo que lo nombra, no se establecen limitaciones en el ejercicio de las facultades del Gerente.

VOTACIÓN DEL PLENARIO

PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	42
-------------------	---------	----

	EN CONTRA	2
	ABSTENCIONES	1
SEGUNDA PROPUESTA	A FAVOR	29
	EN CONTRA	12
	ABSTENCIONES	4

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO
SEGUNDA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO Nº 2

TEMA II: PRORROGA DE MANDATO DE ORGANIZACIONES DE USUARIOS, ADECUADA PUBLICACION DE ASIENTOS REGISTRALES,

Sobre publicidad legal existen para el mismo caso Resoluciones del Tribunal Registral discrepantes, como son las Resoluciones: N°112-2017 SUNARP TR T del 10.3.2017, 164-2017 SUNARP TR A del 20.3.2017, 195-2017 SUNARP TR A.

Sobre la publicidad legal se señaló que es improcedente la incorporación de dispositivos legales al Registro. Por cuanto su oponibilidad, vigencia y eficacia están determinadas exclusivamente por la publicidad legal y que no es necesaria su publicidad a través de un asiento registral.

Enrique Bernales en su obra sobre la Constitución de 1993 señala que cuando el Estado haciendo uso de las prerrogativas de que goza, dicta una determinada norma, esta se aplica de manera general en esa medida toda la Ley debe responder al interés común y goza, asimismo de obligatoriedad; es decir, tiene un carácter erga omnes, a partir de su publicación.

Caso distinto, es cuando la misma norma exige expresamente la inscripción de la prórroga como lo disponía anteriormente la norma (actualmente el DS 013-2017 MINAGRI del 14/9/2017 ordena la inscripción de la prórroga del mandato del último consejo directivo).

Por ejemplo, en la Resolución 1472-2015-L el tribunal igualmente declaró que era innecesario consignar en el asiento restricciones que constan en una norma legal.

Criterio diferente tiene el Tribunal Registral de Arequipa en las Resoluciones anteriormente indicadas y en la Resolución 117-2017 A, en la que se señala que es conveniente que en el Registro aparezca toda la realidad jurídica del bien para la toma de decisiones para terceros. Lo que a mi parecer es una repetición innecesaria.

Resolución N°. 112-2017-SUNARP-TR-T del 10/03/2017, Resolución N° 164-2017-SUNARP-TR-A del 20/03/2017, Resolución N° 195-2017-SUNARP-TR-A del

13/07/2017, Resolución N° 1472-2015-SUNARP-TR-L del 30/07/2015 y Resolución N° 117-2017-SUNARP-TR-A del 28/02/2017.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

La publicidad legal por regla general no requiere de publicidad registral; salvo, que la norma expresamente disponga la inscripción, acorde con el criterio establecido por la cuarta sala del Tribunal Registral.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	15
	EN CONTRA	28
	ABSTENCIONES	2

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: DESAPROBADO

MESA DE TRABAJO N° 3

TEMA I: ACUMULACION DE PREDIOS QUE NO CUENTAN CON PLANOS EN LA BASE GRAFICA Y TITULO ARCHIVADO

Realidad problemática: El caso se dio en el 2016, en el que se presenta un título en el que se solicita la acumulación de predios inscritos en el año 1973, teniendo como descripción física de los mismos lo que consta literalmente en la escritura pública de compraventa, ya que para la fecha no era obligatoria la presentación de planos, el usuario presenta para la acumulación planos levantados por ingeniero verificador y adjuntando una declaración jurada de acogimiento al silencio administrativo por no tener respuesta de la municipalidad competente ante el pedido de expedición de ficha catastral (la municipalidad no ha emitido respuesta, por cuanto en la fecha ya existen predios inscritos sobre los predios en el sector donde se ubican los predios a acumular) al ser remitido al área de catastro esta emite el informe correspondiente indicando que con la documentación presentada por el usuario se advierte que sobre el predio a

acumular existen predios inscritos con fecha posterior pero que sin embargo no se ha podido ubicar o en todo caso determinar que los predios a acumular se encuentran ubicados sobre los predios inscritos debido a que no existen planos de ambos predios en la base gráfica y título archivado. La interrogante es se le debe pedir al usuario que previamente inicie procedimiento de cierre de partida teniendo en cuenta que no existe planos en base gráfica y título archivado; se le debe pedir al usuario que realice un procedimiento de asignación de CUC. por la Ley 28294 o procedería la inscripción teniendo en cuenta que no se le puede trasladar al usuario realizar un procedimiento adicional como el CUC ya que su derecho está debidamente legitimado.

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

No se solicitará al usuario el cierre de partidas puesto que no es requisito para la inscripción de la acumulación (esto en el contexto del caso planteado).

SEGUNDA:

Al no existir planos en el título archivado, se debe solicitar al usuario que realice un procedimiento de determinación de áreas en caso de predio rurales y en caso de predios urbanos el procedimiento notarial de rectificación de áreas y linderos.

También puede optar por el procedimiento de asignación de CUC regulado por la Ley 28294; salvo que los planos hayan sido visados por la entidad competente y el área de catastro determine que se trate del mismo predio, en cuyo caso se procederá a la inscripción de la acumulación.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	42
	EN CONTRA	0
	ABSTENCIONES	3
SEGUNDA PROPUESTA	A FAVOR	12
	EN CONTRA	24
	ABSTENCIONES	9

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO N° 3

TEMA II: INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS ACLARATORIOS

Desde la aprobación del CLX Pleno Registral en su sesión extraordinaria modalidad no presencial, realizado los días 26 y 27 de Setiembre del 2016, por el cual se acordó que: para proceder a la inmatriculación de un predio en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios estos deben contar con una antigüedad requerida por el Art 2018 del C.C., en ese sentido se ha venido pronunciando la Cuarta Sala del Tribunal Registral, disponiendo la tacha de los títulos, en todos los supuestos de rectificación de áreas (ya sea inter - partes o procedimiento notarial); sin embargo las salas del Tribunal Registral de Lima (Res.836-2017-SUNARP-TR-L de fecha 17-04-2017 y Resolución 1429-2017SUNARP-TR-L de fecha 28-06-2017), han establecido el criterio de que si es posible la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios o modificatorios sin contar con la antigüedad requerida por el Art 2018 del C.C. si la aclaración está referida a la precisión del área, linderos y medidas perimétricas del predio, disponiendo la inscripción de los títulos.

Por lo que, debemos debatir cual es o son los parámetros en los cuales se aplica el acuerdo plenario y si es necesario, al existir resoluciones contradictorias entre las salas del Tribunal se apruebe un precedente sobre este tema.

Resolución N° 836-2017-SUNARO-TR-L del 17/04/2017

Resolución N° 1429-2017-SUNARP-TR-L del 28/06/2017

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

Conformes con el acuerdo plenario aprobado en el CLX Pleno del Tribunal Registral realizado en setiembre del 2016 y precisado el 31 de agosto del presente año: "La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas,"

II. Discordancias: 4 votos

1.- Se está haciendo una distinción donde la ley no distingue. El proceso de rectificación notarial de

áreas y linderos no indica que se deba esperar un plazo de cinco años de realizado, en el caso de predios no inmatriculados, para poder acceder al registro.

Estamos de acuerdo con los criterios desarrollados en las Resoluciones N° 1429-2017-TR-L y 836-2017-TR-L; por cuanto en los casos que desarrollaron en dichas resoluciones no se modificaba la ubicación del predio, los predios estaban individualizados o identificados desde las escrituras públicas con cinco años de antigüedad de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil, lo único que se hizo a través de escrituras aclaratorias fue precisar su descripción física a fin de adecuarla a los planos y a la realidad, mas no se está cambiando el objeto de transferencia.

Creemos que no debe perderse de vista que la ley permite (Código Civil) los actos aclaratorios y existe el precedente de observancia obligatoria del X Pleno.

Solicitamos que se desarrolle un pleno a fin de que se apruebe un precedente de observancia obligatoria a fin de unificar los criterios.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	39
	EN CONTRA	6
	ABSTENCIONES	0

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO
PRIMERA PROPUESTA : APROBADO

MESA DE TRABAJO N° 4

TEMA I: DOCUMENTO QUE SUSTENTA PROPIEDAD EN SANEAMIENTO DS 130-2001-EF

Con el DS Nro. 130-2001-EF, las entidades de la administración pública efectúan el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad estatal; este saneamiento comprende todas las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las entidades públicas, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercitan las respectivas entidades.

El artículo 9 del DS numera los documentos que deben presentarse al Registro, entre ellos la Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho el ente de la administración pública. Basta esta mención en la declaración para dar por cumplido el requisito, no siendo necesaria la presentación del documento y menos aún es procedente su calificación.

Así las cosas resulta que en el noveno considerando de la resolución N°710-2016-SUNARP-TR-A, se valoró el documento que sustentaba el derecho de propiedad, pues

en su declaración el alcalde señala: "Declaro bajo juramento de Ley que el área de terreno reservado ubicado en el sector "área reservada Altipuerto" (...) área superficial de 7,093.23m², aprobado por Resolución de Alcaldía N° 066-2011-MPA de fecha 14 de febrero del año 2001, no se halla inmerso en procedimiento judicial alguno (...)"

El Registrador observa que la declaración jurada no menciona el documento en que se sustenta el derecho, y el Tribunal revoca señalando que: "Aunado a ello, se adjuntó la Resolución de Alcaldía N°066-2011-MPA (...) del cual se advierte que en mérito a la Subdivisión aprobada se ha destinado como aporte una extensión superficial al área reservada Altipuerto. Estando a lo consignado puede válidamente darse por cumplida la exigencia normativa de mencionar el documento en que la entidad sustenta su derecho, teniendo en cuenta para, que tal indicación obra en un acto administrativo cuya validez se presume conforme al art. 9 de la Ley 27444)"

Entonces si supuestamente el documento que sustente el derecho no debe presentarse, bastando la declaración jurada, considero no debió considerarse la Resolución de alcaldía, la que imagino tuvo que ser legajada en el archivado por servir de sustento a la resolución del Tribunal.

Resolución N° 089-2015-SUNARP-TR-T
Resolución N° 710-2016-SUNARP-TR-A

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

No resulta exigible la presentación de documentos distintos a los establecidos en procedimiento de saneamiento estatal regulado en el D. Supremo 130-2001-EF, para sustentar el derecho de propiedad de la entidad pública, siendo suficiente la declaración jurada suscrita por el titular de la entidad que menciona el documento por el cual adquirió la propiedad, conforme al artículo 9 del referido dispositivo legal.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	45
	EN CONTRA	0
	ABSTENCIONES	0

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO N° 4

TEMA II: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR LAUDO ARBITRAL

La Inscripción de los laudos por prescripción por laudo arbitral es un asunto controvertido no solo a nivel de la primera instancia sino también respecto de la segunda instancia.

Dicha controversia a nivel de la segunda instancia, tampoco ha pasado desapercibida, puesto que mayoritariamente se adoptado por inscribir el laudo por inscripción - en la actualidad- siempre que medie el convenio arbitral. Entre las varias resoluciones que tienen dicho criterios podemos citar por ejemplo la Resolución N° 159-2016-SUNARP-TR-T estableció como criterios que:

A efectos de inscribir la prescripción adquisitiva de dominio en virtud de un laudo arbitral, debe verificarse el sometimiento de las partes a la vía arbitral a través de la presentación del convenio arbitral respectivo celebrado con el propietario con derecho inscrito

Sin embargo, personalmente que dicho criterio resulta cuestionable por cuanto la prescripción adquisitiva no es una cuestión arbitrable conforme a los requisitos establecidos en la Ley, por el tipo de procedimiento, por las partes intervinientes en el procedimiento, por los principios que guían su desarrollo, entre otros y que la vía arbitral no otorga las garantías que conforme a derecho los procedimientos notariales y proceso judicial si otorgan.

Asimismo, en dicha línea de rechazo de la inscripción de la prescripción adquisitiva por laudo, se puede tener en cuenta los fundamentos 9 y 10 de la resolución N° 1009-2015-SUNARP-TR-L del 22/05/2015 en la que la sala del Tribunal Registral de Lima señalo que:

"9. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso de tiempo fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es también un modo originario de adquirir la propiedad que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

De ese modo, es la acreditación de la posesión continua pacífica y pública, por el plazo establecido en la norma, la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro modo de prueba.

10. Al respecto, como se ha manifestado en los numerales que anteceden el inicio del procedimiento arbitral dependerá del acuerdo de voluntades de las partes en someterse a dicha vía a efectos de resolver las controversias derivadas de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza, sin embargo, en la prescripción

adquisitiva de dominio dicho acuerdo no resulta posible toda vez que esta deriva de una situación de hecho, como es la posesión continua, pacífica y pública de determinado inmueble, la cual no está sujeta al pacto o acuerdo de las partes (prescribiente y titular del derecho).

Asimismo, debe señalarse que si bien las controversias relativas al derecho de propiedad son materia de libre disposición, como lo ha manifestado esta instancia en múltiples pronunciamientos, en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, en principio, no existe controversia debido a que la propiedad se adquiere por la posesión pública, pacífica y continua por determinado tiempo, siendo que es el procedimiento o proceso para su reconocimiento y oposición a terceros el que puede generar la confrontación con el derecho del titular inscrito.

Resoluciones aplicables: 159-2016-SUNARP-TR-T y 1009-2015-SUNARP-TR-L

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

La prescripción adquisitiva de dominio no es materia de libre disposición por cuanto no cumple con los fines y presupuestos normativos, por tanto, es materia no arbitrable, debiéndose realizar la tacha sustantiva del título.

Discordancias:

La discordancia corresponde al voto sustentado por el Dr. Walter Morgan Plaza, quien sostiene que la prescripción adquisitiva de dominio es materia de libre disposición y ello es competencia de la jurisdicción arbitral.

Recomendaciones:

Se recomienda la expedición de un precedente, por las resoluciones contradictorias.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	38
	EN CONTRA	6
	ABSTENCIONES	1

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO N° 5

TEMA I: INTERPRETACION DEL ARTÍCULO 115 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Actos previos para la independización de un predio con transferencia sucesivas y de porciones distintas, que forma parte de un terreno de mayor extensión donde no se puede determinar el área remanente [aplicación de la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios].

CASO:

- “A” es propietario de un predio inscrito con una extensión superficial de 500.00 m².
- “A” transfiere a favor de “B” un área de 250.00 m² del predio mencionado líneas arriba.
- “B” transfiere a favor de “C” un área de 150.00 m² de la porción anterior.
- “C” transfiere a favor de “D” un área de 50.00 m² de área anterior.
- “D” solicita la inscripción de su porción de terreno.

CRITERIOS:

En aplicación del artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, por lo que deberá solicitarse la independización previa del área de 250.00 m², luego realizar la subdivisión del predio a fin de independizar el área de 150.00 m², y finalmente la subdivisión de la porción de los 50.00 m², presentando para tal efecto los requisitos establecidos en el artículo 60 o 64, según sea el caso de tratarse de un predio RURAL O URBANO para cada subdivisión.

En aplicación del artículo 115 y de la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se deberá presentar el plano visado por la autoridad competente del área a independizar [50.00 m²] y además plano autorizado por verificador común donde se grafique la porción de 250.00, 150.00 y 50.00 m², solo para efectos de determinar que el predio a independizar forma parte de las porciones más grandes, adjuntado adicionalmente las escrituras públicas a fin de acreditar el tracto sucesivo. [Criterio con el que me adhiero]. Razonamiento se sustenta supletoriamente en las Resoluciones del Tribunal Registral N° 046-2013-SUNARP-TR-A de 2/7/2013 y 647-2008-SUNARP-TR-L de 6/20/2008.

Se deja constancia que el criterio N° 2 podría ser de aplicación a independizaciones que provengan de predios inscritos de los cuales es factible determinar el área remanente, para lo cual solo se debería presentar la documentación establecida en el artículo 60 o 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es decir el plano del área a independizar 50.00 m² y el plano del área remanente 450.00 m², esto con base a que en los TUPA de las municipalidades y gobiernos regionales, la solicitud de

independización la realiza solamente los propietarios beneficiados con la transferencia; en ese sentido solicitar como acto previos las sucesivas independizaciones devendría en un imposible jurídico y un estancamiento al tráfico inmobiliario.

Res 046-2013-SUNARP-TR-A del 02/07/2013
Res 647-2008-SUNARP-TR-L del 20/06/2008

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

- I. El título que contiene un contrato (acto jurídico) de transferencia e independización de un lote de mayor extensión, el cual proviene de otro no inscrito, procede la inscripción siempre y cuando se registren los actos previos correspondientes (independizaciones y transferencias sucesivas), en aplicación del artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	34
	EN CONTRA	10
	ABSTENCIONES	1

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADO

MESA DE TRABAJO Nº 5

TEMA II: PROCLAMACIÓN DE LISTA ÚNICA POR EL COMITÉ ELECTORAL

Existen resoluciones del Tribunal Registral (1ra. y 4ta. sala) que resuelven de modo distinto el caso en que el comité electoral proclama como ganadora a la única lista inscrita para el proceso electoral.

Res 190-2017-SUNARP-TR-L
Res 261-2017-SUNARP-TR-T

PROPUESTA CONSENSUADA DE SOLUCIÓN (O POSICIÓN DE LOS VOCALES Y REGISTRADORES EN CASO DE NO HABER CONSENSO):

PRIMERA:

Si el estatuto inscrito de una asociación ha previsto que cuando en el proceso electoral no se llegue a tener pluralidad de listas el comité electoral proclama como ganadora a la única inscrita, en aplicación del principio de legitimación (Art. 2013 CC).

VOTACIÓN DEL PLENARIO		
PRIMERA PROPUESTA	A FAVOR	45
	EN CONTRA	0
	ABSTENCIONES	0

RESULTADO DE LA VOTACIÓN DEL PLENARIO	
PRIMERA PROPUESTA	: APROBADA

SIENDO LAS 16:00 HORAS SE CULMINÓ CON LA ETAPA DE DEBATE Y VOTACIÓN. SE PROCEDE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ACTA POR LOS VOCALES Y REGISTRADORES PÚBLICOS PARTICIPANTES.