



**Acta General II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las con las Zonas Registrales N.º V-Sede Trujillo, N.º VII- Sede Huaraz y N.º III- Sede Moyobamba**

**Plenaria Virtual**

Fecha: 6/04/2021

Siendo las 17:00 p.m. del día 6 de abril del año 2022 se da inicio a la plenaria del evento denominado II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las con las Zonas Registrales N.º V-Sede Trujillo, N.º VII- Sede Huaraz y N.º III- Sede Moyobamba, con la participación de cuarenta y dos asistentes.

A continuación, describimos los temas, las propuestas y las sugerencias, desarrolladas en los grupos de trabajo del 5 de abril y en la plenaria del día 6 de abril, y que son los siguientes:

Tema 1: La liquidación de derechos registrales en compra venta de acciones y derechos de una pluralidad de propietarios.

Representante: Dr. Luis Esquivel Chávez

Tema 2: La eliminación de la presentación de la ficha catastral y constancia negativa de catastro en el proceso de inmatriculación e independización de predio urbano.

Representante: Dr. Eberardo Meneses Reyes

Tema 3: El principio de legitimación vs el registro personal (estado civil).

Representante: Dra. Lisseth Pinedo.

La descripción de los temas, las propuestas debatidas por los grupos de trabajo, así como también las propuestas debatidas por el plenario son los siguientes:


**I. PRIMER TEMA: LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES EN COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE UNA PLURALIDAD DE PROPIETARIOS.**

**Descripción:**

No existe un lineamiento establecido por la Sunarp que defina la forma y el modo del cobro de las tasas registrales cuando se trata de una compra venta de acciones y derechos de una propiedad, porque cada Registrador en este tipo de actos cobra las tasas registrales de distinta forma, afectando el principio de predictibilidad regulado en la Ley del Procedimiento Administrativo General.

**Fuente jurídica:**

TUPA – SUNARP  
Resolución N°2298-2019-SUNARP-TR-L



Resolución N°305-2015-SUNARP-TR-T  
Resolución N°2436-2017-SUNARP-TR-L.

**Palabras claves:**

Liquidación de derechos registrales / compra venta de acciones y derechos.

**Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 1:**

**Primera propuesta:**

En la transferencia donde existan pluralidad de sujetos que transfieren o adquieren la totalidad de un mismo predio y exista un monto global se liquidará como un único contrato traslativo.

Cuando existan varias valorizaciones se liquidará como un solo acto considerando la sumatoria de todos los montos.

**Fundamento:**

En estos casos los cotitulares están disponiendo del predio de manera colectiva y unánime, esto es, en ejercicio de un derecho también colectivo (artículo 971° del CC) y el Tribunal Registral ha establecido que se trata de un *acto único* por lo que debe procederse a una sola liquidación. [Res. n°192-2010-SUNARP-TR-T].

**Segunda propuesta:**

Cuando se transfieren alícuotas que no alcanzan la integridad del predio se liquidarán tantos actos traslativos como se hayan considerado, liquidando de acuerdo el valor de cada uno de ellos.

**Fundamento:**

Este supuesto responde al *ejercicio del derecho individual de cada cotitular* de un predio (artículo 971° del CC). [Res. n° 387-2010-SUNARP-TR-T].

**Propuestas o sugerencias debatidas en el plenario sobre el “tema N° 1”:**

**Primera propuesta:**

En la transferencia donde existan pluralidad de sujetos que transfieren o adquieren la totalidad de un mismo predio y exista un monto global se liquidará como un único contrato traslativo.

Cuando existan varias valorizaciones se liquidará como un solo acto considerando la sumatoria de todos los montos.

**Segunda propuesta:**

Cuando se transfieren alícuotas que no alcanzan la integridad del predio se liquidarán tantos actos traslativos como se hayan considerado, liquidando de acuerdo el valor de cada uno de ellos.

**Sugerencia:**

Se sugiere que las propuestas seas elevadas a la Dirección Técnica Registral para proponer a la Superintendencia Nacional la regulación de estos casos.



## II. SEGUNDO TEMA: LA ELIMINACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DE LA FICHA CATASTRAL Y CONSTANCIA NEGATIVA DE CATASTRO EN EL PROCESO DE INMATRICULACIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO.

### **Descripción:**

La eliminación de la presentación de la ficha catastral y constancia negativa de catastro en la inmatriculación e independización de predio urbano en el proceso registral, como consecuencia de no ser documentos determinantes ni coadyuvantes, contribuye económicamente, así como ahorra tiempo al administrado - usuario y al archivo registral, así como al área registral como consecuencia de minorar posibles observaciones sobre la presentación de este tipo de documentos.

### **Fuente jurídica:**

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.  
Artículos 20, 60 inciso 'b'.

### **Palabras claves:**

### **Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 2:**

#### **Primera propuesta:**

Se propone la modificación del Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la ficha catastral o la Constancia Negativa de Catastro como requisito para la inmatriculación de predios urbanos.

Se propone la modificación de los Arts. 60 y 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la Constancia Negativa de Catastro o Ficha Catastral como requisito para la independización y acumulación de predios urbanos.

#### **Fundamentos:**

La mayor parte de municipalidades del país no ha realizado levantamiento catastral, lo cual impide la correlación de información entre las municipalidades y el catastro.


El certificado catastral no contiene información que coadyuve la evaluación técnica que realiza el área de catastro o la calificación registral.

Simplificación administrativa.

La presentación del certificado catastral puede generar observaciones en caso de existir discrepancia con la documentación técnica.

#### **Segunda propuesta:**

Se propone la modificación del Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la ficha catastral o la Constancia Negativa de Catastro como requisito para la inmatriculación de predios urbanos.



Se propone la modificación de los Arts. 60 y 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la Constancia Negativa de Catastro o Ficha Catastral como requisito para la independización y acumulación de predios urbanos.

Los requisitos indicados serán suplidos por una declaración jurada del verificador común.

Fundamento:

La responsabilidad de la verificación del predio corresponde a dicho profesional y la declaración lo vincularía para el control posterior respecto a las características físicas del predio.

### **Propuestas o sugerencias debatidas en el plenario sobre el “tema N° 1”:**

#### **Primera propuesta:**

Se propone la modificación del Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la ficha catastral o la Constancia Negativa de Catastro como requisito para la inmatriculación de predios urbanos.

Se propone la modificación de los Arts. 60 y 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la Constancia Negativa de Catastro o Ficha Catastral como requisito para la independización y acumulación de predios urbanos.

#### **Segunda propuesta:**

Se propone la modificación del Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la ficha catastral o la Constancia Negativa de Catastro como requisito para la inmatriculación de predios urbanos.

Se propone la modificación de los Arts. 60 y 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para eliminar la Constancia Negativa de Catastro o Ficha Catastral como requisito para la independización y acumulación de predios urbanos.

Los requisitos indicados serán suplidos por una declaración jurada del verificador común.

### **I. TERCER TEMA: EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN VS EL REGISTRO PERSONAL (ESTADO CIVIL).**

#### **Descripción:**

Sobre el estado civil, por un lado se tiene el Art. 12 del RIRPV que obliga al Registrador a recurrir al Registro Personal para obtener información sobre la situación legal de los transferentes, y el Memorándum No. 042-2018Sunarp.DTR para tener en cuenta el Registro Personal en caso de información contradictoria con el título. Por otro lado, también se tiene el Precedente de Observancia obligatoria aprobado en VIII Pleno, 2: Verificación del estado civil, que hace prevalecer el principio de legitimación.

#### **Fuente jurídica:**

RGRP: VII Principio de Legitimación

Precedente. Pleno VIII, y Resolución N° 3221-2021-Sunarp.TR del 30.12.2021.

Art. 12 RIRPV



Memorándum circular 042-2018-Sunarp.

**Palabras claves:**

**Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 3:**

**Primera propuesta:**

Modificación del artículo 12 del TUO del RIRPV, suprimir, el texto: (...) “así como en las partidas del Registro Personal para verificar sólo la información que es objeto de inscripción en dicho Registro. (...).

Debiendo quedar redactado, tal como se indica:

Artículo 12.- Verificación del estado civil para determinación de bien social Para determinar el estado civil en los casos de disposición o gravamen de vehículos, el Registrador se basará en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.

Para determinar el estado civil del adquirente, el Registrador se basará en la declaración efectuada por el adquirente contenido en el título inscribible. Si es una sociedad conyugal, bastará la intervención de cualquiera de los cónyuges manifestando su condición de casado e indicando el nombre y apellidos de su el cónyuge, así como el tipo y número de su documento de identidad.

El Registrador no podrá solicitar documento adicional a la declaración del o los adquirentes, salvo que la declaración contenga información contradictoria con la que es objeto de inscripción en la partida del Registro Personal.

El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente. Tampoco incurrirá en responsabilidad por la inscripción de actos de disposición o gravamen, si la determinación del estado civil se sustenta en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.

Así mismo debe dejarse sin efecto el memorando Circular N° 042- 2018- SUNARP- DTR.

Fundamento:

1. La propuesta se sustenta en que, por principio de legitimación, los asientos extendidos en el registro de propiedad vehicular, no es necesario efectuar consulta en el registro personal, respecto de los transferentes y/o constituyentes, siendo que si existe adecuación con el antecedente registral no es causal de observación.
2. Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el VIII Pleno – Resolución N° 409-2004- SUNARP – TR -L., respecto a la verificación del estado civil.
3. Se debe dejar sin efecto el memorando al contradecir el precedente aprobado.

**Segunda propuesta:**

Tampoco no se debe efectuar la consulta en el registro personal, en caso de los adquirentes, siendo que no es necesario, ya que, del mismo texto del artículo 12 del RIRPV se indica que, (...) El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente, por lo que se debe aplicarse el mismo criterio para la inscripción de inmatriculación.



Fundamento:

Por regla general, los contratos se rigen bajo el principio de buena fe, siendo así no se puede cuestionar en sede registral la declaración del estado civil del adquirente y si hubiera afectación de derechos de terceros la norma faculta la rectificación de la calidad del bien de acuerdo al art. 85° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **Propuestas sobre el “Tema 3” debatidas en el pleno:**

#### **Primera propuesta:**

Modificación del artículo 12 del TUO del RIRPV, suprimir, el texto: (...) “así como en las partidas del Registro Personal para verificar sólo la información que es objeto de inscripción en dicho Registro. (...).

Debiendo quedar redactado, tal como se indica:

Artículo 12.- Verificación del estado civil para determinación de bien social Para determinar el estado civil en los casos de disposición o gravamen de vehículos, el Registrador se basará en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.

Para determinar el estado civil del adquirente, el Registrador se basará en la declaración efectuada por el adquirente contenido en el título inscribible. Si es una sociedad conyugal, bastará la intervención de cualquiera de los cónyuges manifestando su condición de casado e indicando el nombre y apellidos de su el cónyuge, así como el tipo y número de su documento de identidad.

El Registrador no podrá solicitar documento adicional a la declaración del o los adquirentes, salvo que la declaración contenga información contradictoria con la que es objeto de inscripción en la partida del Registro Personal.

El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente. Tampoco incurrirá en responsabilidad por la inscripción de actos de disposición o gravamen, si la determinación del estado civil se sustenta en la información contenida en los asientos registrales o en la base de datos del vehículo materia del acto.

Así mismo debe dejarse sin efecto el memorando Circular N° 042- 2018- SUNARP- DTR.

#### **Segunda propuesta:**

Tampoco no se debe efectuar la consulta en el registro personal, en caso de los adquirentes, siendo que no es necesario, ya que, del mismo texto del artículo 12 del RIRPV se indica que, (...) El Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del adquirente, por lo que se debe aplicarse el mismo criterio para la inscripción de inmatriculación.

Siendo las 19:30 de la noche del 6 de abril del año 2022, se da por concluido el presente, II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las con las Zonas Registrales N.º V-Sede Trujillo, N.º VII- Sede Huaraz y N.º III- Sede Moyobamba, suscribiendo la presente acta en señal de conformidad, los participantes siguientes:



<b>N°</b>	<b>NOMBRES</b>	<b>APELLIDOS</b>	<b>PROCEDENCIA</b>
1	ROLANDO	PEÑA RODRIGUEZ	ZR 03 Moyobamba
2	YURIDIA AURORA	AGUILAR DIEZ	ZR 03 Moyobamba
3	MONICA DEL PILAR	RAMIREZ AREVALO	ZR 03 Moyobamba
4	PATRICIA DEL CARMEN	JUAREZ MENESES	ZR 03 Moyobamba
5	LADY KARLA	LLONTOP RUIZ	ZR 03 Moyobamba
6	OSCAR	MAJUAN PAREDES	ZR 03 Moyobamba
7	ANA MARIA ISABEL DEL CARMEN	CASTRO MORALES	ZR 03 Moyobamba
8	ARACELLY JAQUELINE	CASTAÑEDA ALARCON	ZR 03 Moyobamba
9	HEINER LUIS	MEDINA QUISPE	ZR 03 Moyobamba
10	MARTINA	PURIHUAMAN MANAYAY	ZR 03 Moyobamba
11	KASSIA MIREA	ORTIZ NAVARRO	ZR 03 Moyobamba
12	CLEIDY	SAUCEDO CERCADO	ZR 03 Moyobamba
13	DENNYS CHRISTIAN	SOTO TORRES	ZR 03 Moyobamba
14	HILBER	PINEDO MENDEZ	ZR 03 Moyobamba
15	SANDRA DEL PILAR	QUINDE JARAMILLO	ZR 05 Trujillo
16	ALINA CONSUELO	DIAZ ALVAREZ	ZR 05 Trujillo
17	PATRICIA	GARCIA ZAMORA	ZR 05 Trujillo
18	LUIS EDUARDO	ESQUIVEL CHAVEZ	ZR 05 Trujillo
19	FLOR PATRICIA	JUAREZ DOMINGUEZ	ZR 05 Trujillo
20	KAREM JUDITH	TOLEDO GUERRERO	ZR 05 Trujillo
21	EBERARDO JOSE CARLOS	MENESES REYES	ZR 05 Trujillo
22	RAFAEL HUMBERTO	PEREZ SILVA	ZR 05 Trujillo
23	SANDRA LIZBETH	NORIEGA REYES	ZR 05 Trujillo
24	MIGUEL ANGEL	TORRES REYNA	ZR 05 Trujillo
25	JOSE ARTURO	MENDOZA GUTIERREZ	ZR 05 Trujillo
26	JESUS MAGALI	ACOSTA SANCHEZ	ZR 05 Trujillo
27	JULIO CESAR	MORAN COSTA	ZR 05 Trujillo
28	RAMIRO GULDEMAR	MORENO SILVA	ZR 07 Huaraz
29	CARMEN BEATRIZ	GANOZA YDIAQUEZ	ZR 07 Huaraz
30	CARLOS ALBERTO	AGUILAR YANAC	ZR 07 Huaraz
31	JOSE LUIS	GARCIA RAMIREZ	ZR 07 Huaraz
32	OSCAR VENANCIO	SHUAN JAMANCA	ZR 07 Huaraz
33	ELISA JULIA	SALAZAR ALFARO	ZR 07 Huaraz
34	ANIBAL	ARQUEROS ALVARADO	ZR 07 Huaraz
35	VICTOR AUGUSTO	CASTRO HOLGUIN	ZR 07 Huaraz



36	KAREN DIANA	CARRASCO MILLA	ZR 07 Huaraz
37	LISSETH YOHANA	PINEDO ZAVALA	ZR 07 Huaraz
38	FELICIANA	BENITES SEGURA	ZR 07 Huaraz
39	ISABEL VICTORIA	BENITES BELTRAN	ZR 07 Huaraz
40	LIZ ESTEFANIA	AUQUIÑIBIN SALDAÑA	ZR 07 Huaraz
41	MARY CARMEN	LEON CERNA	ZR 07 Huaraz
42	MARIA DEL CARMEN	ROMERO BLACIDO	ZR 07 Huaraz