



Acta General del VI Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las Zonas Registrales N° XI- Sede Ica y N° XIII- Sede Tacna

Plenaria Virtual

Fecha: 30/09/2021

Siendo las 17:00 p.m. del día 30 de setiembre del año 2021 se da inicio a la plenaria del evento denominado VI Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las con las Zonas Registrales N° XI- Sede Ica y N° XIII- Sede Tacna, con la participación de veintiocho asistentes.

A continuación, describimos los temas, las propuestas y las sugerencias, desarrolladas en los grupos de trabajo del 29 de setiembre y en la plenaria del día 30 de setiembre, y que son los siguientes:

Tema 1: Transferencia de cuotas ideales en Tierras Comunes

Representante: Carmen Montoya Montoya

Tema 2: Independización de predio rústico o parcela en unidades inmobiliarias

Representante: Karina Castilla Kross

Tema 3: Diferencia entre incorporación y adecuación de características según lo dispuesto en el reglamento de inscripción del registro de propiedad vehicular.

Representante: César Antonio Maquera Maquera

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: TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES EN TIERRAS COMUNALES

Descripción:

Cuando se presenta como rogatoria:

La Transferencia de cuotas ideales en Tierras Comunes. ¿Es necesario presentar los documentos técnicos para su independización o ¿Se puede inscribir la transferencia de cuotas ideales sin la presentación de documentos técnicos?

Fuente jurídica:

Artículo 89, Constitución Política del Perú
Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas.
Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN,
Resoluciones Tribunal Registral:
038-2021-SUNARP-TR-T,
430-2018-SUNARP-TR-A,
925-2019-SUNARP-TR-A,
916-2019-SUNARP-TR-A.



Palabras claves:

Transferencia de cuotas ideales/ tierras comunales.

Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 1:

Sugerencia:

Sugerimos modificar el numeral 6.10 de la Directiva N.° 010-2013-SUNARP/SN de la siguiente forma:

“6.10.1 (...) La Comunidad Campesina debe ser propietaria de la totalidad del territorio comunal; por ello, cualquier disposición del terreno comunal debe implicar la independización de dicha porción de terreno.

6.10.2 (...) Cuando el titular con derecho inscrito de cuotas ideales sobre el territorio comunal haya materializado su porcentaje, tendrá que solicitar la independización de dicha porción material, para lo cual deberá adjuntar los documentos técnicos requeridos para una independización y acreditar el consentimiento por parte de la comunidad campesina, mediante una escritura pública aclaratoria. (...)”

Fundamento:

La naturaleza de las Comunidades Campesinas es distinta al régimen de copropiedad contemplado en el Código Civil; por lo cual, las características aplicables a esta no se aplican a las tierras de aquellas.

Se debe considerar los artículos 973°, 976°, 977° y 981° del Código Sustantivo que contemplan disposiciones aplicables propias a la copropiedad que no pueden ser aplicadas bajo los mismos criterios a territorios comunales.

Propuesta: (Contrapropuesta por voto en discordia)

No corresponde la modificación de la Directiva N.° 010-2013-SUNARP/SN, toda vez que se debe respetar la autonomía de las Comunidades Campesinas para la disposición del territorio comunal; asimismo, no existe limitación para ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 89° de la Constitución Política.

Fundamento:

Las Comunidades Campesinas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece, razón por la cual, pueden disponer de alícuotas o porciones materiales del territorio comunal.

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

Primera Sugerencia:

Sugerimos modificar el numeral 6.10 de la Directiva N.° 010-2013-SUNARP/SN de la siguiente forma:



“6.10.1 (...) La Comunidad Campesina debe ser propietaria de la totalidad del territorio comunal; por ello, cualquier disposición del terreno comunal debe implicar la independización de dicha porción de terreno.

6.10.2 (...) Cuando el titular con derecho inscrito de cuotas ideales sobre el territorio comunal haya materializado su porcentaje, tendrá que solicitar la independización de dicha porción material, para lo cual deberá adjuntar los documentos técnicos requeridos para una independización y acreditar el consentimiento por parte de la comunidad campesina, mediante una escritura pública aclaratoria. (...)”

Segunda sugerencia:

Se sugiere a la DTR la elaboración de un proyecto de ley en materia de disposición de terrenos comunales.

II. SEGUNDO TEMA: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO O PARCELA EN UNIDADES INMOBILIARIAS

Descripción:

Calificación registral de las solicitudes de inscripción de independización de predios rústicos en unidades inmobiliarias con diseño de habilitación urbana o parcelación de predios rurales.

El tema propuesto busca generar debate respecto a la aplicación sistemática de la normativa urbanística y registral a las solicitudes de inscripción de independización de predios rústicos en unidades inmobiliarias con diseño de habilitación urbana o parcelación de predios rurales. Analizando en particular aspectos como área mínima de las parcelas resultantes, ubicación del predio y competencias del verificador catastral y gobierno local.

Fuente jurídica:

Ley N° 29090 Reglamento de la Ley N° 29090.

Palabras claves:

Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 2:

Sugerencia:

Se sugiere modificar el precedente CCXX PLENO (220-2019) en cuanto a lo siguiente:

- Eliminar el tema de razonabilidad del encubrimiento.
- Cada oficina de catastro consolide la ubicación del predio rural, indicándolo en el informe técnico.
- Predios estrictamente rurales.

Referencia del Precedente CCXX PLENO (220-2019)

No procede la inscripción de la independización de un predio rural ubicado en zona no catastrada, cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por



la ley N° 29090.

Corresponde al Área de Base Gráfica de la Oficina Registral, señalar en el Informe Técnico la ubicación del predio rural materia de fraccionamiento, a efectos de descartar su ubicación en área urbana o de expansión urbana.

Fundamento:

- Decreto Legislativo N° 653 “Fraccionamiento de un predio rústico”, Capítulo III del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, denominado “Del Fraccionamiento de Predios Rústicos” - Artículo 16°.
- Ley N° 29090
- Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA
- Art. 11 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

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

Sugerencia:

Se sugiere modificar el precedente CCXX PLENO (220-2019) en cuanto a lo siguiente:

- Eliminar el tema de razonabilidad del encubrimiento.
- Cada oficina de catastro consolide la ubicación del predio rural, indicándolo en el informe técnico.
- Predios estrictamente rurales.

I. TERCER TEMA: DIFERENCIA ENTRE INCORPORACIÓN Y ADECUACIÓN DE CARACTERÍSTICAS SEGÚN LO DISPUESTO EN EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR.

Descripción:

Existen diversos criterios asumidos por los registradores en el cobro de derechos registrales en incorporaciones y adecuaciones de características, en muchos casos no existe una diferenciación respecto de cuando es una rectificación, adecuación y/o incorporación.

Fuente jurídica:

Artículo 63 Y 64 DEL RIRPV, Resolución Directoral N° 982-2012-MTC-15, Directiva N° 002-2006-MTC/15.

Palabras claves:

Incorporación de características – adecuación de características – rectificación de características

Propuestas planteadas por el grupo de trabajo N° 3:

Primera sugerencia:

A efectos de unificar criterios respecto a la liquidación de los derechos registrales, se



sugiere a la alta Dirección de la Sunarp, coordine con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones a fin de que las entidades certificadoras de conformidad de modificación consignen en forma clara si las características que son materia de calificación, en los casos de cambio de características son: Adecuaciones, Incorporaciones, Rectificaciones o Modificación de características.

Fundamento:

A efectos de evitar diversas interpretaciones a nivel de los registradores públicos, con el fin de generar mayor predictibilidad a favor de los usuarios, lo cual va en armonía con los alcances previstos en el Art. IV, numeral 1.15 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que reconoce el Principio de Predictibilidad *“La autoridad administrativa deberá brindar a los administrativos o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá”*.

Segunda sugerencia:

Se propone la modificación del artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, de existir datos registrables sin contenido en la partida registral del vehículo, se incorporarán al Registro los que se consignen en el certificado de conformidad de modificación.

Fundamento:

El Artículo 1 de la Resolución Directoral N° 982-2012-MTC-15, dispone lo siguiente: *“Régimen excepcional para la emisión del certificado de inspección técnica vehicular. Excepcionalmente, en los casos que un vehículo sometido a inspección técnica vehicular, cuente con la única observación grave que en la tarjeta de propiedad o tarjeta de identificación vehicular no se consigne o se consigne el valor 0 en cualesquiera de los rubros siguientes: longitud, ancho, altura, peso seco, peso bruto o capacidad de carga del vehículo, el Centro de Inspección Técnica Vehicular que detecte dicha observación, emitirá el certificado de inspección técnica vehicular aprobando, por única vez, al vehículo materia de la referida inspección. En dichos casos se consignará en el rubro de “observaciones detectadas” cada una de las características registrables observadas que se requiere modificar ante el Registro de Propiedad Vehicular de la Sunarp, señalándose que en la siguiente inspección técnica vehicular, el vehículo será desaprobado en el supuesto de que no se haya regularizado tal situación”*.

Atendiendo al citado artículo, y teniendo en cuenta que en las tarjetas de identificación vehicular en muchos casos, no solo son los pesos y medidas que se publicitan con valor 0 o no existe ningún valor, sino que también existen otras características tales como la potencia de motor, la fórmula rodante, la cilindrada, entre otros, que no han sido considerados en la norma antes citada, es que se debe hacer una interpretación amplia y extensiva de la Resolución Directoral N° 982-2012-MTC-15, que permita unificar criterios en cuanto a la liquidación de derechos registrales respecto al acto de incorporación de características.



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

Primera sugerencia:

A efectos de unificar criterios respecto a la liquidación de los derechos registrales, se sugiere a la alta Dirección de la Sunarp, coordine con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones a fin de que las entidades certificadoras de conformidad de modificación consignen en forma clara si las características que son materia de calificación, en los casos de cambio de características son: Adecuaciones, Incorporaciones, Rectificaciones o Modificación de características.

Segunda sugerencia:

Se propone la modificación del artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, de existir datos registrables sin contenido en la partida registral del vehículo, se incorporarán al Registro los que se consignen en el certificado de conformidad de modificación.

Siendo las 19:30 de la noche del 30 de setiembre del año 2021, se da por concluido el presente, VI Taller de Debates y Propuestas: Encuentro de Predictibilidad con las con las Zonas Registrales N° XI- Sede Ica y N° XIII- Sede Tacna, suscribiendo la presente acta en señal de conformidad, los participantes siguientes: