

**ACTA DEL DECIMOCTAVO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL
SESION EXTRAORDINARIA MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En las ciudades de Lima, Trujillo y Arequipa sedes de las 1º, 2º, 3º, 4º y 5ª Salas del Tribunal Registral, y en simultáneo, siendo las 9:00 de la mañana del día 4 de julio de 2006, con la participación de 16 Vocales: Fredy Luis Silva Villajuán, quien actúa como presidente, Nora Mariella Aldana Durán, quien actúa como secretaria, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Martha del Carmen Silva Díaz, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal, Pedro Álamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Jorge Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza y Hugo Oswaldo Echevarría Arellano. Participó también como vocal suplente con derecho a voz y voto Gilmer Marrufo Aguilar quien actualmente integra la Quinta Sala del Tribunal Registral. Habiendo los vocales confirmado su participación mediante correo electrónico y con cargo de recepción electrónico, los mismos que fueron impresos y que se tuvieron a la vista para dar inicio a la presente sesión. Se deja constancia que para el desarrollo del presente pleno se utilizará el correo electrónico.

La agenda según la convocatoria, fue someter a consideración los siguientes temas:

1. "Determinar si el Tribunal Registral está facultado para declarar inaplicable el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debido a que contravendría el Código Civil".
2. "Determinar si la inscripción de la demolición de una edificación constituye un acto invalorado".

Desarrollo de la sesión:

1. Determinar si el Tribunal Registral está facultado para declarar inaplicable el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debido a que contravendría el Código Civil.

Transcripción de la ponencia presentada por la Vocal Nora Mariella Aldana Durán:

A. Control difuso de constitucionalidad y de legalidad por parte de los órganos administrativos

1. Constituye un asunto arduamente debatido el referido a si los órganos administrativos tienen o no la posibilidad de efectuar control difuso, esto es, declarar inaplicable a un caso concreto una ley porque vulnera la Constitución o declarar inaplicable a un caso concreto una norma de menor rango porque vulnera ya sea la Constitución o la ley.

Al respecto debe tenerse en cuenta que el texto literal del artículo 138 de la Constitución Política establece lo siguiente:

Artículo 138.-" (...)

En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior."

2. Ha
6-200
Públic
12-6-2
cump

156.
(...)

En efe
Públic
gobier
meridi
juego
En tal
reglar
supue
aplica

3. Ah
de la
Const
los Ju
los re
la inte
Const

4. Co
en ma
efectu

Ahora
reseñ
norma
cuest
mism
reglar

En
Admi
vulne

El Tri
caso
eviden

1 Sent
parte
por el
2 Así

2. Hasta antes de la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional publicada el 12-6-2005¹, dicho colegiado había negado expresamente la facultad de la Administración Pública de hacer control difuso.² En el considerando N° 156 de la sentencia publicada el 12-6-2005, bajo el epígrafe "El deber de la administración pensionaria de defender y cumplir la Constitución", se señala:

156. La Constitución como norma vinculante para la Administración Pública
(...)

En efecto, es preciso dejar a un lado la errónea tesis conforme a la cual la Administración Pública se encuentra vinculada a la ley o a las normas expedidas por las entidades de gobierno, sin poder cuestionar su constitucionalidad. El artículo 38° de la Constitución es meridianamente claro al señalar que todos los peruanos (la Administración incluida desde luego) tienen el deber de respetarla y defenderla.

En tal sentido, en los supuestos de manifiesta inconstitucionalidad de normas legales o reglamentarias, la Administración no sólo tiene la facultad sino el deber de desconocer la supuesta obligatoriedad de la norma infraconstitucional viciada, dando lugar a la aplicación directa de la Constitución".

3. Ahora bien, el Tribunal Constitucional es el órgano supremo de interpretación y control de la constitucionalidad, tal como lo señala el artículo 1° de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional - Ley N° 28301. Esta norma dispone en su Primera Disposición Final que los Jueces y Tribunales interpretan y aplican las leyes y toda norma con rango de ley y los reglamentos respectivos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el Tribunal Constitucional en todo tipo de procesos, bajo responsabilidad.

4. Conforme a lo expuesto resulta que la interpretación actual del Tribunal Constitucional en materia de control difuso, es que las entidades de la administración pública deben efectuar control difuso.

Ahora bien, conforme se puede apreciar del texto del numeral 156 de la sentencia reseñada, el Tribunal ha limitado el control difuso al control de la constitucionalidad de las normas legales o reglamentarias. Esto es, no ha establecido que la administración pueda cuestionar la legalidad de las normas reglamentarias, sino la constitucionalidad de las mismas. Así, señala que en caso de inconstitucionalidad de normas legales o reglamentarias, se debe aplicar directamente la Constitución.

En tal sentido, el control difuso que deben aplicar las entidades de la Administración está limitado a supuestos en los que la norma legal o reglamentaria vulnera la Constitución.

El Tribunal Constitucional ha señalado además que el control difuso debe efectuarse en caso de manifiesta inconstitucionalidad. En tal sentido, si la inconstitucionalidad no es evidente, palmaria, no procede el control difuso. Así, el control difuso debe ser aplicado

² Sentencia que declaró infundadas demandas de inconstitucionalidad contra la Ley N° 28389 y fundada en parte demanda de inconstitucionalidad contra la Ley 28449, que modificaron régimen pensionario regulado por el D.L. N° 20530.

¹ Así se estableció en las sentencias del 9-3-2003 y 16-10-2002, por ejemplo.

con criterio restrictivo, por el principio de conservación de las normas. Sólo si dos normas son excluyentes entre sí, procede inaplicar la de rango inferior.

Al respecto la Segunda Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional dispone lo siguiente:

SEGUNDA.- Los Jueces y Tribunales sólo inaplican las disposiciones que estimen incompatibles con la Constitución cuando por vía interpretativa no sea posible la adecuación de tales normas al ordenamiento constitucional.

5. Con respecto al control difuso, Marcial Rubio Correa señala que para su aplicación debe tenerse en cuenta que incompatibilidad no es lo mismo que diversidad, pues siempre la regla inferior será diferente a la superior. En la diversidad se colocan matices o precisiones. En la incompatibilidad la norma de un rango y la del otro son excluyentes entre sí. Sólo en la incompatibilidad puede funcionar el control difuso.³

6. Resulta evidente que el ejercicio del control difuso por parte de la administración pública podría afectar la seguridad jurídica, afectar el principio de legalidad administrativa, generar caos y afectar al Estado de Derecho.⁴ Piénsese por ejemplo que sucedería si los Registradores optaran por inaplicar disposiciones de los reglamentos registrales, o incluso precedentes de observancia obligatoria. No existiría predictibilidad alguna respecto a la respuesta del Registro ante las solicitudes de los usuarios. Una misma petición obtendría distintas respuestas, según si el Registrador competente considera constitucionales o no las normas aplicables a cada caso.

De otra parte, si el supremo intérprete de la Constitución ha establecido que las entidades de la administración pública deben efectuar control difuso, no podemos tampoco inaplicar esta interpretación, que es obligatoria.

Por ello, el control difuso que el Tribunal Constitucional ha señalado nos compete, debe ejercerse de manera muy prudente y restrictiva. Así lo establecen tanto las normas como la doctrina que regulan el control difuso. Sólo si es evidente la inconstitucionalidad, procede aplicar el control difuso. Cuando algo es evidente, resulta obvio, sin requerirse de mayor análisis. Si no es así de obvio, no es evidente, y no procede en estos casos el control difuso.

7. De otra parte, cuando los Jueces efectúan control difuso respecto a normas con rango de ley, el artículo 14 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional establece que las sentencias son elevadas en consulta. En el ámbito registral - en realidad, en ningún ámbito administrativo -, se ha regulado el modo en que debe actuarse al efectuar el control difuso.

Con el objeto de evitar contradicciones entre las Salas del Tribunal Registral, y teniendo en cuenta la prudencia con que debe actuarse al efectuar control difuso, propongo como acuerdo que antes de inaplicar una norma, se plantee ante el Pleno del Tribunal Registral, el que debe definir si efectivamente se trata de una norma inconstitucional. Sólo en este caso, procedería su inaplicación.

³ Rubio Correa, Marcial. Estudio de la Constitución Política de 1993. Tomo 5. Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 1999. Página 26.

⁴ Así lo considera la Asociación Peruana de Derecho Administrativo.

B. Artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

1. La supuesta ilegalidad del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue objeto de análisis por parte de la 2° Sala del Tribunal Registral en la Resolución N° 640-2004-SUNARP-TR-L. Respecto a la concordancia entre el artículo 13 del RIRP y la norma legal (Código Civil) en esta resolución se señaló:

- El artículo 13 del RIRP se sustenta en el artículo 315 del Código Civil, que precisa que para disponer de bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, exceptuando sólo los casos de adquisición de bienes muebles. El artículo 13 del RIRP no hace más que recoger este mandato legal.

- Es cierto que la calidad de un bien deriva de un mandato legal y no de la voluntad de los cónyuges, sin embargo, el artículo 13 lo que reglamenta es el modo de rectificar en el Registro la calidad del bien, conforme lo establece el artículo 315 del Código Civil, según el cual en la adquisición de un bien debe constar la voluntad de ambos cónyuges.

2. Debe añadirse que el artículo 13 del RIRP no podría colisionar con norma alguna del Código Civil, porque este último no regula el modo de rectificación de los asientos registrales. Si el Código Civil regulara la rectificación de los asientos registrales y el RIRP o algún otro reglamento registral hubiera dispuesto algo contrario, sí se trataría de una norma ilegal. Pero ello no es así, y tal como se ha señalado, el control difuso sólo procede si estamos ante dos normas excluyentes entre sí. Las normas sólo pueden ser excluyentes cuando regulan de un modo diverso un mismo supuesto, que no es el caso.

3. De otra parte, la aplicación directa de las normas de la Constitución Política que protegen a la familia y al matrimonio, tampoco podría sustentar el modo de rectificación de errores registrales.

Resulta por tanto que el artículo 13 del RIRP no es manifiestamente ilegal o inconstitucional.

Intervención de la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo:

Considero que el Tribunal Registral podría hacer control difuso de acuerdo a lo precisado por el Tribunal Constitucional, sin embargo, para ejercer esta facultad tiene que existir un procedimiento pues no es conveniente que cada Sala o Registrador haga control difuso a su libre interpretación debido a que ello contraviene el principio de predictibilidad que rige a los procedimientos administrativos.

Por ello, que me auno a la propuesta de que sea el Pleno Registral quien decida la inaplicabilidad de una norma sea por contradecir otra de mayor rango o la propia constitución, de esa manera mantenemos uniformidad de criterios.

Sin embargo, considero que el artículo 13 del RIRP, NO CONTRADICE DE MANERA ALGUNA EL CODIGO CIVIL, es mas, guarda total concordancia con el artículo 315 del Código Civil.

Es cierto que el artículo 269 del Código Civil, establece que la partida de matrimonio es la prueba del matrimonio, pero esto no tiene nada que ver con la adquisición de un bien

inmueble el que es el acto inscribible (el matrimonio no se inscribe). En efecto para inscribir un bien, debemos verificar el cumplimiento del artículo 315 del Código Civil, es decir que ambos cónyuges presten su consentimiento, y debemos observar cuando falta el consentimiento de una de ellos. En nada se aplica el 269 del Código Civil.

No cabría pues decir que para inscribir la adquisición de un bien conyugal debe aplicarse el 315 y para rectificar el 269. Así se prestaría a que cualquier persona trate de inscribir un bien social, con la sola intervención de uno de los cónyuges, insertando la partida de matrimonio en la escritura de adquisición del bien, entonces habría una burla al artículo 315 del Código Civil.

Intervención del Vocal Raúl Delgado Nieto:

Respecto del control de la constitucionalidad de los reglamentos, participo de la opinión de Mariella, efectuada conforme a los parámetros señalados en el considerando No. 156 de la Sentencia 050-2004-AI/TC, y conforme a lo cual como manifiesta en su ponencia, lo ha expresado la Asociación Peruana de Derecho Administrativo. No obstante aun así, debiera existir un procedimiento adecuado para tal supuesto, pues por ejemplo, tratándose de los jueces el artículo 408, tratándose de una antinomia entre una norma constitucional y una legal ordinaria, se ha regulado que en tal supuesto procede la consulta ante el superior. En la actuación administrativa con mayor razón, debido a los principios de legalidad y ejecutoriedad no solo de los actos administrativos particulares, sino también de los generales como son los reglamentos, dicha posibilidad no se puede dejar al arbitrio de la autoridad administrativa, cualquiera que sea su nivel, pues ello conllevaría al caos, pues puede resultar que para algunos sea inconstitucional lo que para otros es constitucional. Por ello, la importancia en sede judicial de la consulta, para evitar criterios dispares que contravengan la predictibilidad que tanto se busca en ambos ámbitos. Y como repito, ello en la vía administrativa debe ser regulado y con mayor precisión que en la judicial. **Por ello creo que el considerando 156 de la Sentencia del Tribunal Constitucional (que no ha sido expresamente considerada por el TC como vinculante), debería inspirar mas bien a que esta posibilidad contenida en dicho considerando pueda ejecutarse.**

En lo que se refiere al segundo punto,

"Artículo 13.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición".

Sobre el particular, mi opinión es la siguiente:

La sociedad conyugal está definida como un patrimonio autónomo conformado por el marido y la mujer, y como tal, la voluntad tratándose de actos de disposición, debe respetar lo señalado por el artículo 315 del Código Civil.

En efecto, para celebrar actos de disposición de bienes integrantes del patrimonio de la sociedad conyugal, el artículo 315º del Código Civil exige la intervención del marido y la mujer, es decir requiere que cada uno de los integrantes del patrimonio autónomo que es la sociedad conyugal manifieste su voluntad de disponer de un bien de la sociedad conyugal.

Sin embargo, puede presentarse el supuesto de que un cónyuge manifestando un estado civil falso, distinto al real, es decir de soltero cuando está casado, adquiera un predio, y en la escritura pública respectiva, por tanto no intervenga su cónyuge. Ello lo hace como es evidente con la finalidad de que el bien adquirido se inscriba como propio y no como realmente es: de la sociedad, con las consecuencias legales que de ello derivan.

En ambos casos como se ve, no interviene uno de los cónyuges y el artículo 13 del RIRP no se pronuncia por la nulidad del acto por defecto en la manifestación de voluntad por el simple hecho de que no se tiene la certeza de dicha nulidad, pues siendo la compraventa un acto de forma libre, no se puede tener registralmente la certeza de que el cónyuge que no intervino haya manifestado su voluntad por medio distinto al de la escritura pública, con posterioridad, pero en igual sentido que el de su cónyuge: ello si no es así se verá en el Poder Judicial mediante el derecho de acción del cónyuge que no intervino, derecho que como sabemos es público y subjetivo: puede ejercerse o no.

Sin embargo, en el ámbito registral, se regula mas bien la otra posibilidad de que el cónyuge que no intervino inicialmente, no quiera solicitar la nulidad en vía judicial del acto, y mas bien quiera *complementar*, perfeccionar la manifestación de voluntad de la sociedad conyugal en la cual uno de los cónyuges ya manifestó la suya.

En tal sentido, de acuerdo al principio de titulación auténtica, dicha manifestación debe constar en instrumento público, que es la escritura pública, de tal manera que el artículo 13º no es simplemente una formalidad con la cual se cumpliría con la sola presentación de la partida de matrimonio (pues de ser una mera formalidad cualquier persona podría presentarla), sino que requiere para efectos de su inscripción registral del acto causal – manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino – contenida en escritura pública.

Intervención de los Vocales Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano y Walter Morgan Plaza:

Nos disculparán por no haber remitido ponencias sobre el tema, pero creemos que los argumentos para uno y otro caso fueron ya expresados en las Resoluciones correspondientes.

Sin embargo, con motivo de los fundamentos de las ponencias enviadas por Mariela y Elena, y de las intervenciones de Rosario y Raúl, así como de las resoluciones que las sustentan, creemos conveniente precisar lo siguiente:

RESPECTO A LA INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 13 DEL RIRP:

En principio, debemos aclarar que la IV Sala no realizó ningún acto de control difuso, sino que se limitó a realizar un control de legalidad, al advertir que el sentido (no el texto, pues

eso sería muy fácil y simplista) de una disposición reglamentaria es contrario al sentido de normas de mayor jerarquía como los artículos 269 y 311.1 del Código Civil.

De otro lado, estimamos que lo primero que debe discutirse es si el Tribunal Registral puede o debe inaplicar disposiciones reglamentarias que sean contrarias a otras jerárquicamente superiores. Los Vocales de la IV Sala creemos que sí, y los fundamentos están en la Resolución N° 064-2006. La ponencia de Mariella aborda el tema pero desde el punto de vista del control difuso, atendiendo al criterio del Tribunal Constitucional.

En cuanto al caso concreto de la inaplicación del artículo 13 del RIRP, Walter acertadamente advirtió, luego de expedida la Resolución 064-2006, que **el propio texto del artículo 13 del RIRP pone en evidencia su clara contravención con otras disposiciones legales de mayor jerarquía**, al establecer que "Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un **inmueble al que LA LEY le atribuye la calidad de bien social**, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de **título otorgado por el cónyuge que no intervino**, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición."

Resulta francamente contradictorio, por decir lo menos, que si la ley ya solucionó el problema "atribuyéndole al inmueble la calidad de bien social", por vía reglamentaria se desconozca esa atribución legal, y se exija, adicionalmente, que se presente título otorgado por el cónyuge que no intervino. A nuestro entender, **esta sería una razón más que suficiente para concluir que ha sido el propio RIRP el que reconoce que los bienes son sociales aunque hayan sido adquiridos por uno solo de los cónyuges**.

Adicionalmente a ello, copiosa jurisprudencia de las Salas de Lima correspondiente al período inmediato anterior a la vigencia del RIRP, cuando ya estaba vigente la Resolución N° 033-96-SUNARP/SN, mantuvo unánimemente el criterio de la posibilidad de rectificar la inexactitud regulada por el artículo 13° en mérito, solamente, de la partida de matrimonio. Hay que advertir que el artículo 315° del Código Civil, citado de modo recurrente como sustento del artículo 13° del RIRP, ya estaba vigenté cuando Lima expidió las indicadas Resoluciones, sin que haya variado el texto de dicho artículo 315°, por lo cual no encontramos justificación alguna para que dicho criterio se modifique sin que las normas que respaldan la nueva posición (esto es, el artículo 315 CC) hayan sufrido modificación alguna.

También creemos necesario que las Salas de Lima y Arequipa argumenten respecto a dos aspectos que en Trujillo consideramos medulares, y que no han sido tratados ni en las resoluciones ni en la ponencia de Mariella:

1. Como se armonizan el artículo 269° del CC (que dispone la suficiencia de la partida para reclamar cualquier efecto civil derivado del matrimonio, entre ellos el carácter social de los bienes adquiridos por uno solo de los cónyuges establecido por el artículo 311°.1 del CC) y el artículo 13 del RIRP (que desconoce esa suficiencia, y exige adicionalmente título otorgado por el cónyuge que no intervino).

2. Como pueden hacer los terceros interesados (por ejemplo, acreedores de la sociedad de gananciales que requieren embargar los bienes sociales) en que el Registro publique que el inmueble inscrito a nombre de uno de los cónyuges es realmente bien social, si el artículo 13 del RIRP exige título otorgado por el cónyuge que no intervino en la adquisición.

Estimamos, de otro lado, que los fundamentos de las Salas de Lima, ressaltados recientemente por Rosario Guerra, obvian un aspecto capital: la rectificación presupone que **la inscripción de la transferencia a favor de un sólo cónyuge ya se produjo (y con ella la inexactitud generada por esa inscripción y, sobre todo, el acto de disposición de los bienes sociales que pretendía evitar el artículo 315)**, pese a la exigencia de intervención conjunta del artículo 315 del CC, y sólo está pendiente la rectificación de dicha inexactitud. Por ello, invocar el artículo 315 para exigir la intervención del otro cónyuge es tanto como calificar nuevamente una inscripción. Cosa distinta es que la transferencia aún no haya sido inscrita y se advierta que deben intervenir ambos cónyuges, en cuyo caso es plenamente exigible dicha intervención conjunta al amparo del artículo 315 del CC. Esto es, precisamente, lo que señaló la IV Sala en la Resolución N° 064-2006: **el artículo 315 es útil antes de la inscripción**, mientras que **el artículo 311.1 (concordado con el artículo 269) es útil luego de la inscripción**, para los casos en que haya que probarse el carácter social de los bienes con motivo para efectos de rectificarse la inexactitud en una inscripción ya efectuada. Les pedimos por favor remitirse al fundamento 14 de la Resolución 064-2006 de la IV Sala.

En lo tocante al argumento de Mariella en el sentido que como el Código Civil no regula la rectificación de inexactitudes registrales es imposible que otra norma sobre la materia entre en conflicto con dicho Código, debe recordarse que **normalmente el conflicto no se aprecia de la simple lectura, sino por el sentido o consecuencia de las prescripciones legales involucradas**. Cuando el TC señaló, por ejemplo, que un despido arbitrario afectaba el derecho constitucional al trabajo y que daba lugar a la reposición del trabajador (caso Llanos Huasco), existía una norma legal que autorizaba el pago de dicha indemnización como única reparación frente al despido arbitrario. En apariencia, un trabajador podía ser despedido arbitrariamente y si se le pagaba la indemnización no había lesión alguna a ningún derecho fundamental. Pero fue el sentido final de diversas normas constitucionales el que llevó al TC a concluir que el despido arbitrario regulado por la Ley de Productividad y Competitividad Laboral sí era lesivo de derechos constitucionales. De igual modo, no puede —en el caso del artículo 13— sostenerse que por el sólo hecho de que el CC no regula el tema de rectificaciones registrales no puede existir contravención alguna con el artículo 13 del RIRP. Además, sería un poco ingenuo pensar que la norma de menor jerarquía va a ser literalmente contraria a otra de mayor rango, sobre todo en aspecto técnicos.

Por último, nos gustaría conocer el parecer del Pleno acerca de los argumentos contenidos en el fundamento 14 de la Resolución 064-2006 de la IV Sala, en la que fundamentamos el porqué no puede basarse la validez del artículo 13° del RIRP en el artículo 315° del CC.

Intervención del Vocal Hugo Echevarría Arellano:

A raíz de presente debate me asalta la siguiente pregunta ¿cuál es la situación de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales del cual ya se ha acreditado indubitablemente este carácter con la partida de matrimonio pero que sin embargo el registro reclama la intervención del otro cónyuge para conferirle el carácter de social? ¿Cuál es su condición durante ese interregno? Es propio, social o estamos ante una categoría intermedia hasta que se produzca la intervención del cónyuge omiso?

Considerar que el predio sigue siendo propio a despecho de la claridad y certeza del carácter social que nace de la partida de matrimonio es desconocer la función tuitiva de las normas de Derecho de familia y el fin del registro como mecanismo reductor de costos en las contrataciones. La posición del artículo 13° del RRP, al contrario de esta función social y económica, busca que el registro se instituya como mecanismo publicitario de **inexactitudes registrales**: que un bien social, pese a su condición, continúe apareciendo frente a terceros como bien propio. Lo más paradójico del asunto es que el propio artículo 13° reconoce que la atribución social del bien viene establecida por ley; sin embargo, desconociendo esta atribución, reclama un requisito que no resulta aplicable a adquisiciones ya consumadas.

* El artículo 315 del Código Civil es una norma que debe interpretarse pro sociedad de gananciales. Es una restricción a los cónyuges para disponer unilateralmente del patrimonio social a fin de resguardarlo eficazmente, lo cual supone que dicho control es básicamente *a priori* de los actos dispositivos (o adquisitivos). No obstante, producida la adquisición de un bien por uno solo de los cónyuges, este acto no puede ser calificado como nulo ipso iure sino que corresponderá a los interesados (básicamente el cónyuge que no intervino) demandar su invalidez, pues puede ocurrir que dicha adquisición (o transferencia) unilateral le haya beneficiado. Por lo tanto, impedir la rectificación de la condición del bien pese a la prueba indubitable de la partida de matrimonio, es ir contra el sentido natural y el carácter protector de la sociedad de gananciales del artículo 315° del Código Civil. Sería llevar el formalismo a niveles inaceptables donde saldría lesionado el cónyuge cuyos intereses precisamente buscamos proteger.

* Por otro lado, los efectos de las presunciones legales (en este caso, la que nace del artículo 311.1 del C.C) operan para todas las instancias tanto judiciales como administrativas. No podría admitirse la existencia de ciertas parcelas del Derecho que resulten inmunes a sus efectos, más cuando las excepciones a su aplicación vienen dadas por normas reglamentarias.

* El artículo 13° del RRP es una típica norma que establece requisitos mayores a los previstos en la ley. Ya en su oportunidad, el Dr. Raúl Rivera ha señalado que es intención de la SUNARP revisar una serie de dispositivos reglamentarios que no hacen más que desalentar las inscripciones al establecer requisitos mayores o diferentes a los previstos en las leyes.

* Por último, considero que el control de legalidad puede efectuarse de manera racional por las Salas del Tribunal dado que, más que una facultad, resulta una obligación en determinados casos. Se trata de una situación excepcional que debe ser apreciada razonablemente por el Tribunal cuando resulte manifiesta la ilegalidad la norma reglamentaria, como en el caso en debate.

En este orden no hacemos más que ratificar la posición que sobre este asunto la IV Sala ha manifestado en la Resolución 064-2006.

Intervención de la Vocal Mariella Aldana Durán, respecto los fundamentos expuestos por los Vocales de la IV Sala:

- Entiendo que el control difuso comprende dos ámbitos: control de constitucionalidad y control de legalidad. En tal sentido, al declarar inaplicable al caso concreto el artículo 13 del RRP, la IV Sala efectuó control difuso de legalidad.

- El tema ha sido enfocado atendiendo al criterio del Tribunal Constitucional, que establece que la Administración Pública debe efectuar control difuso de constitucionalidad, porque entiendo que antes de dicho criterio, tal posibilidad (tanto del control de constitucionalidad como de legalidad) se encontraba negada a la

Administración Pública. El Tribunal Constitucional había señalado en reiteradas oportunidades que no le competía a la Administración Pública el control difuso.

La rectificación del carácter del bien adquirido por una persona señalando un estado civil distinto al real, hasta antes del RIRP, no se encontraba regulada. Por ello, ante el vacío reglamentario, válidamente se interpretó que para la rectificación bastaba con presentar copia certificada de la partida de matrimonio. El RIRP contiene una regulación específica respecto al título que da mérito a la rectificación de la calidad del bien. Discrepo del criterio de la IV Sala conforme al cual las salas del Tribunal no tienen justificación para "variar de criterio" sin que el artículo 315 del C.C. haya sufrido modificación alguna. Las salas del Tribunal no han variado de criterio: están aplicando la nueva norma reglamentaria.

Al reglamentar las leyes, el Poder Ejecutivo no repite lo que dicen las leyes. Eso no tendría sentido. Obviamente, al reglamentar las leyes no se debe transgredir ni desnaturalizar la ley, pero al evaluar la legalidad (o constitucionalidad) de las normas reglamentarias se debe siempre buscar la interpretación que favorezca la aplicación y no la que favorezca la inaplicación de la norma reglamentaria.

Al invocarse el artículo 315 del C.C. para exigir la intervención del otro cónyuge no se está calificando nuevamente una inscripción: la inscripción a favor de una persona que dijo ser soltera ya está extendida. De otra parte, esta no es una rectificación en mérito a título archivado, por lo que se requiere necesariamente evaluar el nuevo título que se presenta (sea la partida de matrimonio, según la IV Sala, o sea la partida más la escritura otorgada por el cónyuge, según el reglamento).

El Tribunal Registral no es un órgano reglamentador. Por supuesto que siempre podría interpretarse que tal o cual norma reglamentaria es contraria a tal o cual ley, pero establecer que una norma es útil antes de la inscripción mientras otra es útil después de la inscripción para fundamentar la inaplicación de una norma reglamentaria es una sutileza que contraría el carácter restringido y la prudencia con la que debe aplicarse el control difuso. Como lo ha dicho el Tribunal Constitucional, sólo si es manifiesta la inconstitucionalidad cabe inaplicar una norma.

El artículo 269 del C.C. que dispone la suficiencia de la partida para reclamar los efectos civiles del matrimonio y el artículo 13 del RIRP se armonizan en virtud al artículo 315 del C.C., que dispone que para la adquisición se requiere la intervención de ambos cónyuges. Los terceros interesados tienen la vía judicial, como la tienen en cualquier otro caso.

Como puede apreciarse, existen argumentos para considerar que el artículo 13 del RIRP es acorde con el Código Civil. La inaplicación de normas reglamentarias genera inseguridad y falta de predictibilidad, por lo que hay que ser sumamente prudentes.

Intervención de la Vocal Martha Silva Díaz:

Sobre el primer tema del Pleno, en cuanto a la posibilidad de realizar control de legalidad o de constitucionalidad de las normas de rango inferior, considero que adoptar esa decisión implica un grave riesgo, en primer lugar para la seguridad jurídica y en segundo lugar para la predictibilidad de las decisiones en el ámbito registral (y fuera de él). La propia constitución asigna exclusivamente a los jueces la atribución de inaplicar normas que vulneren la constitución o las leyes, siendo creación del Tribunal Constitucional la obligación de "desconocer la supuesta obligatoriedad de la norma infraconstitucional viciada, dando lugar a la aplicación directa de la Constitución", como se indica en la sentencia comentada por Mariella.

Sin embargo, de la sentencia del Tribunal Constitucional no se aprecia que dicha instancia haya establecido que la opinión vertida es vinculante para la Administración en general, a

diferencia de otros casos en los cuales dicho Tribunal lo ha precisado específicamente en la parte resolutive (como en el caso de los procesos de arbitraje, respecto de los cuales se estableció que debían asimilarse a los procesos judiciales).

Por ello y debido a la ausencia de normativa expresa que establezca los mecanismos para conducir a la inaplicación de normas constitucionales (o ilegales) y dado que tampoco la Ley del Procedimiento Administrativo General establece regulación al respecto, considero peligroso que el Pleno adopte un acuerdo para que el Tribunal Registral determine la inaplicación de normativa vigente; ello al margen que como todos sabemos, el ámbito de lo opinable puede girar hasta en 360° (si ello fuera posible).

Opino que lo recomendable sería en todo caso elevar a la SUNARP o al MINJUS un documento-consulta sobre los alcances vinculantes de lo manifestado por el Tribunal Constitucional y que no seamos nosotros mismos quienes establezcamos el mecanismo para el control de constitucionalidad o de legalidad.

Opinión sobre la segunda parte del primer tema.

En armonía con el cúmulo de resoluciones emitidas por el T.R. desde sus inicios (suscritas por mi persona), considero que la partida de matrimonio es el documento fehaciente y suficiente para acreditar el estado civil de casado y la consecuente presunción de la existencia de sociedad de gananciales (en tanto no se haya inscrito un régimen de separación de patrimonios, como establece el C.C.). En dichas resoluciones plasmamos el criterio, que luego fue recogido por el artículo 85 del RGRP, de que podían extenderse rectificaciones sobre la base de documentos fehacientes, independientes de la voluntad de las partes para acreditar determinadas situaciones con incidencia registral, como es el caso de determinar si un bien es propio o social, sobre la base del estado civil del adquirente.

Está claro que la Comisión a cargo de la elaboración del RIRP consideró que debía aplicarse a las rectificaciones sobre la calidad del bien, el artículo 315° del C.C., tratando de guardar coherencia con el requisito de intervención del otro cónyuge en la adquisición de inmuebles.

No obstante ello, considero totalmente válida la posición que el TR asumió en sus inicios y también opino que el RIRP introdujo un requisito adicional (e innecesario) para rectificar el asiento registral dado que es el propio C.C. el que atribuye la calidad de bien social al adquirido a título oneroso dentro del matrimonio (con las salvedades expresadas en el mismo C.C.).

Sin embargo, como el tema es opinable, no considero que exista una "clara y flagrante" vulneración del Código Civil. Sólo pienso que lamentablemente se optó por la solución más engorrosa y onerosa, es decir, se optó por el camino más largo para llegar al mismo lugar (pasar por el 315° para rectificar cuando la solución está dada por el 311°-1 mas 269° C.C. y artículo 85 del RGRP).

En todo caso, lo que podría replantearse es el artículo 13° del RIRP.

Intervención de la Vocal Elena Vásquez Torres:

Creo que debemos centrarnos en si es potestad del TR inaplicar Reglamentos (control de legalidad) como lo ha sugerido Rolando.

El tema del control constitucional por la Administración Pública es un tema que sólo ha sido sugerido por el TC y que ha removido el escenario jurídico, falta aun su desarrollo.

Estoy de acuerdo con las conclusiones que sugiere la Asociación Peruana de Derecho Administrativo y que en parte expone Raúl Delgado. **No debemos acordar sobre esto nada aún hasta que nos enfrentemos al problema.** Eso sí, si la Cuarta Sala llegara a tener el caso, u otra sala, en algún momento, debemos someterlo al pleno.

Considero que es ociosa la discusión sobre el fondo del tema: la adquisición y rectificación de la adquisición de bienes comunes.

La directiva de SUNARP del año 1996 resolvió el tema sobre la adquisición y el RIRP resolvió el tema sobre la rectificación. Ante tantas interpretaciones optó por una de ellas.

Antes del RIRP el TR resolvía aplicando el documento fehaciente (partida de matrimonio), doctrina introducida por el TR desde 1996 e incorporada al RGRP en el 2001. Sin embargo con el RIRP, qué podemos hacer debemos aplicarlo para la rectificación así no estemos de acuerdo (yo no estoy de acuerdo). Si consideramos que va contra el CC debemos pedir su derogatoria, pero no inaplicarlo, menos aun cuando hay vocales del TR que consideran que no contraviene el CC.

Inaplicar un norma, es incurrir en responsabilidad de acuerdo al estatuto de la SUNARP, los miembros de la Cuarta Sala flagrantemente han inaplicado una norma registral. Avalamos esto?. Si lo hacemos incurrimos también en responsabilidad.

Intervención del Vocal Samuel Gálvez Troncos:

Para resolver un tema se puede hacer por el método deductivo o el método inductivo. Uno de ellos es ir de lo general a lo particular y el otro es ir de lo particular a lo general. En este caso se está yendo de lo particular (artículo 13 del RIRP y el artículo 315 del C.C., etc.) para ir a lo general, el control difuso. Entonces no creo que sea ocioso revisar lo del artículo 13, sino ello va a servir para solucionar el problema.

Intervención de la Vocal Elena Vásquez Torres:

Cuando dije que es ocioso discutir el tema, es porque el RIRP ya resolvió el problema.

Estemos o no de acuerdo con la postura que adoptó el Reglamento: partida de matrimonio más escritura otorgada por el cónyuge. La propuesta de Mariella y que yo suscribo es que se aplique el Reglamento.

No respaldo la propuesta de los vocales de la Cuarta Sala que concluye en no aplicar el RIRP.

Es cierto que podemos votar sobre el tema de fondo, pero sólo podría hacerse, desde mi punto de vista, para efectos de solicitar al órgano respectivo de la SUNARP la derogatoria de la norma.

Intervención del Vocal Rolando Acosta Sánchez:

No sería suficiente, porque el artículo 315 exige que en los actos dispositivos intervengan ambos cónyuges, como un mecanismo para evitar que un sólo cónyuge disponga unilateralmente del patrimonio conyugal. El tema no va por ahí. La cuestión es qué

Considerando que ninguno de los temas sometidos a votación obtuvo la mayoría necesaria para considerarse como acuerdo del Pleno, según lo establece el artículo 24 del Reglamento del Tribunal Registral, el Presidente propuso someter a votación el siguiente acuerdo, precisando que en coordinación con los Vocales ponentes de los temas 3 y 4, se había procedido a unificarlos debido a que son temas afines:

El Tribunal Registral no está facultado para efectuar control de legalidad. Por lo tanto, está obligado a acatar las normas reglamentarias y directivas conforme lo establece el Estatuto de la SUNARP.

Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional en la que se indica que los órganos de la Administración tienen el deber-derecho de inaplicar las normas inconstitucionales, resulta necesario formular la consulta respectiva a la SUNARP, a fin de que, en coordinación con el MINJUS determine la forma o el procedimiento a seguir en la ejecución del referido control de constitucionalidad a cargo de los órganos de la Administración”.

Efectuada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

Votaron a favor: Mariella Aldana Durán, Elena Vásquez Torres, Pedro Alamo Hidalgo, Rosario Guerra Macedo, Fredy Silva Villajuán, Luis Aliaga Huaripata, Jorge Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Gilmer Marrufo Aguilar, Gloria Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal y Martha Silva Díaz. Total: 12 votos.

Votaron en contra: Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano, Walter Morgan Plaza y Samuel Gálvez Troncos. Total: 4 votos.

En consecuencia, se aprobó como acuerdo.

En este estado del debate se suspendió la sesión siendo las 6.00 p.m. del día 4 de julio de 2006, debiendo reiniciarse el día 6 de julio de 2006 a horas 9:00 a.m.

REINICIO DE LA SESIÓN

En las ciudades de Lima, Trujillo y Arequipa sedes de las 1º, 2º, 3º, 4º y 5ª Salas del Tribunal Registral, y en simultáneo, siendo las 9:00 de la mañana del día 6 de julio de 2006, se reinicia la sesión del XVIII Pleno del Tribunal Registral con la participación de 16 Vocales: Fredy Luis Silva Villajuán, quien actúa como presidente, Nora Mariella Aldana Durán, quien actúa como secretaria, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Martha del Carmen Silva Díaz, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal, Pedro Alamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Jorge Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza y Hugo Oswaldo Echevarría Arellano. Participó también como vocal suplente con derecho a voz y voto Gilmer Marrufo Aguilar quien actualmente integra la Quinta Sala del Tribunal Registral. Habiendo los vocales confirmado su participación mediante correo electrónico y con cargo de recepción electrónico, los mismos que fueron impresos y que se tuvieron a la vista para dar inicio a la presente sesión.

Antes de continuar con el segundo tema de la agenda, el presidente del Tribunal Registral solicitó que se vote como cuestión previa, los siguientes temas:

Primera opción: Suprimir el artículo 13° del RIRP, a fin de que las instancias registrales puedan aplicar el artículo 85° del RGRP para modificar el estado civil y consecuentemente la calidad del bien inmueble, si se mantiene el criterio reiterado de las Salas de Lima antes de la vigencia del RIRP.

Segunda opción: Regular expresamente la rectificación del estado civil y la consecuente modificación de la calidad del inmueble mediante la presentación de la copia certificada de la partida de matrimonio, conforme a lo establecido en reiterada jurisprudencia de las Salas de Lima, emitidas antes de la vigencia del RIRP y de lo sustentado por la IV Sala con sede en Trujillo.

Tercera opción. Mantener el artículo 13 del RIRP tal como está redactado.

Efectuada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A favor de la primera opción: Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano, Walter Morgan Plaza, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Vásquez Torres, Martha Silva Díaz, Samuel Galvez Troncos, Luis Aliaga Huaripata y Fredy Silva Villajuán. Total: 9 Votos.

A favor de la segunda opción: Ningún voto.

A favor de la tercera opción: Rosario Guerra Macedo, Mariella Aldana Durán, Raúl Delgado Nieto, Gloria Salvatierra Valdivia, Gilmer Marrufo Aguilar, Jorge Tapia Palacios y Pedro Álamo Hidalgo. Total: 7 votos.

En consecuencia, no se adoptó acuerdo alguno debido a que ninguno de los temas propuestos alcanzó las 2/3 partes de los votos de los vocales concurrentes.

Continuando con el desarrollo de la sesión se trató el siguiente tema:

2. "Determinar si la inscripción de la demolición de una edificación constituye un acto invalorado".

Seguidamente se transcribe la ponencia presentada por la Vocal Elena Vásquez Torres:

1. Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios:

- De inscripción,
- Publicidad y
- Otros que presta el Registro.

2. Los servicios de inscripción que el Registro ofrece incluyen:

- Los derechos de calificación:
 - Presentación del título.
 - Calificación del título.
 - Búsqueda de Antecedentes registrales.

Los
al Re

3. Suste

a) El D
regis
El de

I
C
J

Efec
com
fábr
de C
valo

b) Cad
regi
enc

4. Crit
Fun
a)

b)

c)

5. Crit
val
Fun
a)

⁵ Resolu
SUNAR

- bunal
- Los derechos de inscripción propiamente dicha: Incorporación del acto o derecho al Registro.

trales
mente
Lima

3. Sustento Legal de las tasas:

- uente
cada
de las
Sala
- a) El Decreto Supremo N° 017-2003-JUS publicado el 18.9.2003, aprobó las tasas registrales aplicable al Registro de Predios, en ejecución de la Ley N° 27755:
El decreto supremo establece tres grandes rubros de actos:

- Transferencias. Ej.: Adjudicación, aporte, compraventa, otros, etc.
- Cargas y Gravámenes. Ej.: Anticresis, hipoteca, bloqueo, otros, etc.
- Inscripción del predio y sus modificaciones. Ej.: Declaratoria de fábrica, independización, acumulación, otros, etc.

- Efectivamente en el gran rubro "Inscripción del predio y sus modificaciones" no figura como acto independiente la demolición de edificación, tan sólo la declaratoria de fábrica, considerando el arancel que el derecho de calificación en este último caso es de 0.97 % de la UIT y el derecho de inscripción es una tasa variable de 3/1000 del valor del acto.

- ano
Díaz
- b) Cada año la SUNARP emite una resolución que aprueba la actualización de tasas registrales en mérito a la modificación del monto de UIT. La Resolución que se encuentra vigente es la N° 330-2005-SUNARP/SN del 30.12.2005.

Raúl
os y

4. Criterio de la Cuarta Sala: La demolición es un acto invalorado.

Fundamentos:

- nas
- a) No estando expresamente establecido el acto "demolición de edificación" en el arancel, entonces el acto debe ser cobrado conforme al sub rubro "otros", es decir, derechos de calificación: 0.97 % de la UIT y derechos de inscripción la tasa fija establecida para estos actos: 0.19 %;
 - b) En vía de interpretación no podría entenderse que por el acto de demolición debe cobrarse lo mismo que por el acto de declaratoria de fábrica, lo cual no está permitido a la Administración;
 - c) Indican que el acto de demolición es un acto invalorado, porque no existe norma legal que disponga que el valor de lo demolido tiene trascendencia económica o jurídica para los terceros y que por ello debe ser objeto de publicidad tabular, como sí hay norma en el caso de la declaratoria de fábrica (artículo 74 del RIRP).

un

5. Criterio de las Salas de Lima y de la Sala de Arequipa: La demolición es un acto valorado⁵.

Fundamentos:

- a) El arancel de las tasas registrales por los servicios de inscripción no contiene todos los actos inscribibles, sabido es que estos superan la centena. En el rubro transferencias se han identificado 12 actos y 1 como "otros". En el rubro cargas y gravámenes aparecen 17 actos y 1 como "otros" y en el rubro inscripción del predio y sus modificaciones figuran 17 actos e igualmente 1 como "otros". En los casos de los rubros transferencia y cargas y gravámenes, en el sub grupo "otros" se ha previsto que por derecho de calificación se cobre una tasa fija y por el

⁵ Resoluciones 097-2006-SUNARP-TR-A, 256-2006-SUNARP-TR-L, 169-2006-SUNARP-TR-L, 244-2006-SUNARP-TR-L, 172-2006-SUNARP-TR-L.

derecho de inscripción se cobre una tasa variable dependiendo del valor del acto, es decir, existen otros actos no identificados que son considerados valorados, pero también estos podrían ser invalorable, conforme lo reconoce el propio arancel en el punto 1 de las notas a pie de página. En el caso del rubro inscripción del predio y sus modificaciones, se ha previsto que por derecho de inscripción todos los actos denominados "otros" sean considerados como actos sujetos a tasa fija.

Tenemos entonces, que dentro del esquema del arancel existen actos que no se encuentran expresamente identificados y que pueden ser valorados o invalorable.

Asimismo, existen una serie de actos conexos o derivados que se cobran como el acto previsto en el arancel, sin que esto implique hacer una interpretación. Así por ej. El caso de la modificación de una habilitación urbana que se cobra como "habilitación", la conversión en inscripción de la pre-declaratoria de fábrica que se cobra como declaratoria de fábrica.

- b) En el caso concreto de la declaratoria de fábrica debe tenerse en cuenta que se encuentra referida a cualquier tipo de obra de edificación conforme a la legislación vigente. En el Reglamento de la Ley 27157, artículo 51, se considera como tipos de obra de edificación a los siguientes: a) Edificación nueva, b) remodelación, c) ampliación, d) refacción, e) acondicionamiento, f) puesta en valor, g) cercado, h) demolición⁶, i) obras menores. Por ello, no podría sostenerse que una ampliación, refacción, cercado, demolición parcial o total no se encuentren comprendidos en el rubro del arancel referido a la "declaratoria de fábrica".

Cabe destacar que los formularios aprobados por el Reglamento de la Ley 27157 contienen tal criterio, es así que el F.U.O. Parte 2 se denomina "Declaratoria de fábrica" y sirve para declarar todo tipo de obra de acuerdo con el citado artículo 51, vale decir, incluye también a la demolición.

En consecuencia el acto "declaratoria de fábrica" incluye a los actos señalados en la norma técnica, entre los que se encuentra la demolición. Se llega a esta conclusión sin utilizar ningún método de interpretación.

- c) El artículo 56 del Reglamento de la Ley 27157 señala que las obras tienen un valor, en el caso de las demoliciones, con base en los valores unitarios oficiales de edificaciones para costa, sierra y selva según corresponda, actualizados mensualmente de acuerdo con los índices aprobados por el INEI, aplicando el máximo de las depreciaciones por antigüedad y estado de conservación.

Así en los formularios F.U.O. Parte 1 y F.U.O. Parte 2 aparecen para llenar en el rubro respectivo el valor de la demolición.

En tal sentido, el valor de lo demolido tiene trascendencia económica o jurídica para los terceros y por ello debe ser objeto de publicidad tabular, siendo también de aplicación para dicho acto el artículo 74 del RIRP.

⁶ H) Demolición: Obra que elimina planificadamente una edificación, en forma total o parcial, para ejecutar una nueva o cumplir una disposición, emanada de la autoridad competente.

- d) Por las razones expresadas en el TUPA de la SUNARP aprobado por D. S. N° 008-2004-JUS, publicado el 1.8.2004, la demolición se ha considerado como acto valorado para efectos de acotar los derechos de inscripción (3/1000 del valor del acto), como se aprecia del procedimiento 7 del Registro de Propiedad Inmueble. La Cuarta Sala inaplica esta norma.

6. Conclusión.

Aprobar un acuerdo o precedente estableciendo lo siguiente:

"La demolición es un acto valorado comprendido en el acto "declaratoria de fábrica" establecido en el D. S. N° 017-2003-JUS y, por lo tanto, los derechos registrales se liquidan con las tasas de 0.97 % por derecho de calificación y 3/1000 por derecho de inscripción."

Intervención del Vocal Rolando Acosta Sánchez:

En principio, queremos poner en evidencia que ninguno de los argumentos de la ponencia de Elena están contenidos en las resoluciones que nos ha remitido Fredy, las cuales no analizan el tema y dan por sentado que la demolición es acto valorado al momento de efectuar la liquidación correspondiente.

Por lo tanto, consideramos que, de adoptarse el criterio de las Salas de Lima y Arequipa, no podría adoptarse un precedente sobre la base estas resoluciones, por lo cual proponemos que se adopte un acuerdo, hasta que exista la oportunidad de expedir una resolución con los fundamentos correspondientes.

En segundo lugar, y con relación a la ponencia de Elena, señalamos que:

1. No podemos realizar interpretaciones de disposiciones legales prescindiendo del contexto del cuerpo normativo al que pertenecen, porque ello podría llevarnos a conclusiones inexactas. En el caso de los artículos 51° y 56° del Reglamento de la Ley 27157 (en adelante *el Reglamento*), no debe perderse de vista que estas disposiciones pertenecen al Título I de la Sección 2da. del Reglamento que disciplina la **Licencia de Obra**, que constituye un procedimiento administrativo exclusivamente municipal, y no registral. Entonces, es en dicho contexto que deben interpretarse los citados artículos 51 y 56, pues **existen normas específicas para lo que es la Declaración de Fábrica, contenidas en el Título III de la misma Sección 2da.**

2. El artículo 51 regula los tipos de edificación, para poder establecer -con arreglo a los artículos 50 y 52 del Reglamento- cuales son los tipos de edificación para los cuales es obligatorio obtener licencia de obra. El propósito no es determinar si esos tipos de edificación constituyen o no supuestos de declaración de fábrica (lo cual, además, no está en discusión, pues la cuestión es si debe pagar o no derechos registrales).

3. En cuanto al artículo 56 del Reglamento, debe advertirse que está ubicado luego del artículo 55°, el cual regula lo concerniente a la vigencia temporal de la Licencia de Obra y al pago de derechos municipales por su obtención o prórroga. Según esto, creemos que el artículo 56, al establecer que debe valorizarse lo demolido, lo hace con fines exclusivamente municipales, esto es, para que puedan calcularse los derechos municipales por la licencia de obra correspondiente.

Reconocemos que es válida la conclusión que, como el Reglamento considera a la demolición dentro de los tipos de obra para cuya ejecución se debe obtener licencia, y como la declaración de fábrica es "el reconocimiento legal de la existencia de **cualquier tipo de obra** sujeta a este Reglamento" (artículo 2.3 del Reglamento), engloba a la

demolición. Sin embargo, ello no necesariamente conlleva que el valor de lo demolido tenga trascendencia jurídica y económica para terceros como afirma Elena (pues ya señalamos que el valor de lo demolido tiene significación para el pago de los derechos municipales), ni que la demolición deba pagar derechos registrales como acto valorado (pues como expresamos en la resolución, el valor de lo demolido carece realmente de trascendencia para terceros, y porque el artículo 74 del RIRP exige la valorización en caso de obras de construcción, no de demolición).

5. Es por ello que el D.S. 017-2003-JUS, cuando determina el pago de derechos registrales por declaración de fábrica con una tasa de 1/1,000, debe ser interpretado que se refiere sólo a las construcciones, mas no a las demoliciones.

6. Por último, debemos recordar que el TUPA no es fuente de derecho, sino que es una recopilación de los procedimientos administrativos más usuales en una institución, cuyos requisitos están establecidos por otras normas legales. De ese modo, el TUPA no puede establecer algún requisito no previsto en las normas legales específicas que regulan un procedimiento determinado. Por ello, no es posible incumplir un TUPA, sino que lo susceptible de ser incumplido es o son las normas que disciplinan el procedimiento recopilado en el TUPA.

Intervención del Vocal Pedro Álamo Hidalgo:

La pregunta es:

¿Qué pasa si se solicita una regularización de una edificación que haya implicado previamente una demolición y se indica el monto de lo demolido?

¿No se debe cobrar a pesar de que se ha valorizado la demolición?

Considero que sí debe cobrarse tasa registral por el monto en que se ha valorizado la demolición.

El problema surge cuando no se ha indicado el valor de lo demolido en el título, sea que se trate de una regularización o de una demolición que no se encuentre comprendida en este supuesto.

¿Qué hacemos en este caso?

¿Cobramos como invalorado? ¿O solicitamos documento aclaratorio? ¿O pedimos la declaración jurada de autoavalúo para cobrar de acuerdo a la valorización del bien?

Intervención del Vocal Rolando Acosta Sánchez:

Lo planteado por Pedro es similar a un acto para el cual la ley no exija expresión del valor del bien, pero que sin embargo las partes le asignan un valor. ¿Por eso debemos cobrarle derechos? Creemos que no. Por ello, con o sin indicación del valor de lo demolido, estimamos que igual no deberían cobrarse derechos sobre dicho valor.

Intervención del Vocal Fredy Silva Villajuán:

Mi posición es a favor de considerar que la demolición es un acto valorado y como tal debe ser liquidado, conforme a los argumentos que a continuación expongo:

1. El artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, define a la declaratoria de fábrica como el reconocimiento legal de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple con las formalidades y trámites previstos por la Ley. Se formaliza a través de F.U.O. o por escritura pública, según sea el caso.
2. Los tipos de obras de edificación están señalados en el artículo 51 del mismo reglamento. Entre ellos encontramos, además de la edificación nueva, a la demolición que definida como la eliminación planificada de una edificación, en forma total o parcial.
3. **La conclusión hasta aquí, es que la obra de demolición está comprendida dentro de lo que es la declaratoria de fábrica, porque literalmente lo señalan las normas referidas.**
4. Todas esas obras, tienen un valor de obra, conforme se aprecia del artículo 56 del mismo reglamento. Específicamente, en el literal c) del artículo 56 se establece la forma como se determinará el valor de la obra de demolición.
5. En esa línea, el valor de la obra de demolición es recogido por el documento que sustentará la inscripción de dicho acto en el Registro. El F.U.O. parte 1. Recordemos que para inscribir la edificación o su eliminación planificada (demolición) deberá presentarse el F.U.O. completo (1 y 2) y es en el F.U.O. parte 1 en el que aparece expresamente el valor de la demolición.
6. **La segunda conclusión que se obtiene hasta aquí es que la obra de demolición es un acto valorado.**
7. La pregunta es ¿Cuál es el tratamiento en las normas que establecen las tasas registrales? Como ya se dijo, el D.S. N° 017-2003-JUS establece tres grandes rubros: 1) Transferencias, 2) cargas y gravámenes y 3) Inscripción del predio y sus modificaciones.

En lo relativo a las tasas por la inscripción del predio y sus modificaciones, establece en el punto 3.3 lo siguiente:

Declaratoria de fábrica: Por calificación, tasa fija de 0.97 % de la UIT y por inscripción: 3/1000 del valor del acto.

8. En la línea de lo expuesto, considerando que la obra de demolición es definida normativamente como una variante de la declaratoria de fábrica y por lo tanto, es una declaratoria de fábrica, tenemos que es un acto valorado y debe liquidarse como tal. Esta conclusión es reafirmada por el TUPA de la SUNARP al establecer que la demolición debe liquidarse como acto valorado.
9. Cabe precisar que el TUPA no está creando nada nuevo sino que permanece en la línea de la norma que aprobó las tasas registrales.

CONCLUSIÓN: Por lo tanto, no comparto el criterio de la IV Sala en el sentido que la demolición debe considerarse dentro del rubro de otros actos y cobrarse una tasa fija. Es un acto valorado y está previsto como tal en la norma que aprueba los aranceles.

Intervención del Vocal Gilmer Marrufo Aguilar

Con relación al segundo tema, coincido con la ponencia de Elena; por lo siguiente:

1. La cuestión en concreto, radica en establecer, si el acto de demolición constituye o no un acto valorado, conforme a lo establecido en el D.S. 017-2003-JUS:

Por tratarse de un tema tributario, la respuesta a esta pregunta, no está a la libre interpretación de los operadores del derecho; sino que debe emanar directamente de la Ley.

2. Ahora bien, el D. S. N° 017-2003-JUS publicado el 18.9.2003, aprobó las tasas registrales aplicable al Registro de Predios, comprendiendo a la declaratoria de fábrica como acto valorado contenido en el rubro (Inscripción del predio y sus modificaciones).

El artículo 51 del D.S. N° 008-2000-MTC considera como tipos de obra de edificación a los siguientes: a) Edificación nueva, b) remodelación, c) ampliación, d) refacción, e) acondicionamiento, f) puesta en valor, g) cercado, h) demolición, i) obras menores.

En este sentido, el TUPA de la SUNARP aprobado por D. S. N° 008-2004-JUS, considera a la demolición como acto valorado para efectos de acotar los derechos de inscripción (3/1000 del valor del acto).

Como se sabe, el TUPA, no puede regular ni debe regular nada nuevo, pues su finalidad es recopilar los requisitos pre-establecidos (en otras normas legales) para los procedimientos administrativos más usuales en una institución.

Por tanto, sin necesidad de interpretación alguna, concluimos que los actos de demolición parcial o total se encuentran comprendidos en el rubro del arancel referido a la declaratoria de fábrica, como tal, constituye un acto valorado.

Intervención del Vocal Pedro Álamo Hidalgo:

La última cuestión se presenta además en otros actos que se solicitan inscribir en el registro, como por ejemplo la permuta, es decir, como indicar el valor de los bienes permutados no constituye un requisito esencial de este contrato, entonces puede suceder que en el título no se haya señalado dicho valor.

¿Debemos por ello pedir al usuario documento aclaratorio? ¿O considerarlo como invalorado en estos casos? ¿O pedir copia de la declaración jurada de autoavalúo de los bienes permutados para sobre esa base cobrar los derechos registrales?

En la experiencia del Tribunal se presentó un caso así y dispusimos que no era necesario anexar escritura aclaratoria, pero sí copia de la declaración jurada de autoavalúo de los bienes permutados para determinar el monto de los derechos.

En el caso de la demolición no existe un rubro específico en el Arancel aprobado mediante D.S. N° 017-2003-JUS que indique que deban pagarse derechos, pero no debemos dejar de lado el hecho de que se encuentra vigente el D.S. N° 37-94-JUS, que dice deben cobrarse derechos por la inscripción o anotación de cada **acto o contrato susceptible de valorización**, así como la emisión de bonos, excepto los derechos de garantía: tres (3) por mil del valor del acto o contrato.

Considero que tanto la permuta como la demolición son actos susceptibles de valorización, por lo cual deben quedar sujetos al pago de tasas registrales no solo por derecho de calificación, sino también por derecho de inscripción.

En el caso de la permuta debe cobrarse según el rubro Otros de Transferencias del D.S. N° 017-2003-JUS y en el caso de la demolición debe cobrarse derechos de calificación o presentación y de inscripción establecidos en el D.S. N° 37-94-JUS, con lo cual no estaríamos infringiendo el principio de legalidad tributaria.

Intervención del Vocal Walter Morgan Plaza:

Conforme ha señalado la IV Sala, no está en discusión si debe o no pagarse por la inscripción de la demolición. La respuesta es que sí porque no existe norma legal que exonere a los usuarios. El asunto en debate es cuál es el arancel que debe aplicarse a la demolición.

Para resolver el problema tenemos que partir de la premisa que estamos frente a tributos (estrictamente a tasas), por tanto, para poder aplicar un tipo de tasa determinada, el concepto debe estar clara e indubitadamente previsto en la norma.

Han señalado con acierto los compañeros que defiende la posición contraria, que en el rubro de modificaciones del cuadro de arancel no está prevista la demolición, sin embargo, bajo el argumento que la demolición se asemeja a la declaración de fábrica la han asimilado a este acto. De ser así, se transgrede -a mi entender- la disposición del Código Tributario que prohíbe que por vía interpretativa se aplique (en nuestro caso) una tasa distinta a la prevista, es decir, al rubro otros que involucra a los demás actos no especificados en el cuadro.

Intervención del Vocal Hugo Echevarría Arellano:

No perdamos de vista que estamos abordando un tema de tasas registrales, y como tal debemos someternos estrictamente a los principios y normas del Derecho Tributario. Todas las exposiciones que se han hecho y que defienden el carácter valorado de la demolición no han hecho más que integrar por analogía el vacío de la norma sobre el tema. Se prestan características de otros actos valorados que por su parecido con la demolición se asume que deben ser tratados de forma similar, lo cual constituye un grave atentado contra el principio de legalidad que debe informar todo tratamiento tributario.

Intervención del Vocal Fredy Silva Villajuán:

Respecto a lo señalado por Hugo Echevarría, considero lo siguiente:

1. La determinación de si la declaratoria de fábrica debe liquidarse o no como acto valorado la realiza la norma relativa que aprueba las tasas registrales. Esta norma no define qué es declaratoria de fábrica, por lo tanto, para saber qué entendemos por declaratoria de fábrica, debemos ir a la norma pertinente, cual es la Ley 27157 y su reglamento.
2. Las normas precitadas definen expresamente que la obra de demolición es una declaratoria de fábrica. Por lo tanto, aquí no hay vacío o deficiencia que debe ser llenada por la interpretación pues es literal la definición. (artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157).
3. Por lo tanto, no estamos interpretando nada, simplemente APLICAMOS LITERALMENTE LAS NORMAS por tratarse de temas tributarios.

4. Si quedan dudas sobre el tema, el TUPA de la SUNARP, que es una norma con rango de decreto supremo también considera a la demolición como un acto valorado. Por lo tanto, si lo consideramos como acto invalorado estamos incumpliendo el TUPA y contraviniendo además, el acuerdo aprobado anteriormente: **NO PODEMOS HACER CONTROL DE LEGALIDAD.**

Intervención de la Vocal Elena Vásquez Torres:

Me permito aclarar lo siguiente. La ponencia a favor de considerar la declaratoria de fábrica como acto valorado no se sustenta en argumentar que la demolición se asemeja a la declaratoria de fábrica como sostiene Walter Morgan.

Tampoco se sustenta en considerar que estamos interpretando y aplicando por analogía el supuesto de la declaratoria de fábrica. Estos argumentos serían contrarios al Código Tributario.

El principal argumento que expone Fredy es el siguiente:

1. El artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, define a la **declaratoria de fábrica como el reconocimiento legal de cualquier tipo de obra sujeta a este Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple con las formalidades y trámites previstos por la Ley. Se formaliza a través de FUC o por escritura pública, según sea el caso.**

2. El artículo 51 del Reglamento de la Ley 27157, considera como **tipos de obra de edificación a los siguientes:**

- a) Edificación nueva,
- b) remodelación,
- c) ampliación,
- d) refacción,
- e) acondicionamiento,
- f) puesta en valor,
- g) cercado,
- h) demolición,**
- i) obras menores.

Intervención del Vocal Gilmer Marrufo Aguilar:

La demolición es un acto valorado porque así lo dispone la Ley (D.S. 017-2003-JUS, D.S. 008-200-MTC, 008-2004-JUS); no porque lo acuerde el Pleno.

En ese sentido, es nuestro deber aplicar la norma, esto es, **LIQUIDAR la DEMOLICION como ACTO VALORADO**; y así tendrá que liquidarse, hasta que la ley disponga lo contrario (en materia tributaria no cabe interpretación).

Por tanto, someter a votación este tema, equivale a decir, que el Pleno va a acordar que se aplique o no la ley (no olvidemos que estamos en materia tributaria).

Sin embargo, si hay que emitir un voto, reitero mi voto en el sentido que la demolición es acto valorado.

En es
como

"Con
travé
la ins
acto

Efect

Votar
Gilme
Samu
Nieto

Vota
Plaza

En c

Lueg
pres
el ar

En este estado del debate, el Presidente del Tribunal sugirió someter a votación como acuerdo el siguiente tema:

"Conforme a lo establecido por el Decreto Supremo N° 017-2003-JUS a través del cual se aprueban las tasas registrales para el Registro de Predios, la inscripción de la demolición de una edificación debe liquidarse como un acto valorado".

Efectuada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

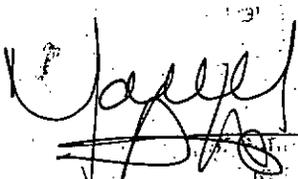
Votaron a favor: Fredy Silva Villajuán, Pedro Álamo Hidalgo, Jorge Tapia Palacios, Gilmer Marrufo Aguilar, Mirtha Rivera Bedregal, Martha Silva Díaz, Elena Vásquez Torres, Samuel Gálvez Troncos, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán y Raúl Delgado Nieto. Total: 11 votos.

Votaron en contra: Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano, Walter Morgan Plaza, Rosario Guerra Macédo y Gloria Salvatierra Valdivia. Total: 5 votos.

En consecuencia, quedó aprobado como acuerdo.

Luego de la lectura del acta y la aprobación de todos los vocales participantes firman la presente, el presidente y secretaria del Tribunal Registral de conformidad con previsto por el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.


FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Presidente del Tribunal Registral
SUNARP


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP