

Acta Cuarto Pleno Nacional de Registradores Públicos

En la ciudad de Lima, siendo las 9:20 am del día 18 de mayo del 2015, presentes en el local del Hotel Country Club sito en la calle Los Eucaliptos 590 del distrito de San Isidro de la ciudad de Lima, los registradores públicos, debidamente convocados para dar inicio al Cuarto Pleno Nacional de Registradores Públicos, actuando como presidente del plenario el Registrador Público Gilmer Marrufo Aguilar y como vocal la Registradora Pública Sonia Campos Fernández.

Comprobado el quórum reglamentario, se verificó la presencia de 159 registradores públicos, existiendo en consecuencia el quórum reglamentario, se dio inicio a la sesión. A continuación, el presidente dio lectura a las instrucciones para el desarrollo del pleno nacional, y la relación de temas a ser expuestos y debatidos, conforme se alcanzó a todos los registradores anticipadamente, se precisa que cada Delegado Zonal computará la votación de su zona registral, la misma que será a mano alzada, y expresará el resultado total de la votación de cada propuesta en forma verbal y pública, teniendo en cuenta además que conforme al numeral VI.3 de los lineamientos establecidos para el Cuarto Pleno Nacional de Registradores Públicos - 2015: " Es acuerdo plenario aquel adoptado en el Pleno Nacional de los Registradores Públicos, con el voto favorable de cuanto menos las 3/5 partes de los Registradores Públicos participantes". Seguidamente, el presidente dio inicio a la exposición, debate y votación de las propuestas alcanzadas:

Primera Propuesta:

Efectuada por: Yaskara Ferrari Ruiz

En la calificación registral sobre prescripción adquisitiva de predios no inmatriculados, se advierte que en algunas actas notariales, el notario no advierte que se hubiere acreditado que el predio es de propiedad de particulares; dado que únicamente hace referencia a la posesión que ha ejercido el solicitante, así como actos de arrendamiento entre otro que no acreditan propiedad; en tales caso, no obran insertas en las actas notariales la notificación efectuada a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales o los Gobiernos Regionales; además tampoco se adjuntan al parte notarial, instrumento alguno que acredite que el predio hubiere sido de propiedad de particulares. Ante ello, se advierten dos criterios distintos, conforme a la jurisprudencia registral revisada:

1er Criterio.- Dado que el predio no cuenta con antecedente en el registro, y no se desprende de

ninguna parte del acta notarial, que el predio hubiere sido de propiedad de particulares, debe tomarse en cuenta la presunción de titularidad del Estado sobre todos los inmuebles no inmatriculados que no pertenezcan a particulares debidamente acreditada, ni a comunidades campesinas y nativas, conforme se establece en el artículo 23° de la Ley 29151, por lo tanto, corresponde que el procedimiento de Prescripción adquisitiva sea notificado al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales o los Gobiernos Regionales. Disposición que se encuentra contenida en el lit. d) del artículo 40° del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

En consecuencia, no se admite la inscripción de la inmatriculación, si no se acredita previamente haberse notificado del procedimiento a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales o al Gobierno Regional. Por tanto, en el presente supuesto si se efectúa calificación registral, respecto de las notificaciones que debe efectuar el notario. Criterio sustentado en las resoluciones N° 343-2014-SUNARP-TR-L de fecha 21/02/2014 y N° 2348-2011-SUNARP-TR-L de fecha 22/12/2011, que prescriben: "El notario notificará necesariamente a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada".

Segundo Criterio.- Ante el mismo supuesto indicado en el numeral 1, otros criterios registrales aplican lo establecido por el Primer Precedente de Observancia obligatoria aprobado en el LXXXIV Pleno del Tribunal Registral de los días 09 y 10 de febrero del 2012, que prescribe" 1.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO: No corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad"; y en consecuencia de ello, en la calificación registral, no se exige que se acredite si el Notario notificó o no a la Superintendencia Nacional de Bienes Naciones o a los Gobiernos Regionales; por tomarse como un acto procedimental de exclusiva competencia y responsabilidad del Notario, conforme a lo indicado en el Art. 41.4 del D.S.035-2006-VIVIENDA.

En consecuencia se admite la inmatriculación de un predio, no obstante que en el acta notarial la referencia de la adquisición, únicamente se basa en la posesión u otro acto que no acredita dominio, sin requerirse de la acreditación de la notificación que debe efectuar el Notario a la Superintendencia Nacional de Bienes Naciones o a los Gobiernos Regionales, o que se acredite debidamente que el predio constituye propiedad de particulares.

Criterio sustentando en la Resolución N° 003-2012-SUNARP-TR-T del 06/01/2012.

Dr. Alcázar – ZR VII – Sede Huaraz, precisa: El primer criterio es que se debe acreditar el emplazamiento del estado en aplicación de la reiterada jurisprudencia que es diferente al precedente de observancia obligatoria. En casos de inmatriculación se presume que el predio es de propiedad del Estado, en consecuencia se deberá pedir el emplazamiento. Según el segundo criterio, dentro del procedimiento notarial, la verificación de la legalidad de los actos procedimentales le corresponde al notario, por ende, no se puede invadir esa facultad teniendo en cuenta el precedente vinculante.

118	42	1	161

En consecuencia, ha sido aprobado el primer criterio formulado en la propuesta, con 118 votos a favor, que es el siguiente:

"No se admite la inscripción de la inmatriculación, si no se acredita previamente haberse notificado del procedimiento a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales o al Gobierno Regional. Por tanto, en el presente supuesto si se efectúa calificación registral, respecto de las notificaciones que debe realizar el notario"

Segunda Propuesta:

Efectuada por Lady Grández del Águila

Se han evidenciado opiniones discrepantes en resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, en relación a la competencia de las municipalidades para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, de predios rurales ubicados en zona de expansión urbana en mérito a resolución municipal.

Un primer criterio (Res. 858-2014-SUNARP-TR-L) señala, que las municipalidades no son competentes, para realizar rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana; por cuanto, éstas de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades no tienen competencia para realizar dicho acto; más aún, cuando en la partida registral, el predio materia de rectificación es un predio rústico; en cuyo caso, la rectificación deberá realizarse por la entidad formalizadora de predios rurales, transferidos actualmente a los gobiernos locales. Asimismo, se señala que los predios que figuren como rurales en la partida registral, no pueden ser considerados como urbanos aunque las municipalidades señalen que están dentro del área de expansión urbana; toda vez que para ser considerados como tal, previamente deberá haberse inscrito la habilitación urbana. Señalando además que en estos casos tampoco es aplicable lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 27333.

El segundo criterio (Res. 881-2014-SUNARP-TR-L) señala, que las municipalidades resultan competentes para rectificar áreas, linderos y medidas perimétricas, de predios rurales ubicados en zona de expansión urbana; por cuanto, para establecer su competencia, basta

que en la resolución expedida por éstas se señale que el predio se encuentra dentro de la zona urbana, ya que dicha resolución constituye un acto administrativo revestido de la presunción de validez contemplada en la Ley N° 27444. En consecuencia procede la rectificación municipal, siempre que el área de catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito; caso contrario, es aplicable lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 27333.

Se realizaron las siguientes intervenciones de los registradores de las zonas:

ZR II –Se hace la siguiente precisión: De acuerdo al principio de legalidad, las municipalidades no son competentes para rectificar áreas.

Teófilo Meza – ZR VI – Sede Pucallpa, que precisa: Estamos hablando de dos supuestos, la resolución 858-2014 establece si la municipalidad es competente para expandir o reducir áreas y, el segundo supuesto habla que la municipalidad es competente para rectificar áreas como consecuencia de error de cálculo, por ende no existe contradicción entre ambas resoluciones, que se han dado en el mismo mes, no se puede pensar que se ha cambiado un criterio de manera radical, sino que son dos posiciones, si la municipalidad puede aumentar o disminuir áreas (no puede), y la otra es rectificar por error de cálculo (sí puede)

ZR IV, hace la precisión: No hay marco normativo para rectificar el área del predio. El error de cálculo la rectificación se hace en base a la documentación técnica. ¿Quién suscribe la documentación técnica en un predio rural que se encuentra en una zona de expansión urbana?

Dr. Paliza – ZR X – Sede Cusco, que (eliminar) precisa: En ambas resoluciones no está en discusión si las municipalidades tienen o no facultades para rectificar área. Lo que está en discusión es si la municipalidad puede hacerlo cuando está en áreas de expansión urbana, por lo tanto, están de acuerdo que debería respetarse el segundo criterio, es decir, si pueden hacer

14	12	136	162

En consecuencia, la propuesta no ha sido aprobada.

Tercera Propuesta:

Efectuada por Rolando Peña Rodríguez y Eberardo Meneses

1. El artículo 2018 del Código Civil prescribe que quien solicite la primera inscripción de dominio de un inmueble «debe exhibir títulos (es decir, negocios jurídicos traslativos de propiedad) por un período ininterrumpido de cinco años o títulos supletorios». ¿Qué formalidad deben presentar estos títulos para su inscripción en el Registro?
2. La respuesta está contenida en el artículo 2010 del Código Civil que recoge el principio de titulación auténtica. Esta norma determina con meridiana claridad que el título para efectos de la inscripción es el instrumento público. Si esto es así, la fecha a tener en cuenta para la inmatriculación es la del instrumento público.
3. El artículo 17 del RIRP establece que el cómputo del plazo de antigüedad del título inmatriculante se hace desde la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. El RIRP alude a título en donde conste la adquisición. ¿Este título puede ser un contrato con legalización notarial de firmas? Definitivamente, no; porque la interpretación coordinada de los artículos 2010 y 2018 del Código Civil nos indica claramente que el título es el instrumento público. Bajo esta óptica, la fecha cierta del título es aquella que corresponde al instrumento público inmatriculante.
4. ¿Podría interpretarse de otra manera? No, porque ello supondría una derogación tácita del artículo 2018 del Código Civil a través del artículo 17 del RIRP. La derogación, conforme con el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, opera en virtud de otra ley; vale decir, con una norma de igual rango.

Rolando Peña Rodríguez -ZR III – Sede Moyobamba, que (eliminar) precisa: El cómputo de plazo de antigüedad para la inmatriculación es desde la fecha del instrumento público. En consecuencia se propone la modificación del artículo 17 inciso B, eliminando la palabra cierta, teniendo el siguiente texto: “El cómputo de plazo de antigüedad, se efectuará a partir de la fecha del título, en el que conste la adquisición. “

130	23	0	153

En consecuencia, la propuesta normativa aprobada como acuerdo plenario, con 130 votos a favor, es el siguiente:

Modificación del inciso b del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, con el siguiente texto: "El cómputo del plazo de antigüedad, se efectuará a partir de la fecha del título, en el que conste la adquisición".

Cuarta Propuesta:

Efectuada por Wilber Mario Quispe Poma

- Al amparo de lo establecido en el art 49 del registro de predios, muchas municipalidades aprueban la "libre disponibilidad" cuando realizan la habilitación urbana al amparo de la ley n° 29090, propiciando con ello que el propietario/habilitador, no concluya la etapa de recepción de obras de la habilitación urbana, lo cual perjudica a los adquirentes de los predios lotizados, quienes se ven afectados al no poder consolidar su derecho con la inscripción definitiva.

- En algunos casos el tribunal registral ha admitido que se inscriba de forma definitiva las independizaciones de las habilitaciones que aprueban la libre disponibilidad y en consecuencia las sucesivas transferencias también de forma definitiva, en otras ocasiones de forma contradictoria y en casos similares no las ha admitido.

POSICIÓN DEL PROPONENTE SOBRE EL TEMA QUE PROPONE:

1ra. propuesta: "La libre disponibilidad establecida en el Art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no resulta aplicable para los trámites realizados al amparo de la ley N° 29090, en tanto que dicha ley no ha previsto ni regulado tal supuesto excepcional"

2da. propuesta: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana tramitada al amparo de la ley N° 29090, previamente debe inscribirse la recepción de obras, no resultando aplicable la excepcionalidad sobre la libre disponibilidad regulada en el Art. 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en tanto que dicha ley no ha previsto ni regulado sobre la libre disponibilidad."

Juan Aguinaga Mestanza– ZR II – Sede Chiclayo, precisa: Deberá suprimirse la libre disponibilidad por cuanto el sentido de la habilitación urbana, es que se

realice la recepción de obras. La figura de la libre disponibilidad solo beneficia a los habilitadores y genera más informalidad.

Erika García ZR I – Sede Piura, precisa: Propone la modificación del artículo 49 aclarando la libre disponibilidad se tendrá en cuenta para habilitaciones urbanas anteriores a la ley 29090. Ya que la ley 29090 no regula dicha figura, solo así la venta garantizada.

Remigio Rojas Espinoza – ZR IX – Sede Lima, precisa: Se debe derogar la última parte del artículo. Conforme a lo expresado, los presentes estiman que ambas propuestas están referidas a un mismo tema, por tanto la votación se lleva a cabo en función a la propuesta 1.

129	7	23	159

En consecuencia, ha sido aprobado el primer criterio formulado en la propuesta, con 129 votos a favor, que es el siguiente:

“La libre disponibilidad establecida en el artículo 49 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, no resulta aplicable para los trámites realizados al amparo de la ley N°29090, en tanto que dicha ley no ha previsto o regulado tal supuesto excepcional”

Quinta Propuesta:

Efectuada por Gustavo Aramayo Ruiz

La casuística nos indica que cuando existe una norma, esta se adecúa o se modifica de acuerdo a la evolución a la problemática social que se da en dicho momento, es por ello que ya hay jurisprudencia que interpreta la directiva de inmovilización de partidas, que cuando se habla de inmovilización de partida se entiende que ésta es de toda la partida, e incluso de los copropietarios que no han intervenido, y que según mi punto de vista es un exceso, ya que bajo ese criterio si uno de los copropietarios desea vender sus derechos y acciones esto no lo podía hacer en razón que la partida ya se encuentra inmovilizada, en tal sentido existen dos criterios, que aplican en diferentes zonas registrales y estos son:

1.- Que un copropietario puede inmovilizar la totalidad de la partida registral e incluso la de los copropietarios que no prestaron su consentimiento.

2.-El segundo criterio es que sólo se inmovilice la parte del solicitante, es decir si existe derechos y acciones de varios propietarios sólo este puede inmovilizar su parte.

Existiendo esta problemática, ambas tienen una tratativa diferente.

En el primer caso, si un copropietario solicita la inmovilización de toda la propiedad, se podrá levantar a solicitud de cualquiera de ellos, esto sería lo más justo.

En el Segundo caso, que sólo se inmovilice la parte de los derechos y acciones del propietario solicitante, para ello se tendría que hacer la modificación y aclaración de la directiva que regula la inmovilización de partidas

Jurisprudencia:

381-2014-SUNARP-TR-A de 25/07/2014,

1390-2014-SUNARP-TR-L de 25/07/2014

Eduar Rubio Barboza – ZR II – Sede Chiclayo, precisa: En tanto que la inmovilización es una manifestación de la facultad de disposición, el copropietario en ejercicio de ese derecho, sólo puede inmovilizar de las acciones y derechos de las que es copropietario, sin afectar el de los demás copropietarios.

Luis Ojeda Portugal – ZR XII – Sede Arequipa, precisa: Que se modifique la directiva 08-2013 – Sunarp, en el sentido que la inmovilización sea referida a los Derechos de propiedad, y no sólo a partidas o predios, lo cual de por sí incluirá los derechos de copropiedad.

En este sentido, el pleno considera pertinente someter a votación la segunda propuesta.

158	4	0	162

En consecuencia, ha sido aprobado el segundo criterio formulado en la propuesta, con 158 votos a favor, que es el siguiente:

“Que sólo se inmovilice la parte del solicitante, es decir que si existen derechos y acciones de varios propietarios, el copropietario sólo puede inmovilizar su parte, para ello se tendría que hacer la modificación y aclaración de la directiva que regula la inmovilización de partidas”

Sexta Propuesta:

Efectuada por Rosa Elena Lazo Ruiz

El art. 120 del RIRP se torna realmente confuso en su aplicación, esto viene demostrado en las múltiples decisiones de tacha que van en apelación, y que han sido materia de revocación, pues de la lectura del mencionado artículo, los Registradores, en su mayoría, interpretan que en el caso de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, éstas sólo caducan si se acredita fehacientemente con instrumento público, el nacimiento de la obligación. Mientras que, en el Acuerdo Plenario, se establece que en el caso de hipotecas que garantizan este tipo de obligaciones, estamos en el primer supuesto del art. 3 de la Ley 26639, es decir, que estas caducan a los diez años desde la fecha de la inscripción, en razón de que este tipo de obligaciones NO son en esencia CRÉDITOS, sino solo meras obligaciones que no han llegado a nacer. En este sentido, si se acredita que este tipo de obligaciones llegaron a nacer, recién estamos ante una hipoteca que garantiza un crédito, por tanto en este caso será de aplicación el segundo párrafo del art. 3 de la Ley, y la hipoteca caducará a los 10 años del vencimiento del plazo de la obligación garantizada.

Rosa Lazo Ruiz – ZR I – Piura, aclara su propuesta solicitando: La modificación del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, incorporando el criterio establecido en el acuerdo plenario C del 6/12/2012

Remigio Rojas Espinoza – ZR IX – Sede Lima, precisa: La seguridad jurídica es garantizar la propiedad y el crédito, una manera de fortalecer el crédito es establecer que las hipotecas que garantizan las obligaciones futura y eventuales no caducan.

Daniel O´Besso – Sede Central, que precisa: Las hipotecas futuras y eventuales sólo deberían caducar, si se llega acreditar que han nacido y además que ha transcurrido el plazo. Si no se puede acreditar su nacimiento, en sede administrativa no se puede establecer su caducidad.

Giuliana Reymer Nuñez – ZR XII – Sede Arequipa, precisa: La cancelación de la hipoteca debe dilucidarse en la vía jurisdiccional, por cuanto es probable que haya nacido la obligación, podría haber un conflicto de interés entre deudor y acreedor.

69	89	4	162

En consecuencia la propuesta no ha sido aprobada.

Séptima Propuesta:

Efectuada por Luis Florián Cáceres

Cuando se presentó esta propuesta en el 2014, había el problema de la doble interpretación que el TR hacía respecto del sentido del Segundo párrafo del Art. 412 de la LGS pues, por un lado, la Cuarta Sala en la Res. N° 734-2012 –SUNARP-TR-T del 18-12-2012, determinó que no era necesario otro requisito para la inscripción más que la copia certificada notarial del acta que decide la disolución, y por otro lado, la Tercera Sala, estableció en la Res. 1738-2012-SUNARP-TR-L del 23-11-2012, que además de dicho requisito, era necesaria la presentación de las tres publicaciones del acuerdo de disolución hechas en el diario oficial El Peruano y otro de mayor circulación a nivel nacional.

Actualmente, el CXXVI Pleno del TR, en su Sesión ordinaria del día 12 de diciembre de 2014. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 08 de enero de 2014, ha establecido que: “Cuando el artículo 412 de la Ley General de Sociedades señala que para la inscripción del acuerdo de disolución basta con copia certificada del acta, se refiere a la formalidad en la que debe obrar dicho acuerdo, no eximiendo de la presentación de la publicación del acuerdo conforme a ley”. Criterio sustentado en la Resolución N° 1738-2012-SUNARP-TR-L del 23 de noviembre de 2012. No obstante ello, mi opinión personal sigue siendo la misma: no es necesario presentar al registro publicaciones periódicas, pues la ley no las exige. Dicha obligación corresponde a la administración

Luis Florián Cáceres – ZR I - Sede Piura, precisa: Se propone que la Sunarp derogue el precedente vinculante aprobado en el CXXXIV Pleno del Tribunal Registral, y que se incorpore al RRS, una norma disponiendo la incorporación de un artículo excusando la obligación de presentar las publicaciones del acuerdo de disolución.

44	114	3	161

En consecuencia la propuesta no ha sido aprobada.

Octava Propuesta:

Efectuada por Rafael Humberto Pérez Silva

La redacción del artículo 16 del RRS configuró un catálogo abierto de supuestos donde el Registrador debe o puede considerar que existe 'igualdad' o 'semejanza' entre una denominación o razón social con otra ya inscrita.

Esta amplitud genera falta de predictibilidad en las posibilidades de búsqueda de nombres tanto para la calificación registral como para los usuarios que buscan nombres para sus sociedades.

Al tratarse de una restricción en la facultad de autoorganización de las personas, la injerencia del Legislador debe ser absolutamente limitada, por ello el artículo 9 de la LGS establece que en supuestos donde no hay igualdad o semejanza (en sentido estricto, entendemos) se procederá a la inscripción en los Registros, cualquier controversia sobre, en este extremo, será resuelto en sede judicial.

Por ello proponemos eliminar los términos 'también' y 'tales como' del segundo párrafo del artículo 16 del RRS, y establecer un catálogo cerrado de supuestos en los que se debe entender existe igualdad o semejanza.

Sin intervenciones

31	127	3	161

La propuesta no ha sido aprobada.