

**Acta General del “Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad-  
Zona Registral N° V – Sede Trujillo”**

Fecha: 28/02/2020

Lugar: Hotel El Gran Marqués, calle Díaz de Cienfuegos N° 145, Urbanización La  
Merced, Trujillo

Siendo las 09:00 am, se da inicio al evento denominado “Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad- Zona Registral N° V – Sede Trujillo”, con la participación de veinticinco (25) asistentes agrupados de la siguiente manera:

**Mesa número 1:**

**Tema 1: tacha por caducidad de un título que fue tachado sustantivamente.**

Luis Esquivel Chávez  
Ivan Jaramillo Munayco  
Silvia Alcántara Valdivia  
Juana Bobadilla Carrera  
Larry Brito Mostacero  
Jhans Díaz Malaver

**Mesa número 2:**

**Tema 2: Declaratoria de fábrica con subdivisión.**

Robert Zavaleta Neyra  
Neri Ulloa Abanto  
Jessica Benites Cadillo  
Karem Toledo Guerrero  
Daniel Ramírez Malca  
Gloria Fernández Monja

**Mesa número 3:**

**Tema 3: Competencia notarial para regularización de declaratoria de fábrica en mérito a la ley N° 27157**

Patricia García Zamora  
Miguel Torres Reyna  
Herlinda Neciosup Rodríguez  
Larry Guevara Lanto  
Magali Acosta Sánchez  
Mario Mallqui Romero

**Mesa número 4:**

**Tema 4: Aplicación del segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado por DS 013-2007-Vivienda.**

Fred Quilcat Quilcat  
Homero Rodríguez Carbajal  
José Paredes Morales  
Lucero Bueno Bueno  
Helen Porrás García  
Karina Ugaz Vitteri

A continuación, mencionaremos los temas a tratar en el presente evento:

Tema 1: Tacha por caducidad de un título que fue tachado sustantivamente.

- Expositor: Luis Esquivel Chávez

Tema 2: Declaratoria de fábrica con subdivisión.

- Expositor: Robert Zavaleta Neyra

Tema 3: Competencia notarial para regularización de declaratoria de fábrica en mérito a la ley N° 27157

- Expositor: Patricia García Zamora

Tema 4: Aplicación del segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado por DS 013-2007-Vivienda.

- Expositor: Fred Quilcat Quilcat

Después de presentar los puntos controvertidos del presente evento las mesas empezaron a debatir.

## **I. PRIMER TEMA: Tacha por caducidad de un título que fue tachado sustantivamente.**

### **• Descripción:**

De conformidad con el artículo 2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, El procedimiento registral termina con: (...) b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación (...)

Sin embargo, para el caso de aquellos títulos tachados sustantivamente, en mérito al artículo 42 del TUO del RGRP, una vez vencido el título sin haber sido apelado, el Registrador sólo emite un proveído para devolver los documentos al usuario, sin emitir la tacha por caducidad correspondiente.

Los Registradores alegan que el título con tacha sustantiva, una vez vencido, sale automáticamente del sistema, sin figurar como pendiente en la partida vinculada.

Asimismo, precisan que no procede la tacha por caducidad sobre una tacha sustantiva.

### **• Fuente jurídica**

Artículo 2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

Artículo 43.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.  
En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

• **Palabras claves:**

Caducidad de pleno derecho

Tacha sustantiva

Plazo

Vigencia

Asiento de presentación

• **Propuestas planteadas por la mesa de trabajo:**

**Primera propuesta:**

No procede emitir la esquila de tacha por caducidad de conformidad con el artículo 43 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos sobre un título que ya cuenta con tacha sustantiva, cuyo asiento de presentación ha vencido sin que el presentante haya interpuesto recurso de apelación.

El título automáticamente debe desaparecer de la carga laboral una vez vencido el asiento de presentación.

Corresponde sólo emitir Proveído para Mesa de Partes y Archivo Registral, a fin de que se proceda con la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al Archivo Registral, respectivamente.

Se debe habilitar informáticamente la emisión de una esquila de notificación a fin de dejar constancia en el sistema registral de la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al archivo registral

Fundamento:

El artículo 43 del TUO del R.G.R.P. sólo tiene en cuenta la emisión de tacha por caducidad ante un título que no haya sido subsanado o no se haya cumplido con cancelar mayores derechos registrales liquidados.

**Segunda propuesta:**

Corresponde emitir la tacha por caducidad del título, pese a ya encontrarse tachado sustantivamente, por cuanto el artículo 2 del TUO del R.G.R.P. establece que el procedimiento registral concluye, entre otro, con la emisión de la tacha por caducidad del asiento de presentación.

Fundamento:

Artículo 2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

**Votación de la mesa 1:**

Propuesta 1	
A FAVOR	6
EN CONTRA	0
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	X
Desaprobado	

Propuesta 2	
A FAVOR	0
EN CONTRA	6
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	X

**Propuestas del “tema N° 1” debatidos en el pleno:**

**Primera propuesta:**

No procede emitir la esquila de tacha por caducidad de conformidad con el artículo 43 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos sobre un título que ya cuenta con tacha sustantiva, cuyo asiento de presentación ha vencido sin que el presentante haya interpuesto recurso de apelación.

El título automáticamente debe desaparecer de la carga laboral una vez vencido el asiento de presentación.

Corresponde sólo emitir Proveído para Mesa de Partes y Archivo Registral, a fin de que se proceda con la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al Archivo Registral, respectivamente.

Se debe habilitar informáticamente la emisión de una esquila de notificación a fin de dejar constancia en el sistema registral de la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al archivo registral.

Fundamento jurídico:

El artículo 43 del TUO del R.G.R.P. sólo tiene en cuenta la emisión de tacha por caducidad ante un título que no haya sido subsanado o no se haya cumplido con cancelar mayores derechos registrales liquidados.

**Segunda propuesta:**

Corresponde emitir la tacha por caducidad del título, pese a ya encontrarse tachado sustantivamente, por cuanto el artículo 2 del TUO del R.G.R.P. establece que el procedimiento registral concluye, entre otro, con la emisión de la tacha por caducidad del asiento de presentación.

Fundamento jurídico:

Artículo 2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### Votación general en pleno:

Propuesta plenaria 1	
A FAVOR	13
EN CONTRA	12
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	<input checked="" type="checkbox"/>
Desaprobado	

Propuesta plenaria 2	
A FAVOR	10
EN CONTRA	15
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

### La propuesta aprobada en el plenario del tema N° 1 es la siguiente:

No procede emitir la esquila de tacha por caducidad de conformidad con el artículo 43 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos sobre un título que ya cuenta con tacha sustantiva, cuyo asiento de presentación ha vencido sin que el presentante haya interpuesto recurso de apelación.

El título automáticamente debe desaparecer de la carga laboral una vez vencido el asiento de presentación.

Corresponde sólo emitir Proveído para Mesa de Partes y Archivo Registral, a fin de que se proceda con la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al Archivo Registral, respectivamente.

Se debe habilitar informáticamente la emisión de una esquila de notificación a fin de dejar constancia en el sistema registral de la devolución de los documentos al usuario y la derivación del título al archivo registral.

#### Fundamento jurídico:

El artículo 43 del TUO del R.G.R.P. sólo tiene en cuenta la emisión de tacha por caducidad ante un título que no haya sido subsanado o no se haya cumplido con cancelar mayores derechos registrales liquidados.

## II. SEGUNDO TEMA: Declaratoria de fábrica con subdivisión.

### • Descripción:

Se pretende regularizar una declaratoria de fábrica en mérito a la Ley N° 27157 para luego subdividir en dos o más lotes, de conformidad con el artículo 61 del TUO del R.G.R.P. Sin embargo, uno de los lotes a subdividir no cuenta con ambientes (sin construcción interna). Posición 1: Siempre y cuando Catastro determine que existe independencia funcional y estructural, y el usuario haya cumplido con presentar la documentación correspondiente, procede la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión.

Posición 2: Si se determina que uno de los lotes no cuenta con edificación, proceda a efectuar la tacha sustantiva del título, en mérito a lo establecido por el artículo 2 de la Ley N° 27157.

### • Fuente jurídica:

Artículo 2 de la Ley N° 27157:

Edificaciones: Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

Artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro (...)

• **Palabras claves:** Declaratoria de Fábrica

• **Propuestas o acuerdos planteados por la mesa de trabajo N° 2:**

**Única propuesta:**

Siempre y cuando Catastro determine que existe independencia funcional y estructural, y el usuario haya cumplido con presentar la documentación correspondiente, procede la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión; además la edificación materia de regularización debe conllevar al fraccionamiento del predio matriz, presupuesto necesario para que sea inscribible la subdivisión.

Fundamento:

Artículo 4 y 7 de la Ley N° 27333.

**Votación de la mesa N°2:**

Única propuesta	
A FAVOR	6
EN CONTRA	0
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	<input checked="" type="checkbox"/>
Desaprobado	

**Propuestas del “Tema N° 2” debatidos en el pleno:**

**Primera propuesta:**

Siempre y cuando Catastro determine que existe independencia funcional y estructural, y el usuario haya cumplido con presentar la documentación correspondiente, procede la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión; además la edificación materia de regularización debe conllevar al fraccionamiento del predio matriz, presupuesto necesario para que sea inscribible la subdivisión.

Fundamento:

Artículo 4 y 7 de la Ley N° 27333.

### **Segunda propuesta:**

Si se determina que uno de los lotes no cuenta con edificación, procede efectuar la tachadura sustantiva del título, en mérito a lo establecido por el artículo 2 de la Ley N° 27157.

Fundamento:

Artículo 2 de la Ley N° 27157.

Edificaciones: Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

### **Votación general en el pleno sobre el Tema N° 2:**

Primera propuesta	
A FAVOR	23
EN CONTRA	2
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	X
Desaprobado	

Segunda propuesta	
A FAVOR	1
EN CONTRA	24
ABSTENCIÓN	
Aprobado	
Desaprobado	X

### **La propuesta aprobada en el plenario del tema N° 2 es la siguiente:**

Siempre y cuando Catastro determine que existe independencia funcional y estructural, y el usuario haya cumplido con presentar la documentación correspondiente, procede la inscripción de la declaratoria de fábrica y subdivisión; además la edificación materia de regularización debe conllevar al fraccionamiento del predio matriz, presupuesto necesario para que sea inscribible la subdivisión.

Fundamento:

Artículo 4 y 7 de la Ley N° 27333.

### **III. TERCER TEMA: Competencia notarial para regularización de declaratoria de fábrica en mérito a la ley N° 27157**

#### **• Descripción:**

Ante una solicitud de regularización de declaratoria de fábrica en mérito a la Ley N° 27157, con firmas de verificador y/o propietarios del inmueble legalizadas ante notario de una provincia distinta a donde se encuentra el inmueble. Ejemplo: Declaratoria de fábrica de un inmueble de Trujillo, cuyas firmas han sido legalizadas por un notario de Piura.

Posición 1: Se inscribe. Debido a que la competencia territorial del notario se aplica ante procedimientos notarial al amparo de la Ley N° 27157, más no para una regularización de declaratoria de fábrica.

Posición 2: Se tacha sustantivamente por cuanto el notario no tiene competencia territorial, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA)

#### **• Fuente jurídica:**

Artículo 6 de la Ley N° 27157: Competencia Notarial

Es competente conocer el trámite de regularización, por parte del notario del distrito notarial

donde se ubica la edificación objeto de regularización. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado.

Resolución N° 090-2019-SUNARP-TR-T: COMPETENCIA NOTARIAL EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES AL AMPARO DE LA LEY N° 27157.- De acuerdo al artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 27157, es competente para conocer el trámite de regularización de fábrica a que se refiere el título I de dicha Ley, el notario del distrito notarial donde se ubica la edificación objeto de regularización.

• **Palabras claves:**

Competencia notarial  
Regularización de fábrica  
Distrito notarial

• **Propuestas planteadas por la mesa de trabajo N° 3:**

**Primera propuesta:**

En la declaración de fábrica, solo es competente el notario del distrito notarial.

Fundamento:

Art 6 del D.S 035-2006-Vivienda

Art. 3 de la 27333

**Segunda propuesta:**

Las firmas de los propietarios y verificadores pueden ser certificadas por cualquier notario a nivel nacional, solo cuando se ha dejado constancia de haber utilizado la comparación biométrica de las huellas dactilares a través de Reniec.

Fundamento:

Artículo 123-.A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales

**Votación en la mesa N°3:**

Propuesta 1	
A FAVOR	4
EN CONTRA	2
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	<input checked="" type="checkbox"/>
Desaprobado	

Propuesta 2	
A FAVOR	2
EN CONTRA	4
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

### Propuestas del “Tema 3” debatidas en el pleno:

#### Primera propuesta:

En la declaración de fábrica, solo es competente el notario del distrito notarial.

Fundamento:

Art 6 del D.S 035-2006-Vivienda

Art. 3 de la 27333

#### Segunda propuesta:

Para la declaratoria de fábrica en mérito a la ley N° 27157, las firmas de los propietarios y verificadores pueden ser certificadas por cualquier notario a nivel nacional, siempre y cuando el propietario cuente con derecho inscrito.

Fundamento:

Artículo 123-.A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales

### Votación general en pleno de las propuestas del tema N° 3:

Propuesta 1 de la mesa 3	
A FAVOR	4
EN CONTRA	21
ABSTENCIÓN	
Aprobado	
Desaprobado <input checked="" type="checkbox"/>	

Propuesta 2 de la mesa 3	
A FAVOR	20
EN CONTRA	5
ABSTENCIÓN	
Aprobado <input checked="" type="checkbox"/>	
Desaprobado	

### IV. CUARTO TEMA: Aplicación del segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado por DS 013-2007-Vivienda.

#### • Descripción:

El segundo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado por DS 013-2007-Vivienda establece que: Los asientos de inscripción de transferencia de propiedad y de declaratoria de fábrica, consignarán adicionalmente en el resumen del acto, dos aspectos: 1. La adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el BFH. 2. Para la inscripción de una transferencia de propiedad de la vivienda dentro del plazo establecido

por las normas que regulan el BFH y demás normas que regulen la prohibición de transferir la propiedad de la vivienda financiada con el BFH; será necesaria la presentación de una constancia favorable emitida por el FMV.

En la aplicación de dicha disposición se han identificado dos posturas:

Primera postura: Se debe extender un asiento especial en el rubro de cargas y gravámenes y cobrar los derechos correspondientes a un acto invalorado de carga: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2051113-2019, 2274197-2019, 2849133-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc.

Segunda postura (compartida por el ponente): Se debe extender en el mismo asiento de compraventa sin cobro de derechos adicionales: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2410460-2019, 02346867-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc.

- **Fuente jurídica:**

Segunda Disposición Complementaria y Final del Reglamento del Bono Familiar Habitacional aprobado por DS 013-2007-Vivienda.

- **Palabras claves:**

Transferencia / Declaratoria de Fábrica / Bono Familiar Habitacional / Restricción Contractual

- **Propuestas planteadas por la mesa de trabajo N° 4:**

**Primera propuesta:**

Se debe extender un asiento especial en el rubro de cargas y gravámenes y cobrar los derechos correspondientes a un acto invalorado de carga: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2051113-2019, 2274197-2019, 2849133-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc.

Fundamento:

Por constituir una carga, en aplicación del principio de especialidad se debe inscribir en un asiento independiente, en el rubro cargas y gravámenes, previo cobro de los derechos correspondientes.

**Segunda propuesta:**

Se debe extender en el mismo asiento de compraventa sin cobro de derechos adicionales: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2410460-2019, 02346867-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc

Fundamento:

Principio de legalidad, pues la Segunda DCF del Reglamento de la Ley del Bono Familiar Habitacional (BFH) establece taxativamente que los asientos de inscripción de transferencia y de declaratoria de fábrica, consignarán adicionalmente en el resumen del acto, los dos aspectos, consistentes en la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el BFH; y que la para la inscripción de una transferencia de la propiedad, dentro del plazo establecido, será necesaria la presentación de una constancia favorable emitida por el FMV.

Además, hacerse en un asiento especial con el pago de derechos registrales, encarecería los costos de transacción debilitando los fines que se pretende a través del DS 021-2019-Vivienda, que aprobó la reducción de derechos registrales de inscripción.

#### **Votación de las propuestas en la Mesa N°4:**

Propuesta 1	
A FAVOR	0
EN CONTRA	7
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

Propuesta 2	
A FAVOR	7
EN CONTRA	0
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

#### **Propuestas del “Tema N° 4” debatidas en el pleno:**

##### **Primera propuesta:**

Se debe extender un asiento especial en el rubro de cargas y gravámenes y cobrar los derechos correspondientes a un acto invalorado de carga: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2051113-2019, 2274197-2019, 2849133-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc.

Fundamento:

Por constituir una carga, en aplicación del principio de especialidad se debe inscribir en un asiento independiente, en el rubro cargas y gravámenes, previo cobro de los derechos correspondientes.

##### **Segunda propuesta:**

Se debe extender en el mismo asiento de compraventa sin cobro de derechos adicionales: Cfr. Los asientos de inscripción y liquidación de derechos de los títulos 2410460-2019, 02346867-2019 del Registro de Predios de San Pedro de Lloc

Fundamento:

Principio de legalidad, pues la Segunda DCF del Reglamento de la Ley del Bono Familiar Habitacional (BFH) establece taxativamente que los asientos de inscripción de transferencia y de declaratoria de fábrica, consignarán adicionalmente en el resumen del acto, los dos aspectos, consistentes en la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el BFH; y que para la inscripción de una transferencia de la propiedad, dentro del plazo establecido, será necesaria la presentación de una constancia favorable emitida por el FMV.

Además, hacerse en un asiento especial con el pago de derechos registrales, encarecería los costos de transacción debilitando los fines que se pretende a través del DS 021-2019-Vivienda, que aprobó la reducción de derechos registrales de inscripción.

**Votación general en pleno:**

Propuesta 1	
A FAVOR	0
EN CONTRA	25
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

Propuesta 2	
A FAVOR	24
EN CONTRA	1
ABSTENCIÓN	0
Aprobado	
Desaprobado	<input checked="" type="checkbox"/>

Siendo la 1:00 de la tarde del día 28 de febrero del año 2020, se da por concluido el presente Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad, suscribiendo la presente acta los participantes que aparecen en continuación.