

ACTA DEL DÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

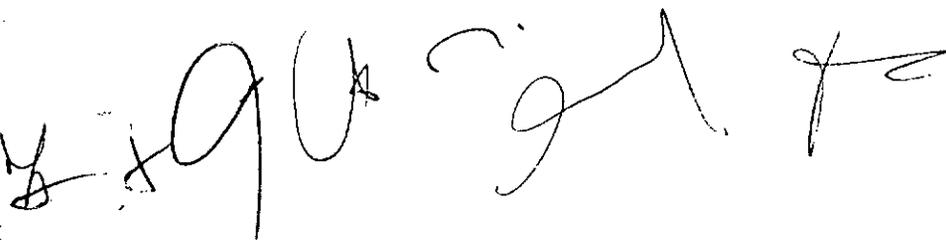
Siendo las 8.30 a.m. del día 8 de abril de 2005, en el aula de capacitación de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, se reunieron los vocales del Tribunal Registral: Rolando Augusto Acosta Sánchez, Pedro Álamo Hidalgo, Nora Mariella Aldana Durán, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Jorge Tapia Palacios, Walter Eduardo Morgan Plaza, Mirtha Rivera Bedregal, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Martha del Carmen Silva Díaz, Fredy Luis Silva Villajuán, Elena Rosa Vásquez Torres, Fernando Tarazona Alvarado y Luis Aliaga Huaripata, en cumplimiento de la convocatoria efectuada por la Presidencia del Tribunal Registral.

Actuó como Presidenta de la Sesión Elena Rosa Vásquez Torres, Presidenta del Tribunal Registral, y Pedro Álamo Hidalgo como Secretario.

La agenda fue la siguiente:

Aprobación de criterios reiterados como precedentes de observancia obligatoria relacionados a los siguientes temas:

1. Exhorto.
2. Determinación de fecha cierta.
3. Calificación de parte notarial proveniente de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública.
4. Efectos de los actos jurídicos aclaratorios.
5. Calificación de documentos administrativos.
6. Legitimación de inscripciones en el Registro de Propiedad Vehicular cuando el DUA es falso.
7. Inmatriculación de vehículos de fabricación o ensamblaje nacional.
8. Plazo para la devolución de derechos registrales.
9. Reapertura de actas.
10. Personas facultadas para convocar a asamblea general de asociación.
11. Convocatoria a junta general en S.A.C. y S.R.L..
12. Legalización de apertura de libros.
13. Si el inicio del procedimiento de sucesión intestada implica ejercitar la acción petitoria de herencia.
14. Interpretación de estatuto por parte de la Asamblea General.
15. Prórroga y reelección de consejos directivos.
16. Designación de una sociedad anónima como gerente de una sociedad legal.
17. Instituciones bancarias en liquidación y la Ley N° 26639.
18. Cómputo del plazo para extinción de hipoteca.
19. Exigibilidad de adecuación de reglamento interno inscrito.
20. Inscripción en mérito a formulario registral otorgado bajo las normas del ex RPU cuando estas se encontraban vigentes.
21. Quórum de sesión de junta de propietarios.



22. Identificación del bien objeto de transferencia.
23. Intervención de copropietarios en regularización de fábrica.
24. Intervención de verificadores ad hoc.
25. Derechos registrales en levantamiento de hipoteca.
26. Alcances del informe emitido por catastro.
27. Cláusula resolutoria expresa.
28. Calificación del bloqueo registral.
29. Independización conforme a la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
30. Intervención de titulares del derecho inscribible en el procedimiento registral iniciado por terceros.
31. Naturaleza jurídica de transferencia del bien que hace el mandatario a su mandante.
32. Si las transgresiones al proceso del ejercicio del derecho de suscripción preferente pueden ser subsanadas.

A continuación se discutieron los temas de la agenda, en la forma siguiente:

Mirtha Rivera Bedregal comienza la lectura de la sumilla relativa al exhorto:

1. EXHORTO

Quando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso si deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 40-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005.
- Resolución N° 41-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005.
- Resolución N° 42-2005-SUNARP-TR-T del 18.3.2005.

Votación: A favor de que la propuesta se apruebe como precedente votan a favor todos los vocales con excepción de Luis Aliaga Huaripata y Fernando Tarazona Alvarado, quienes votan en contra.

Se aprobó el criterio reiterado como precedente de observancia obligatoria.

Fredy Silva Villajuán procede a dar lectura a la sumilla sobre el tema de la fecha cierta:

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

2. DETERMINACIÓN DE FECHA CIERTA

La muerte del otorgante confiere fecha cierta a un documento privado por la imposibilidad de que éste pueda seguir otorgando o suscribiendo documentos de cualquier naturaleza.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 325-2001-ORLC/TR del 25.7.2001.
- Resolución N° 243-2002-ORLC/TR del 13.5.2002.
- Resolución N° 339-2004-SUNARP-TR-L del 28.5.2004.

Votación: La propuesta no fue aprobada como precedente por unanimidad.

Acto seguido, Samuel Gálvez Troncos procede a dar lectura a la sumilla relativa al tema:

3. CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20.6.2003.
- Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30.4.2001.
- Resolución N° 100-99-ORLC/TR del 12.4.1999.

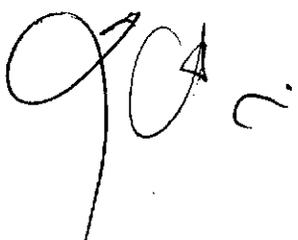
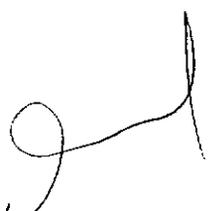
Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

A continuación Raúl Delgado Nieto procede a dar lectura a la sumilla propuesta:

4. EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS

Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros.

Criterio sustentado en:

Y A \$  3  

- Resolución N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22.11.2004.
- Resolución N° 13-2005-SUNARP-TR-A del 27.1.2005.
- Resolución N° 21-2005-SUNARP-TR-A del 7.2.2005.

Votación: Todos votan a favor de que la propuesta se apruebe con excepción de Nora Mariella Aldana Durán, quien vota en contra, toda vez que estima que el tema de los actos aclaratorios tiene relevancia en el Registro cuando se vincula al tema de la fecha del asiento de presentación.

Acto seguido Rolando Acosta Sánchez procede a dar lectura a la sumilla propuesta:

5. En aplicación del artículo 9 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General-, un acto administrativo se presume válido en tanto lo contrario no haya sido declarado en sede administrativa o judicial, por lo que el título que lo contenga no puede ser objeto de calificación en cuanto a dicha validez, debiéndose limitar el examen registral a los aspectos formales relevantes para efectos de su inscripción.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 91-2003-SUNARP-TR-T del 12.5.2003.
- Resolución N° 92-2003-SUNARP-TR-T del 12.5.2003.
- Resolución N° 151-2004-SUNARP-TR-T del 16.8.2004.

Votación: Todos los Vocales votaron en contra de la propuesta excepto Hugo Echevarría Arellano, Rolando Acosta Sánchez y Walter Morgan Plaza.

Rosario Guerra Macedo procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

6. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 185-2004-SUNARP-TR-L del 31.3.2004.
- Resolución N° 229-2004-SUNARP-TR-L del 16.4.2004.
- Resolución N° 102-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004.
- Resolución N° 139-2004-SUNARP-TR-L del 11.3.2004.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Walter Morgan Plaza' and other initials.]

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Fernando Tarazona Alvarado y Pedro Álamo Hidalgo. Este último manifiesta que descontextualizado el precedente de las resoluciones que lo sustentan, podría originar problemas en los supuestos de los derechos del tercero registral.

Acto seguido, Jorge Tapia procede a dar lectura a la sumilla propuesta:

7. INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS DE FABRICACIÓN O ENSAMBLAJE NACIONAL

Para la inmatriculación de un vehículo de fabricación o ensamblaje nacional, debe acreditarse ante el Registro su número de identificación vehicular (VIN), en aquellos supuestos que sea exigible, toda vez que constituye un requisito para extenderla, aun cuando el título haya sido otorgado con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma que así lo dispone.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 028-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005.
- Resolución N° 029-2005-SUNARP-TR-A del 16.2.2005.
- Resolución N° 030-2005-SUNARP-TR-A del 18.2.2005.
- Resolución N° 053-2004-SUNARP-TR-A del 18.3.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Gloria Salvatierra Valdivia, Walter Morgan Plaza y Rolando Acosta Sánchez.

Acto seguido, Walter Morgan Plaza procede a dar lectura a la siguiente sumilla

8. PLAZO PARA LA DEVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS REGISTRALES POR LA DENEGATORIA DE INSCRIPCIÓN, O POR PAGO EN EXCESO O INDEBIDAMENTE

La falta de consignación en la esquila de tacha, o la constancia de inexistencia de suma alguna por devolver cuando si la hay, no obliga al presentante de un título a impugnarla dentro de los quince días hábiles, toda vez que el artículo 43 del Código Tributario concede el plazo de cuatro años para reclamar su reintegro. Por consiguiente, la ausencia de impugnación no convierte en firme la decisión del Registrador de desconocer el reembolso de los derechos registrales por concepto de inscripción, por cuanto el presentante puede solicitar la devolución en cualquier momento dentro de dicho plazo.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 016-2005-SUNARP-TR-T del 27.1.2005.

Votación: La propuesta de precedente es desaprobada por todos los vocales con excepción de los vocales de la Cuarta Sala del Tribunal Registral.

Gloria Salvatierra Valdivia procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

9. REAPERTURA DE ACTAS

Es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las personas jurídicas, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió -pudiendo consistir la omisión en un acuerdo que habiendo sido adoptado por la persona jurídica no se hizo constar en el acta-. Para ello deberá dejarse constancia de la fecha de la reapertura del acta y la misma deberá ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificadora.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 521-2004-SUNARP-TR-L del 3.9.2004.
- Resolución N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003.
- Resolución N° 176-2002-SUNARP-TR-L del 3.4.2002.
- Resolución N° 579-2001-ORLC/TR del 10.12.2001.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Acto seguido, Mircha Rivera Bedregal procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

10. FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN

Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 447-2000-ORLC/TR del 18.12.2000.
- Resolución N° 583-2001-ORLC/TR del 17.12.2001.
- Resolución N° 26-2002-ORLC/TR del 18.1.2002.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

A continuación Mariella Aldana Durán procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

11. CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.A.C. Y S.R.L.

11.1 Convocatoria a junta general en S.R.L.

El art. 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades, que establece que en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada el gerente deberá efectuar la convocatoria utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 18-99-ORLC/TR del 29.1.99.
- Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002.
- Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Walter Morgan Plaza y Luis Aliaga Huaripata. Walter Morgan estima que la norma es lo bastante clara para ser aprobada como precedente. En todo caso, el aporte habría sido señalar que se puede pactar exigencias mayores para la convocatoria, es decir otros medios adicionales.

11.2 Convocatoria a junta general en S.A.C.

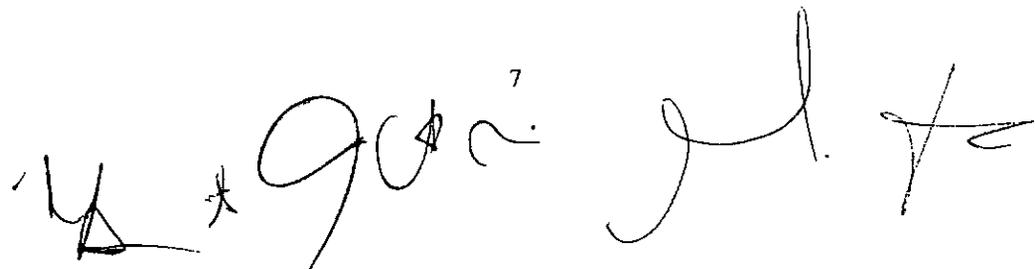
El art. 245 de la Ley General de Sociedades, que establece que la junta de accionistas de la sociedad anónima cerrada es convocada mediante medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 249-2002-ORLC/TR del 14.5.2002.
- Resolución N° 18-99-ORLC/TR del 29.1.1999.
- Resolución N° 213-2003-SUNARP-TR-L del 4.4.2003.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Walter Morgan Plaza y Luis Aliaga Huaripata. Walter Morgan estima que la norma es lo bastante clara para ser aprobada como precedente. En todo caso, el aporte habría sido señalar que se puede pactar exigencias mayores para la convocatoria, es decir otros medios adicionales.

12. LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS



La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros.

A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 416-2000-ORLC/TR del 28.11.2000.
- Resolución N° 55-2001-ORLC/TR del 6.2.2001.
- Resolución N° 26-2002-ORLC/TR del 18.1.2002.
- Resolución N° 256-2002-ORLC/TR del 16.5.2002.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Rolando Acosta Sánchez procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

13. IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESADA

Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 194-2003-SUNARP-TR-T del 20.11.2003
- Resolución N° 200-2003-SUNARP-TR-T del 26.11.2003.
- Resolución N° 1-2004-SUNARP-TR-T del 12.1.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Fernando Tarazona Alvarado, Luis Aliaga Huaripata, Gloria Salvatierra Valdivia y Pedro Álamo Hidalgo.

Luis Aliaga procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

14. INTERPRETACIÓN DE ESTATUTO

La asamblea general de una asociación, como órgano supremo facultado para aprobar y modificar el estatuto, podrá válidamente interpretar sus alcances en los casos en que la norma estatutaria inscrita resulte ambigua, incierta o contradictoria.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 144-2004-SUNARP-TR-L del 12.3.2004.
- Resolución N° 623-2003-SUNARP-TR-L del 1.10.2003.
- Resolución N° 39-99-ORLC/TR del 12.2.1999.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Raúl Delgado Nieto procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

15. PRÓRROGA Y REELECCIÓN DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE ASOCIACIONES

Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso, no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno.

La reelección, en cambio, significa que los integrantes del consejo directivo son nuevamente elegidos, lo que implica la realización de un proceso eleccionario.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 37-2005-SUNARP-TR-A del 1.3.2005.
- Resolución N° 22-2005-SUNARP-TR-A del 9.2.2005.
- Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-A del 25.6.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

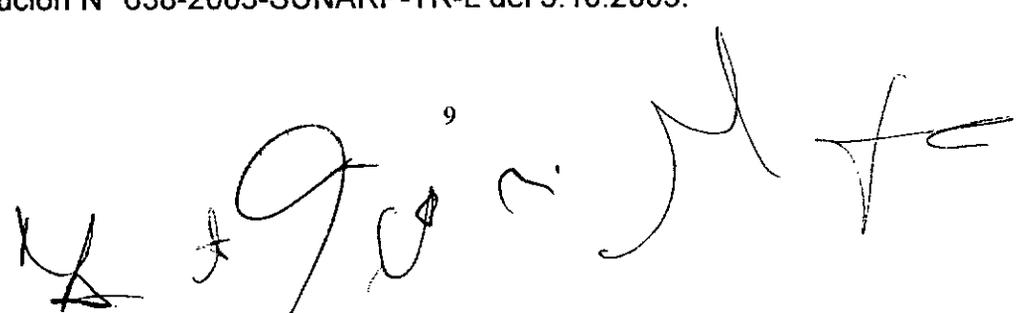
Fernando Tarazona Alvarado procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

16. DESIGNACIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA COMO GERENTE DE UNA SOCIEDAD LEGAL

Quando se designe como gerente de una sociedad legal a una sociedad anónima, esta última debe nombrar a la persona natural que la represente, no pudiéndose inferir que dicha representación le corresponde a su gerente general.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 637-2003-SUNARP-TR-L del 3.10.2003
- Resolución N° 638-2003-SUNARP-TR-L del 3.10.2003.



- Resolución N° 730-2003-SUNARP-TR-L del 21.11.2003.
- Resolución N° 742-2003-SUNARP-TR-L del 21.11.2003.

Votación: La propuesta de precedente es desaprobada por todos los vocales con excepción de Mariella Aldana, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Raúl Delgado y Jorge Tapia.

El día sábado 9 de abril de 2005 a las 8:45 a.m. se reinicia el décimo pleno estando ausentes los vocales Fernando Tarazona Alvarado, Rolando Acosta Sánchez y Mariella Aldana Durán (enfermedad).

Gloria Salvatierra procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

17. INSTITUCIONES BANCARIAS EN LIQUIDACIÓN Y LA LEY 26639

Si en la partida registral de la institución bancaria EN LIQUIDACIÓN no se encuentra inscrita la extinción de la misma, ésta conserva su personería jurídica; y, en consecuencia la liberación y extinción de garantías constituidas a su favor requiere ser declarada por la propia persona jurídica en mérito del artículo 172 de la Ley 26702, no resultando de aplicación la extinción a que se refiere la Ley 26639.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 157-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005.
- Resolución N° 154-2004-SUNARP-TR-L del 19.3.2004.
- Resolución N° 137-2004-SUNARP-TR-L del 11.3.2004.
- Resolución N° 739-2003-SUNARP-TR-L del 21.11.2003.

Votación: La propuesta de precedente no fue aprobada por todos los vocales con excepción de Samuel Gálvez Troncos y Gloria Salvatierra Valdivia.

Rosario Guerra Macedo procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

18. CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

Para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, cuando en un contrato se haya pactado que el vencimiento de las cuotas es mensual y no exista algún periodo de gracia para dar inicio al cómputo del vencimiento de la primera cuota, debe interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrido un mes de la fecha cierta de celebración del contrato.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 364-2003-SUNARP-TR-L del 13.6.2003.
- Resolución N° 649-2003-SUNARP-TR-L del 10.10.2003.
- Resolución N° 423-2003-SUNARP-TR-L del 9.7.2004.
- Resolución N° 599-2004-SUNARP-TR-L del 14.7.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Fredy Silva Villajuán procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

19. EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 388-2000-ORLC/TR del 10.11.2000.
- Resolución N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28.11.2003.
- Resolución N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23.1.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Samuel Gálvez Troncos procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

20. INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGÍAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO

Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del Registro de Predios.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 151-2005-SUNARP-TR-L del 18.3.2005.
- Resolución N° 161-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005.
- Resolución N° 125-2005-SUNARP-TR-L del 4.3.2005.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por todos los vocales con excepción de Martha Silva, Rosario Guerra y Mariella Aldana, porque consideran

11

que el formulario registral creado por Decreto Legislativo N° 495 ha dejado de ser un título inscribible a partir del 16.6.2004, al margen de la fecha de la certificación.

Elena Vásquez Torres procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

21. QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 304-2003-SUNARP-TR-L del 16.5.2003.
- Resolución N° 370-2003-SUNARP-TR-L del 17.6.2003.
- Resolución N° 97-2004-SUNARP-TR-L del 20.2.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Pedro Álamo Hidalgo procede a dar lectura a las siguientes sumillas:

22. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 464-97-ORLC/TR del 12.12.1997.
- Resolución N° 305-2000-ORLC/TR del 28.9.2000.
- Resolución N° 507-2001-ORLC/TR del 14.11.2001.
- Resolución N° 45-2002-ORLC/TR del 24.1.2002.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

En este momento, Mirtha Rivera Bedregal se retira del pleno.

23. INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien.

12

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000.
- Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001.
- Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003.
- Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad, dejándose constancia que Hugo Echevarría, Walter Morgan y Jorge Tapia apoyan la sumilla pero por otros fundamentos, en base exclusivamente al artículo 971 inciso 1 del Código Civil. Asimismo, estiman que la fábrica no representa un acto de disposición.

Martha Silva Díaz procede a dar lectura a las siguientes sumillas:

24. INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC

Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11.4.2003.
- Resolución N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4.10.2004.
- Resolución N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23.3.2005.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

25. DERECHOS REGISTRALES EN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

Quando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando

se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6.11.2003.
- Resolución N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004.
- Resolución N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Jorge Tapia procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

26. ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5.8.2004.
- Resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30.9.2004.
- Resolución N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28.1.2005.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

En este momento (1.00 p.m.) se retira Raúl Delgado Nieto.

Fernando Tarazona se incorpora al pleno (2.30 p.m.) y procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

27. CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

Procede la inscripción de la resolución de un contrato que contenga una cláusula resolutoria expresa con la sola presentación de la comunicación cursada por la parte perjudicada con el incumplimiento de la prestación a la parte incumplida, en la que le informa la falta de cumplimiento de la obligación pactada expresamente, así como su intención de resolver el contrato; en razón a que la cláusula resolutoria expresa constituye uno de

los mecanismos de resolución del contrato sin necesidad de pronunciamiento del Poder Judicial.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 532-2001-ORLC/TR del 20.11.2001.
- Resolución N° 755-2003-SUNARP-TR-L del 28.11.2003.

Votación: Todos los vocales votan a favor de que no se discuta como precedente, a excepción de Fernando Tarazona.

En este momento (3.00 p.m.) se retira Fernando Tarazona Alvarado.

Luis Aliaga procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

28. CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 327-1999-ORLC/TR del 3.12.1999.
- Resolución N° 68-2003-SUNARP-TR-L del 7.2.2003.
- Resolución N° 214-2003-SUNARP-TR -L del 4.4.2003.

Votación: La propuesta de precedente es aprobada por unanimidad.

Walter Morgan procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

29. INDEPENDIZACIÓN CONFORME A LA SEXTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y FINAL DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

No es exigible la resolución municipal de subdivisión para independizar un predio urbano a amparo de la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En tal caso, será suficiente la presentación del plano del área a independizar suscrito por el verificador responsable, quien certificará que el predio cumple con los parámetros urbanísticos correspondientes, sin perjuicio de su visación por la municipalidad competente.

Corresponde a la Oficina de Catastro establecer la imposibilidad de determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente, así como el hecho de que el predio a independizar forma parte de aquél.

Criterio sustentado en:

- 189-2004-SUNARP-TR-T del 15.10.2004.
- 197-2004-SUNARP-TR-T del 3.11.2004.

Votación: La propuesta de precedente es desaprobada por todos los vocales con excepción de Hugo Echevarría, Walter Morgan y Rosario Guerra.

Acto seguido, Hugo Echevarría procede a dar lectura a la sumilla propuesta:

30. INTERVENCIÓN DE LOS TITULARES DEL DERECHO INSCRIBIBLE EN UN PROCEDIMIENTO PROMOVIDO POR TERCEROS

Si bien el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos resulta claro al advertir que no se puede admitir la intervención de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción, es posible que las partes de la relación o situación jurídica inscribible intervengan en el procedimiento registral con el solo objeto de facilitar la inscripción del título presentado, teniendo en cuenta que es esta en última instancia la finalidad suprema de todo el procedimiento registral. Definitivamente, la oposición a la inscripción de terceros como de las partes de la relación o situación jurídica inscribible no es admisible, pero sí la intervención de estas últimas solamente para coadyuvar a la inscripción del título.

La intervención de terceros distintos de las partes, aun cuando favorezcan la inscripción, no es admisible en el procedimiento registral.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 061-2003-SUNARP-TR-T del 2.4.2003.
- Resolución N° 62-2003-SUNARP-TR-T del 2.4.2003.
- Resolución N° 63-2003-SUNARP-TR-T del 2.4.2003.

Votación: La propuesta de precedente es desaprobada por todos los vocales con excepción de Walter Morgan y Hugo Echevarría.

En este momento (3:55 p.m.) se incorpora al pleno Rolando Acosta y se retira Jorge Tapia.

Rolando Acosta procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

31. NATURALEZA JURÍDICA DE LA TRANSFERENCIA DEL BIEN QUE HACE EL MANDATARIO A SU MANDANTE

Si un mandatario sin representación adquiere la propiedad de un bien, este ingresa a su patrimonio, y no al del mandante. Para que el mandante devenga propietario de aquel se requiere un nuevo acto de transferencia dominical a título gratuito otorgado por el mandatario. Dicho acto está gravado con el impuesto de alcabala, al no existir norma legal alguna que establezca su inafectación o exoneración.

Criterio sustentado en:

- Resolución N° 030-2003-SUNARP-TR-T del 18.2.2003.
- Resolución N° 031-2003-SUNARP-TR-T del 19.2.2003.
- Resolución N° 037-2003-SUNARP-TR-T del 26.2.2003.

Votación: Todos los vocales votan en contra de que se discuta como precedente, menos Rolando Acosta y Walter Morgan.

Elena Vásquez Torres procede a dar lectura a la siguiente sumilla:

32. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los defectos y omisiones en el procedimiento de suscripción preferente por aumento de capital, no pueden ser subsanados mediante su ratificación en junta general, debiendo efectuarse un nuevo procedimiento acorde con las exigencias imperativas que la ley prevé.

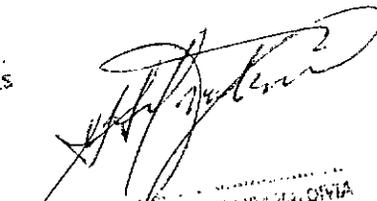
Criterio sustentado en:

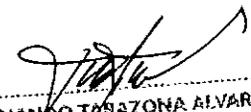
- Resolución N° 073-2001-ORLC/TR del 14.2.2001.
- Resolución N° 411-2004-SUNARP-TR-L del 2.7.2004.
- Resolución N° 143-2005-SUNARP-TR-L del 18.3.2005.

Votación: Se acordó por unanimidad discutirlo en un próximo pleno.

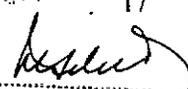
En este acto siendo las 5.00 p.m. del 9 de abril de 2005 y agotados los temas de la convocatoria, se levantó la sesión, dándose lectura al acta y sometida a la aprobación de los vocales de conformidad con lo prescrito por el artículo 36 del Reglamento del Tribunal Registral.

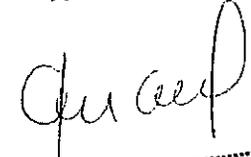

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

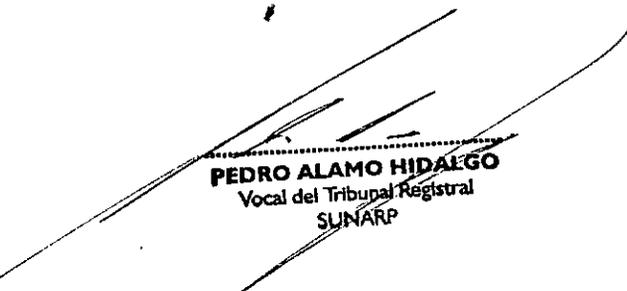

ARMA AMPARO SALCEDO ATIENZA DEL OLIVA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral
SUNARP

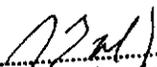

LIS A. AMAGA M.
Vocal TR.


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

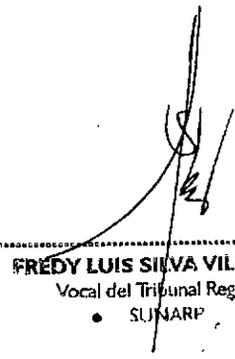

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA NACAYO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP



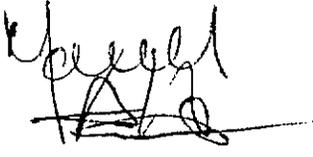
PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP



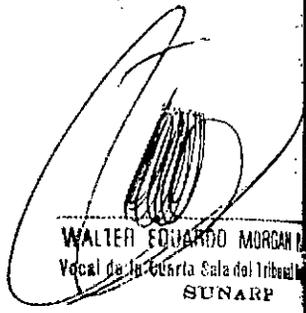
SAMUEL HERNÁN GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP



FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral
• SUNARP



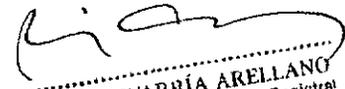
NORMA MARCELA ALMONA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP



WALTER EDUARDO MORGAN
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal
SUNARP



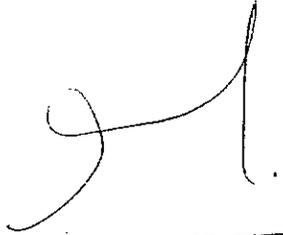
ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP



HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP



DR. JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala del
Tribunal Registral
SUNARP



DR. RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala del
Tribunal Registral
SUNARP