



Acta General del II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de predictibilidad con la Zona Registral IX- Sede Lima - 2021

Plenaria Virtual

Fecha: 21/04/2021

Siendo las 17:00 p.m. del día 21 de abril del año 2021 se da inicio a la plenaria del evento denominado “II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de predictibilidad con la Zona Registral IX- Sede Lima - 2021”, con la participación de 15 asistentes.

A continuación, describimos los temas, las propuestas y las sugerencias, desarrolladas en los grupos de trabajo del 20 de abril y en la plenaria del día 21 de abril, y que son los siguientes:

Tema 1: La inscripción del informe negativo del verificador ad hoc luego de inscrita la declaratoria de edificación.

Representante: Rosell Pérez

Tema 2: Independizaciones en predios rústicos.

Representante: Janice Mamani

Tema 3: Unificación de criterios para la calificación del bien social o propio del transferente

Representante: Paulo Peña.

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 inscripción del informe negativo del verificador ad hoc luego de inscrita la declaratoria de edificación.

• Descripción:

¿Podrá inscribirse el informe técnico del verificador Ad Hoc negativo donde señala que la edificación se encuentra en una causal de improcedencia? a pesar que ya se inscribió la declaratoria de edificación, reglamento interno, independizaciones y transferencias de unidades inmobiliarias a favor de terceros?

• Fuente jurídica:

Art. 10.2 y 10.3 del Reglamento de la Ley 27157 modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA

• Palabras claves:

Informe del verificador ad hoc / declaratoria de fábrica.



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

Sugerencia:

Revisión del precedente de observancia obligatoria: “*PRECEDENTES APROBADOS EN EL CCXXXV*” aprobado en fecha 14 y 15 de diciembre del 2020 cuya sumillas son: “PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC”, con la finalidad de determinar:

- De ser inscrito el Informe Técnico de Verificación Ad Hoc señalando que la regularización de fábrica se encuentra inmerso dentro de las causales de improcedencia, ¿Cuáles serían los efectos respecto de otros actos distintos a la modificación de la fábrica (Ej. transferencias, hipotecas Etc.)?
- Conforme lo señala el precedente “Sí procede la inscripción del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc en la Partida Matriz y las partidas independizadas” como se procederá respecto a la liquidación por los derechos de calificación e inscripción.

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

Sugerencia:

Revisión del precedente de observancia obligatoria: “*PRECEDENTES APROBADOS EN EL CCXXXV*” aprobado en fecha 14 y 15 de diciembre del 2020 cuya sumillas son: “PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC”, con la finalidad de determinar:

- De ser inscrito el Informe Técnico de Verificación Ad Hoc señalando que la regularización de fábrica se encuentra inmerso dentro de las causales de improcedencia, ¿Cuáles serían los efectos respecto de otros actos distintos a la modificación de la fábrica (Ej. transferencias, hipotecas Etc.)?
- Conforme lo señala el precedente “Sí procede la inscripción del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc en la Partida Matriz y las partidas independizadas” como se procederá respecto a la liquidación por los derechos de calificación e inscripción.

II. SEGUNDO TEMA:

- **Descripción: Independizaciones en predios rústicos.**

En el caso que se presenten documentos de la Municipalidad y de la Dirección Regional Agraria, en un mismo título de independización de predios rústicos ¿Cuál debe prevalecer? Si se considera que ambos son actos administrativos y el Registrador tiene una limitación en la calificación registral.

- **Fuente jurídica:**

Artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- **Palabras claves:**

Independizaciones /predios rústicos.



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

Propuesta:

Proceder con la TACHA por existir información contradictoria en un título (es decir documentación expedida por la Dirección Regional Agraria y por la Municipalidad).

Sugerencia:

Solicitar a la Alta Dirección coordine con las Entidades correspondientes, a fin que estas establezcan y/o definan sus competencias con la finalidad de proceder a efectuar una calificación adecuada.

Propuesta y sugerencias del “Tema N.º 2” debatidos en el pleno:

Propuesta:

Proceder con la tachar por existir información contradictoria en un título (es decir documentación expedida por la Dirección Regional Agraria y por la Municipalidad).

Sugerencia:

Solicitar a la Alta Dirección coordine con las Entidades correspondientes, a fin que estas establezcan y/o definan sus competencias con la finalidad de proceder a efectuar una calificación adecuada.

III. TERCER TEMA: Unificación de criterios para la calificación del bien social o propio del transferente

- **Descripción:**

En transferencias, es muy común la inexistencia de un único criterio, para calificar un título cuyo transferente tiene un estado civil distinto a los antecedentes registrales, algunos registradores aplican el principio de legitimación; en tanto otros solicitan la actualización del estado civil como acto previo a la transferencia, o en su defecto que se adjunte documentación adicional, de la cual se infiera la veracidad de su estado civil en el acta.

- **Fuente jurídica:**

Ya que el tema no ha sido reglamentado, el marco normativo sería el Art. 315 del C.C, ya que la calificación en base a los antecedentes registrales, solo es una opinión del DTR.

- **Palabras claves:**

Bien social /Bienes propios.

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

Propuesta 1:

Si el estado civil consta en asiento registral, se considera lo declarado por el titular, salvo que exista contradicción con el Registro Personal.



Fundamento:

Art. VII RGRP Principio de Legitimación

Art. V RGRP Principio de Legalidad

Propuesta 2:

Cuando el estado civil no consta en asiento registral y no se puede establecer la calidad de adquisición del bien de inscripciones efectuadas en el Registro, se solicitará la documentación que así lo sustente.

Fundamento:

Art. 269 C.C.

Art. V RGRP Principio de Legalidad

Sugerencia:

Se sugiere la ampliación del convenio con el Reniec, a fin de tener acceso a la búsqueda por nombre de las partidas de matrimonio.

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

Propuesta 1:

Si el estado civil consta en asiento registral, se considera lo declarado por el titular, salvo que exista contradicción con el Registro Personal.

Propuesta 2:

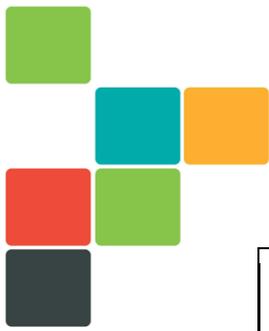
Cuando el estado civil no consta en asiento registral y no se puede establecer la calidad de adquisición del bien de inscripciones efectuadas en el Registro, se solicitará la documentación que así lo sustente.

Sugerencia:

Se sugiere la ampliación del convenio con el Reniec, a fin de tener acceso a la búsqueda por nombre de las partidas de matrimonio.

Siendo las 18:35 de la noche del 21 de abril del año 2021, se da por concluido el presente, II Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de predictibilidad con la Zona Registral IX-Sede Lima – 2021, suscribiendo la presente acta en señal de conformidad, los participantes siguientes:

	APELLIDOS	NOMBRE	CARGO	AREA
1	Ángeles Espinoza	Henry	ASISTENTE REGISTRAL	RPI
2	Ávila Gonzales	Gladys Raquel	REGISTRADOR PUBLICO	RPI



3	Borda Gonzales	Blanca	REGISTRADOR PUBLICO	RPI
4	Dongo Pérez	Luzmila	REGISTRADOR PUBLICO	RPI
5	Hau Balta	María Angelica	REGISTRADOR PUBLICO	RPI
6	Mamani Paravecino	Janice	ASISTENTE REGISTRAL	RPI
7	Noriega Ulfe	José	REGISTRADOR PUBLICO	RPI
8	Pérez Andía	Rosell	ASISTENTE REGISTRAL	RPI
9	Caycho Salcedo	Joseline	ASISTENTE REGISTRAL	RGM
10	Donayre Revilla	Roxana	ASISTENTE REGISTRAL	RGM
11	Gamboa Girón	Ruth	REGISTRADOR PUBLICO	RGM
12	Gómez Nunura	Janeth	REGISTRADOR PUBLICO	RGM
13	Moreno Raymundo	Jorge	REGISTRADOR PUBLICO	RGM
14	Peña Vera	Paulo	REGISTRADOR PUBLICO	RGM
15	Pinto Coronel	Beatriz	REGISTRADOR PUBLICO	RGM