

ACTA DEL XLVI PLENO REGISTRAL- MODALIDAD
PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:15 de la mañana del día jueves 2 de abril de 2009, se reunió el Pleno del Tribunal Registral bajo la modalidad presencial con la participación de 18 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Secretario, Fernando Tarazona Alvarado, Walter Morgan Plaza, Jorge Luis Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano, Oscar Enrique Escate Cabrel, Nora Mariella Aldana Durán, Nélide Palacios León, Mirtha Rivera Bedregal, Fredy Luis Silva Villajuán, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, quien reemplaza a Samuel Gálvez Troncos, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres y Gunther Gonzales Barrón.

La **AGENDA**, según la convocatoria, es la siguiente:

JUEVES 2 de ABRIL de 2009

Siendo las 8:15 a.m., la Presidenta del Tribunal Registral dio por inaugurada la sesión del Pleno Registral.

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda, se procedió de la siguiente manera.

Primer Tema:

REVISIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR EL PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE LA CONTINUIDAD DE FUNCIONES DE LAS PERSONAS JURÍDICAS NO SOCIETARIAS

Acto seguido, la Vocal **Mariella Aldana** comienza la exposición del tema referido a la posición que debe adoptar el Tribunal con relación al acuerdo suspendido sobre la continuidad de funciones del consejo directivo u órgano equivalente de las personas jurídicas de naturaleza no societaria, con posterioridad al vencimiento del período estatutario o legal de funciones. (interpretación del artículo primero de la Resolución 202-2001 SUNARP/SN).

En el XL Pleno del Tribunal Registral realizado el 18-12-2008 se había adoptado por mayoría como acuerdo el siguiente criterio, el que había sido asumido en la Res. 117-2005-SUNARP-TR-T del 5-7-2005 y en la Res. 176-2005-SUNARP-TR-T del 21-10-2005:

DAD

s 2 de abril de
presencial con
quien actúa
rio, Fernando
alacios, Raúl
ellano, Oscar
alacios León,
ola Gotuzzo
del Carmen
uez Torres y

augurada la

al Registral
s temas de

TRIBUNAL
DE LAS

del tema
al acuerdo
u órgano
aria, con
funciones.
P/SN).

se había
bía sido
es. 176-

"El consejo directivo u otro que ejerza la administración de la persona jurídica está legitimado para ejercer todas las facultades y atribuciones que el estatuto y la ley le reconocen, aunque el periodo para el que fueron elegidos haya vencido, en razón de su carácter de órgano permanente y necesario.

Aun cuando en la Res. 202-2001-SUNARP/SN sólo se admitió expresamente la prórroga de los directivos para efectos de convocar a asambleas eleccionarias, en realidad el presupuesto de la posición adoptada por la SUNARP calza para todo acto de los administradores. Sería muy reducido y discriminatorio pensar que los órganos permanecen en sus funciones sólo para convocar a elecciones. Así, la extensión de las funciones más allá de su periodo de mandato habilita a los administradores para realizar todas las atribuciones establecidas en la ley y en el estatuto."

Este acuerdo fue suspendido, por unanimidad, el 19-12-2008, en razón a que el Directorio de la SUNARP, en la sesión del día 18-12-2008 - a la que asistieron algunos vocales miembros de la Comisión Revisora del Proyecto de Reglamento del Registro de Personas Jurídicas no societarias"- , se había mostrado contrario a la propuesta de la Comisión sobre la permanencia en funciones de los consejos directivos luego de culminado el periodo para el que fueron elegidos.

El día 1-4-2009 se ha publicado el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias, en el que en la Segunda disposición Transitoria se señala que para efectos registrales, se considerará que los integrantes de los órganos directivos de las personas jurídicas inscritas con anterioridad a la vigencia del reglamento, cuyo periodo de ejercicio hubiera vencido, están legitimados únicamente para convocar a la asamblea eleccionaria, salvo que el estatuto ya contemple la continuidad de funciones.

En lo que respecta a las nuevas personas jurídicas que se constituyan, el citado reglamento establece en el artículo 24 literal c), que deben establecer en el estatuto si una vez vencido el periodo de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo, éste continua o no en funciones.

Ante este panorama normativo, **Mariella Aldana** propone se deje sin efecto el acuerdo que fue adoptado el 18-12-2008 sobre la continuidad de funciones del consejo directivo, ya que el reglamento entrará en vigor a los 90 días de su publicación, por lo que generaría confusión que durante este lapso de 90 días se emitan resoluciones en las que se recoja la teoría del órgano, cuando ésta no es recogida por el reglamento.

Agotado el debate se procede a las siguientes votaciones:

A favor de la derogatoria del acuerdo adoptado por el Tribunal:

Unanimidad

Handwritten signatures and initials are present throughout the page, including a large signature at the top left, several initials in the left margin, and a cluster of signatures at the bottom.

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Voto por aplicación restringida de la Resolución 202-2001- SUNARP/SN, hasta que entre en vigor el nuevo Reglamento: **12 votos**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Martha Silva y Elena Vásquez.
- Voto por aplicación extensa de la Resolución 202-2001 SUNARP/SN hasta que entre en vigor el nuevo reglamento: **4 votos** Fernando Tarazona, Walter Morgan, Hugo Echevarría y Rolando Acosta.
- Voto a favor de que se mantengan las actuales posiciones divergentes adoptadas sobre el tema por las distintas Salas del Tribunal: **2 votos**, Gunther Gonzales y Oscar Escate.
- Voto a favor de la teoría del órgano (continuidad del periodo de funciones) y que se elabore un documento conteniendo la posición del Pleno del Tribunal sobre este asunto, a ser presentado ante el Directorio de la SUNARP, proponiendo la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias: **15 vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Martha Silva, Elena Vásquez, Fernando Tarazona, Oscar Escate, Gunther Gonzales, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Walter Morgan
- Voto en contra: **3 Vocales**, Nélide Palacios, Fredy Silva y Rosario Guerra.

Queda constancia que los Vocales de la Cuarta Sala del Tribunal se comprometen a redactar el documento antes mencionado, que será dirigido a la SUNARP, previa revisión de su contenido por los Vocales del Tribunal Registral.

Por lo tanto, ha quedado adoptado el acuerdo en el sentido que la Resolución N° 202-2001- SUNARP/SN, se interpretará en sentido restringido, esto es, que solo permite al presidente con mandato vencido convocar a asamblea eleccionaria.

SUNARP/SN
votos, Gloria
riella Aldana,
Jazzo, Rosario

SUNARP/SN
os Fernando
sta.

s divergentes
nal: 2 votos.

l periodo de
a posición del
e el Directorio
glamento de
ocietarias: 15
Raúl Delgado,
Silva, Elena
er Gonzales,

va y Rosario

Tribunal se
erá dirigido a
del Tribunal

a Resolución
esto es, que
a asamblea

3

9:30 a.m.

Segundo Tema:

Inaplicación del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Acto seguido, el Vocal Rolando Acosta procede a exponer este tema, formulando la siguiente propuesta de precedente.

INAPLICACION DEL ART. 87 DEL RIRP POR CONTRAVENCION DE LA LEY 26639.

Régimen Ley 26639

Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes (...), se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de **gravámenes que garantizan créditos**, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Ley 26639, art. 3, 2º párrafo:

Hipotecas o afectaciones en garantía que **no garantizan créditos**

Ley 26639, art. 3, 1º párrafo:

Hipotecas o afectaciones en garantía que **sí garantizan créditos**

El VIII.7 Precedente de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral señala:

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, **caduca a los 10 años desde su inscripción**, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado".

FUNDAMENTOS:

Art. 3 de Ley 26639 distingue según la hipoteca garantice o no un crédito. Díez Picazo y Gullón: **2 fases** en constitución de hipoteca que asegura obligación futura.

Fase **potencial**: hipoteca existe, pero la obligación no nace (hipoteca **no garantiza un crédito**)

Fase en que obligación ya nació y esto puede inscribirse (hipoteca **sí garantiza un crédito**)

(Handwritten signatures and initials)

4

Régimen del art. 87 del RIRP

Primer párrafo del art. 3 - Ley 26639: Comprendidas dentro de este supuesto gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento (obligación es exigible inmediatamente, ex art. 1240 CC, salvo que el plazo conste luego en el Registro, en cuyo caso cómputo se rige por 2º párrafo).

2º párrafo del art. 3 - Ley 26639: Inscripción caduca a los 10 años desde vencimiento del crédito. Las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas sólo caducarán si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, y ha transcurrido 10 años desde vencimiento de la obligación garantizada.

Asimismo, Rolando Acosta señala lo siguiente:

Contradicciones del art. 87 del RIRP

Art. 87 incluye dentro de 1º párrafo del art. 3 de Ley a gravámenes que sí garantizan obligaciones, cuando aquéllos se regulan por el 2º párrafo de Ley

Art. 87 incluye dentro de 2º párrafo de la Ley a gravámenes que no garantizan obligaciones, cuando aquéllos se regulan por el 1º párrafo de la Ley

Infracción de art. 3 de Ley por el art. 87 del RIRP

Conforme al 2º párrafo del art. 3 de la Ley, los gravámenes que garantizan obligaciones ciertas sin plazo se extinguen a los 10 años del vencimiento de aquéllas.

Sin embargo, conforme al art. 87 del RIRP, se extinguen a los 10 años de su inscripción.

Conforme al 1º párrafo del art. 3 de la Ley, los gravámenes que garantizan obligaciones futuras se extinguen a los 10 años de inscritas, SIN OTRO REQUISITO

Sin embargo, conforme al art. 87 del RIRP, se extinguen SÓLO si se acredita el nacimiento de obligaciones, y a los 10 años de vencidas éstas.

Obligación de controlar legalidad del art. 87 del RIRP

Const. y Ley: expresión voluntad popular.

Reglamento: expresión voluntad funcionario.

Art. 45 Constitución: reglamentar con arreglo a Const. y leyes

Art. 51 Constitución, art. 12 Ley 27444: Jerarquía normativa.

Problemas de Reglamentos: abundancia, tecnicidad, permanente peligro de infracción a ley con efecto derogatorio.

García de Enterría y Fernández: reglamentos "afectan la integridad de las Leyes, pretenden prevalecer sobre éstas y provocar así la inaplicación de las mismas, perturbán la recta constitución del ordenamiento, que es siempre un valor superior a los intereses concretos (privados o públicos) que bajo dicho ordenamiento viven, enturbian el sistema normativo en vigor y con ello la certeza del Derecho, que es un valor sustancial y primario de la vida jurídica" (Curso de Dº Administ., 1999, T. I, p. 217).

Necesidad y OBLIGACIÓN de permanente enjuiciamiento de legalidad de Reglamentos (base: art. 38 Const.: Todos los peruanos tienen el deber de (...) respetar (y) cumplir la Constitución y el ordenamiento jurídico de la Nación.

Control de simple legalidad (adecuación con ley), no de constitucionalidad.

El Vocal **Rolando Acosta** pone en conocimiento las siguientes propuestas de precedente

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, los gravámenes que registralmente aseguran obligaciones nacidas pero sin plazo convencional se extinguen a los 10 años contados desde el nacimiento de la obligación. No corresponde aplicar el primer párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

De conformidad con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, los gravámenes que registralmente aseguran obligaciones futuras o eventuales cuyo nacimiento no se ha hecho constar en el Registro se extinguen a los 10 años contados desde su inscripción. No corresponde aplicar el segundo párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Luego de ello se inicia el debate con la intervención de los Vocales del Tribunal. Agotado el debate se procede a votar del modo siguiente:

A favor de inaplicar el Art. 87 del RIRP: **5 vocales**, Fernando Tarazona, Walter Morgan, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Rosario Guerra.

En contra de inaplicar el Art. 87 del RIRP: **13 vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Alamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Martha Silva, Oscar Escate, Gunther Gonzales y Elena Vásquez.

Se acordó proponer a la SUNARP la modificatoria del artículo 87 del RIRP a efectos que las hipotecas futuras y/o eventuales puedan levantarse conforme a los precedentes que fueron aprobados por el Tribunal Registral. No obstante, el Vocal Gunther Gonzales se mostró conforme con el fondo del contenido de dicho artículo.

11:40 a.m.

Tercer tema:

INTERPRETACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN FINAL DE LA LEY DEL NOTARIADO

Acto seguido, el Vocal Hugo Echevarría Arellano expone sobre este tema formulando la siguiente propuesta de precedente:

SÉTIMA DISPOSICIÓN FINAL DE LA NUEVA LEY DEL NOTARIADO Y PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD.

No resultan aplicables a los partes notariales emitidos antes de la vigencia de la nueva Ley del Notariado, las disposiciones de la Sétima Disposición Final de esta Ley.

Sustenta su propuesta reproduciendo los fundamentos expuestos en las resoluciones N° 301 y 314 de 2008 expedidas por la Cuarta Sala, cuyos textos se anexan a la presente acta.

Acto seguido, Mariela Aldana propone se apruebe como precedente de observancia obligatoria la posición totalmente opuesta a la planteada por Hugo Echevarría, reproduciendo los argumentos expuestos en la resolución N° 1370-2008-SUNARP-TR-L, la misma que se anexará al final del acta.

A continuación se inicia el debate de este tema con la intervención de los Vocales presentes en este Pleno. Agotado el debate se procede a votar sobre si la propuesta del Vocal Hugo Echevarría debe ser aprobada como precedente.

A favor: **3 Vocales**, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Walter Morgan.

En contra: **15 vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Martha Silva, Oscar Escate, Gunther Gonzales, Elena Vásquez y Fernando Tarazona.

Enseguida, se propone al Pleno del Tribunal Registral como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de la siguiente sumilla:

APLICACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO

“La Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aun cuando se trate de traslados notariales expedidos con anterioridad a su vigencia”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1370-2008-SUNARP-TR-L del 23 de diciembre de 2008.

A favor: **15 vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Martha Silva, Gunther Gonzales, Elena Vásquez, Fernando Tarazona y Rolando Acosta.

En contra: **3 Vocales**, Walter Morgan, Hugo Echevarría y Oscar Escate.

Se tiene como resultado la aprobación como Precedente de Observancia Obligatoria.

Siendo la 1:30 p.m. se suspendió el Pleno para efectos de almuerzo.

Siendo las 2:40 p.m., y establecido el quórum correspondiente la Presidenta del Tribunal dispone el reinicio del Pleno, estando presentes los siguientes Vocales:

Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Martha Silva, Oscar Escate, Gunther Gonzales, Elena Vásquez, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Walter Morgan.

Cuarto Tema:

Acto seguido, la Vocal Martha Silva procedió a exponer sobre el siguiente tema:

RESERVA DE ÁREA PARA VÍAS

La condición de área reservada para vías respecto de un bien es un acto inscribible en el Registro por tratarse de una limitación a la propiedad, siendo título suficiente para ello el Certificado de Zonificación y Vías en el que se determine el bien y se precise la limitación.

Se dejó constancia que funcionarios de la Municipalidad de Lima Metropolitana solicitaron la aprobación de una norma registral que permita la inscripción de la afectación vial.

Teniendo en cuenta que los años 2006 y 2008, Salas de Lima se pronunciaron a favor de la inscripción del área de vías, se sometió al Pleno los fundamentos esgrimidos en las resoluciones emitidas, a efectos de aprobar un precedente de observancia obligatoria.

Se sustentó que el artículo 957 del Código Civil establece que la propiedad predial se sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

Asimismo, que el artículo 2019 del Código Civil considera entre los actos inscribibles a los actos que limiten los derechos reales sobre inmuebles. Si bien es cierto la Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del CC 1984 señaló que no se requería la inscripción de las restricciones legales de la propiedad, por ser suficiente la publicidad legal, también es cierto que existen supuestos admitidos por el legislador, que permiten la inscripción de actos emanados de la Ley, como es el caso de las empresas de derecho público, habiéndose expuesto igualmente en la Exposición de Motivos que en estos casos la publicidad registral no sustituía a la publicidad legal; no siendo por tanto incompatibles.

La afectación de áreas para vías es aprobada mediante Ordenanza por la autoridad municipal correspondiente, acompañada del Plano respectivo, en la cual se grafican las áreas sujetas a la afectación.

En tal sentido, dicha afectación se produce desde la publicación de la Ordenanza, sin que se requiera de intervención de los titulares ni de su inscripción para su eficacia.

Sin embargo, también es cierto que el medio de publicidad más eficiente para las cargas que afecten a un predio es el Registro Público, en virtud de la especialidad manifestada en la técnica del folio real, lo cual ha dado lugar a la aprobación de disposiciones legales admitiendo a inscripción, entre otros, de la

condición de bien público de los predios, acto que no se consideraba admisible con la legislación anterior. Más recientemente, se ha aprobado la Ley N° 29090 en la cual se consideran como actos inscribibles, al Certificado de Zonificación y Vías, al Certificado de Factibilidad de Servicios.

En esa línea, siendo información relevante respecto de un predio, la circunstancia de encontrarse comprendido dentro del Plan Vial aprobado, nada obsta que se admita su inscripción en el registro como una carga; teniendo en cuenta además que esta reserva puede concluir con la expropiación del predio, en cuyo caso recién se contará con la intervención del titular registral, con el debido emplazamiento.

Se dio razón que este criterio se ha plasmado en las Resoluciones N° 327-2006-SUNARP-TR-L y N° 29-2008- SUNARP-TR-L.

Realizado el debate respectivo y agotado el mismo, se procede a votar la propuesta de precedente antes indicado:

A favor: **5 Vocales**, Martha Silva, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana y Fredy Silva.

En contra: **13 Vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Nérida Palacios, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Gunther Gónzales, Elena Vásquez, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Walter Morgan.

En este estado se hace presente de la posición contraria respecto a que la reserva de vías no se considere un acto inscribible. Para tal fin se exponen los siguientes fundamentos:

- Las limitaciones legales del dominio no se inscriben en el registro por cuanto ellas tienen carácter de mandatos normativos; por tanto, vinculan y obligan en tanto son normas jurídicas, sin que la voluntad de las partes ni el registro tengan ninguna incidencia en su oponibilidad. En tal sentido debe recordarse que el art. 2019 del Código Civil no lo considera acto inscribible; y el art. 957 del mismo cuerpo normativo establece que la propiedad predial está sujeta imperativamente a la zonificación, esto es, a los Planes Urbanos y su desarrollo reglamentario.
- Por lo demás, la postura de la Municipalidad de Lima conllevaría admitir la inscripción de actos en donde la publicidad registral no produce eficacia en el ámbito de la oponibilidad de lo inscrito, o de la inoponibilidad de lo no-inscrito, por lo que se trataría de una simple publicidad informativa sin base de norma que regule su acceso al registro.

Por tal motivo, a continuación se propone al Pleno que se adopte como acuerdo la siguiente sumilla:

La condición de área reservada para vías respecto de un bien no es un acto inscribible en el Registro.

A favor de que sea acuerdo: **13 Vocales**, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Nélide Palacios, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Gunther Gonzales, Elena Vásquez, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Walter Morgan.

En contra: **5 vocales**, Martha Silva, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana y Fredy Silva.

Por lo tanto, quedó adoptado como acuerdo que el área reservada para vías no es un acto inscribible en el registro.

Acto seguido, se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

La adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o de la partición entre copropietarios se liquida como acto invalorado, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes.

Al respecto, la Vocal **Andrea Gotuzzo**, sustenta la anterior propuesta.

Desde siempre, las adjudicaciones por división y partición o por fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Predios han sido consideradas como actos valorados para efecto de las liquidaciones del derecho registral por concepto de derecho de inscripción. Para dicho efecto, se viene liquidando el derecho de inscripción en función al valor que pueda constar en la escritura pública respectiva, en el parte judicial, en la declaración jurada de parte o declaración jurada de autoevaluó.

En general, casi todos los actos, sobre todo los que se inscriben en el rubro de títulos de dominio han sido considerados valorados.

En reciente jurisprudencia del Tribunal Registral, se han venido considerando ciertos actos que antes eran considerados como actos valorados para efectos de la liquidación de los derechos registrales, como actos invalorados, es decir,

respecto de los cuales sólo se cancelará por derecho de inscripción los montos mínimos que establece la tabla arancelaria respectiva.

Un ejemplo de ello es la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio. La razón para determinar que dicho acto era uno invalorado, a pesar que el predio era susceptible de valorización o que incluso, en la escritura pública de declaración de prescripción adquisitiva de dominio se consignaba su valor, es por cuanto no forma parte del contrato (el precio en la compraventa), no es un requisito del acto la valorización del bien (como en la donación), ni constituye un requisito adicional para su inscripción la asignación de un valor.

Incluso en la reciente directiva sobre Fideicomiso aprobada por Res. N° 316-2008-SUNARP/SN, se optó por considerar que dicho acto debía ser liquidado como acto invalorado.

Ahora bien, determinados actos han ido considerándose como invalorados. En una resolución se indicó que procediendo la caducidad de un embargo aun en el caso de inexistencia del título archivado, no podía ser obstáculo que no constara el monto de la afectación el título archivado. Por tanto, ante la imposibilidad de determinarlo y al no poder exigirle al administrado que adjunte, por ejemplo copia certificada del parte judicial respectivo, se optó por considerar al acto como uno invalorado.

De otro lado, en resolución reciente se ha señalado con relación a un arrendamiento que al no poderse determinar la renta, por ser ésta futura e indeterminada, se debía considerar al acto como uno invalorado.

Es decir, en todos estos casos se ha considerado que los derechos registrales de inscripción serán considerados como invalorados cuando no se le pueda exigir un requisito adicional a los que corresponde al acto.

En ese sentido, en las Resoluciones N° 014-2006-SUNARP-TR-T del 21.1.2006 y N° 079-2006-SUNARP-TR-T del 12.5.2006 se señaló que "La permuta de cuotas ideales que supone la adjudicación por división y partición no exige valorizar los bienes correspondientes. En consecuencia, la inscripción de dicho acto devenga derechos registrales como acto invalorado". Entre sus

fundamentos se encuentra que la extinción del condominio por división y partición supone una permuta de cuotas ideales entre los condóminos. La validez de la permuta presupone un acuerdo de los permutantes en el sentido que las cuotas que se intercambian tienen igual valor. Dicha permuta, entonces, no exige valorizar los bienes correspondientes.

En contraposición con este criterio, en la Resolución N° 384-2008-SUNARP-TR-L del 11.4.2008, en la que se señala que sólo si el acto cuya inscripción se solicita tiene un valor dinerario *expresado*, será posible aplicar la alícuota del tanto por mil que corresponda para determinar el monto de los derechos registrales de inscripción. En cambio, si el acto cuya inscripción se solicita no tiene un valor dinerario *expresado*, no existirá base imponible sobre la que aplicar dicha alícuota, correspondiendo en tal caso la tasa fija mínima establecida para actos invalorados. Continúa señalando que el DS 017-2003-JUS no señala que son actos valorados aquellos en los que el otorgante del acto o solicitante de la inscripción es quien expresa el valor dinerario del acto: bastará que se trate de un acto que tenga un valor dinerario expresado.

De la resolución, se infiere que en todo acto de transferencia o gravamen en el que conste un valor, ya sea en el documento que fundamenta directamente el derecho o en documentos complementarios, el acto tendría que ser considerado como valorado. Sin embargo, en una prescripción en que se ha dejado constancia del valor del bien, o en una sucesión testamentaria en que el testador haya valorizado sus bienes, no corresponde la liquidación como actos valorados.

Respecto a las adjudicaciones por fenecimiento de sociedad de gananciales, la Resolución N° 199-2008-SUNARP-TR-L del 22.2.2008 señala que a efectos de la liquidación de los derechos registrales, debe indicarse el valor de cada uno de los predios adjudicados a los cónyuges como efecto de la sustitución del régimen patrimonial. Asumiendo que es un acto valorado y exigiendo un requisito no previsto para dicho acto.

Se propone como acuerdo que "Los actos de transferencia o gravamen en los que el valor del acto no constituye un requisito del mismo, deben ser considerados para efectos de los derechos registrales de inscripción como invalorados".

r división y
óminos. La
n el sentido
a permuta.

3-SUNARP-
scripción se
alcuota del
s derechos
e solicita no
bre la que
fija mínima
S 017-2003-
organte del
rio del acto:
ido.

ramen en el
ctamente el
a que ser
que se ha
ia en que el
como actos

anciales, la
efectos de
e cada uno
stitución del
igiendo un

men en los
deben ser
ción como

Ahora bien, en caso de no prosperar el criterio indicado, y a fin de unificar criterios, se deberá expresar la base imponible para la liquidación de los derechos registrales, por fenecimiento de la sociedad de gananciales. Es decir, si se liquida por el 100% del valor del bien que transfiere la sociedad de gananciales a uno de los cónyuge, o por el 50% que transfiere uno de los cónyuges al otro.

Al respecto, la Resolución N° 005-2008-SUNARP-TR-A del 14.1.2008 señala que "Cuando se sustituye el régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios, la liquidación del primero, trae como consecuencia, los derechos registrales a pagar por la inscripción de la adjudicación de un inmueble a favor de uno de los cónyuges, deben ser liquidados sobre la base del valor total asignado al mismo". Teniendo como fundamento el hecho que no se trata de una copropiedad; por tanto, cuando se sustituye el régimen se transfieren los bienes que forman el patrimonio de la sociedad conyugal a favor de uno de los cónyuges, por lo que debe cobrarse por el valor de la totalidad del bien.

Realizado el debate y agotado el mismo se procede a la votación:

A favor: Unanimidad, se aprueba como acuerdo la siguiente sumilla:

"La adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o de la partición entre copropietarios se liquida como acto invalorado, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes".

Viernes 3 de abril de 2009

Siendo las 8:20 a.m., con la asistencia de los Vocales:

Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Secretario, Fernando Tarazona Alvarado, Walter Morgan Plaza, Jorge Luis Tapia Palacios, Raúl Delgado Nieto, Rolando Acosta Sánchez, Hugo Echevarría Arellano, Oscar Enrique Escate Cabrel, Nora Mariella Aldana Durán, Nélida Palacios León, Mirtha Rivera Bedregal, Fredy Silva, Luis Alberto aliaga Huaripata, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, quien reemplaza a Samuel Gálvez Troncos, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres y Gunther Gonzales Barrón.

[Handwritten marks at top]

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda, se procedió de la siguiente manera.

Primer Tema:

Acto seguido, la Vocal **Andrea Gotuzzo** procede a exponer sobre el siguiente tema:

Antecedentes:

En el Décimo Pleno del Tribunal Registral se adoptó como precedente de observancia obligatoria, publicado el 9.6.2005, lo siguiente:

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

Los fundamentos de dicho precedente fueron que la confianza que merece una anotación preventiva hace imperativo que la presunción de exactitud y legitimación también le sea aplicable. El bloqueo asegura la inscripción de los contratos y permite su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos. Si una anotación tiene la suficiente eficacia como para producir un cierre registral absoluto para todo título incompatible y si los efectos de la posterior inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación, debe concluirse que el derecho anotado debe ser válido y eficaz por lo menos en su aspecto material, más aún cuando según el Decreto Ley 18278 modificado por Ley 26481 se debe adjuntar el documento que contiene el acto material.

Asimismo, se indicó que la calificación del título material ocurre cuando se presenta la solicitud del bloqueo, mientras que la del título formal se realiza al presentarse la escritura pública.

Hechos:

Dicho precedente vigente desde el año 2005, cuya sumilla es la que resulta obligatoria, ha sido entendida por la primera instancia registral como únicamente aplicable para la calificación del bloqueo, en el sentido que es responsable el Registrador que califica el acto del bloqueo la calificación respectiva, pero una vez inscrito concluyó el procedimiento registral. Así, la solicitud de inscripción del acto definitivo es una nueva presentación, y por tanto, corresponde la calificación del acto que se pretende inscribir. En otras

al Registrador
de temas de

el siguiente

cedente de

el contenido

merece una
exactitud y
claridad de los
datos de la
inscripción de
producción de
actos de la
concluirse
su aspecto
por Ley

cuando se
realiza al

se resulta
claro como
lo que es
la inscripción
al. Así, la
inscripción, y por
En otras

15

palabras, si presentan una solicitud de inscripción de compraventa, lo que viene sucediendo es que se califica dicho acto, el que puede ser materia de observación por un supuesto defecto que de acuerdo al precedente antes indicado debió ser evaluado cuando se calificó el bloqueo. En ese caso, el Registrador sólo evalúa la existencia del bloqueo inscrito para efectos de determinar la prioridad del título en el caso que corresponda.

Propuesta:

Sin embargo, la consecuencia del precedente indicado, debería ser que una vez evaluada la procedencia del bloqueo del acto material, no correspondería volver a calificar éste cuando se solicite la inscripción definitiva.

Así se ha expresado en resoluciones como la N° 115-2005-SUNARP-TR-T, N° 505-2006-SUNARP-TR-L, N° 568-2006-SUNARP-TR-L, N° 750-2006-SUNARP-TR-L, N° 542-2007-SUNARP-TR-L, N° 542-2007-SUNARP-TR-L, N° 562-2007-SUNARP-TR-L, N° 224-2008-SUNARP-TR-L y N° 240-2009-SUNARP-TR-L.

En la Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T, referido a una solicitud de bloqueo, se indicó que el bloqueo no constituye una simple reserva de rango. Por ello, debe calificarse la legalidad del acto material para cuya inscripción definitiva se bloqueará la partida. Efectuada la anotación, tal aspecto se encuentra legitimado, y no podrá ser cuestionado por el registro al calificar la escritura pública.

Asimismo, la Resolución N° 126-2001-ORLC/TR estableció con relación al acto protegido con la reserva y prioridad que el acto contenido en la escritura pública debe ser exactamente el mismo acto contenido en el título del bloqueo.

Se ajusta mejor al precedente propuesto la Resolución N° 568-2006-SUNARP-TR-L del 28.9.2006, ya que en ella se evalúa una compraventa que fue objeto de bloqueo y que fuera observada en primera instancia por insuficiencia de poderes, entre otros. En ella se indica que la compraventa no puede ser calificada respecto a la representación pues este aspecto constituye un elemento de validez del acto, que en su momento ya fue calificado.

Efectos:

- ✓ Así como el último precedente de observancia obligatoria referido a la acreditación del impuesto predial por certificación notarial tendrá un gran impacto disminuyendo el índice de observaciones, también de adoptarse este precedente, implicaría que ya no se haría un doble control del acto material, por lo que disminuiría el número de observaciones de los actos definitivos.

Por ejemplo, al momento de inscribir una compraventa no solo tendrá efectos el bloqueo para determinar su prioridad respecto a títulos presentados con

16

posterioridad, sino que deberá examinarse la existencia del bloqueo (y de ser el caso, la revisión del título archivado) para que con ello se evite nuevas observaciones en el acto material.

Enseguida, se procede a votar acerca del precedente aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, relativo a la calificación del bloqueo, es decir, si se mantiene el statu quo o se varía.

Votación a favor de mantener la vigencia del precedente aprobado en el Décimo Pleno: **5 Vocales**, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo y Gunther Gonzales.

Acto seguido, se propone la aprobación como nuevo precedente de la siguiente sumilla:

"Cuándo se solicite la inscripción del acto definitivo cautelado por el bloqueo no corresponde calificar la validez y eficacia del acto material, siempre que el contenido de la minuta sea el mismo".

Voto a favor: **14 Vocales**, Gloria Amparo Salvatierra, Fernando Tarazona, Walter Morgan, Jorge Tapia, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Nora Aldana, Nélica Palacios, Fredy Silva, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Martha Silva y Elena Vásquez.

Voto en contra: **5 Vocales**, Pedro Álamo, Gunther Gonzales, Raúl Delgado, Mirtha Rivera y Oscar Escate.

Se aprueba como precedente la sumilla antes indicada.

Segundo Tema:

10:00 a.m.

Acto seguido, la Vocal **Andrea Gotuzzo** procede a exponer sobre un tema que quedó pendiente en la sesión del día anterior. Al respecto, propone la siguiente sumilla sea aprobada como acuerdo:

"Por la apertura de partida de lotes provenientes de una habilitación urbana, trazado y lotización o parcelación sólo se cobra los derechos de inscripción que ascienden a 0.32% de la UIT por cada partida, sea que se independice conjunta o posteriormente."

El cobro de los derechos registrales rige por los decretos supremos N° 037-94-JUS y N° 17-2003-JUS, y otros dispositivos especiales, los cuales establecen un porcentaje en función a la Unidad Impositiva Tributaria.

Mediante Resoluciones del Superintendente de los Registros Públicos se actualizan los montos de los derechos registrales. Forman partes de dichas resoluciones, los anexos 1 sobre tasas registrales del servicio de inscripción por oficina registral, correspondiente al Registro de Predios.

En el tercer rubro sobre Inscripción del Predio y sus modificaciones, en el numeral 3.2 se fija los derechos registrales de calificación para la habilitación /plano de trazado y lotización/ parcelación en una tasa variable 1.94% de la UIT y por derechos de inscripción con una tasa variable de 3/1000 del valor del acto; consignando una nota que señala que "adicionalmente, se paga una tasa de 0.32% de la UIT (...) por cada partida que se genere". No se cobra derechos de calificación en el entendido que éstos ya han sido cobrados en la habilitación urbana, acto en el cual se ha calificado las independizaciones.

Por otra parte, en ese mismo rubro en el numeral 3.4 se indica que por "Independización (por subdivisión, por reglamento interno)" se paga por derechos de calificación una tasa fija de 1.55% y por concepto de derechos de inscripción, 0.39% de la UIT.

El artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como "el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad".

Es decir, tanto la apertura de partidas como consecuencia de una habilitación urbana como la efectuada por Reglamento Interno o Subdivisión, son consideradas "Independizaciones". Sin embargo, la tabla de aranceles registrales ha llamado a la primera de ellas simplemente apertura de partida, y a las otras independizaciones.

Queda claro que cuando se inscribe una habilitación, plano de trazado y lotización o parcelación, conjuntamente con las independizaciones de los lotes respectivos, únicamente se liquidará por concepto de habilitación urbana y por apertura de partida, concepto que no prevé la liquidación de derechos de calificación porque se entiende que éstos ya han sido cobrados por el acto de habilitación urbana, plano de trazado y lotización o parcelación.

Sin embargo, no son pocas las partidas en las que ya se ha inscrito la habilitación, plano de trazado y lotización o parcelación, respecto de las cuales

no se ha procedido a la independización de cada uno de los lotes. En cuyo caso, generalmente a medida que se va solicitando la inscripción de transferencia de dominio de cada uno de los lotes se procede a la inscripción de la independización de los mismos, de conformidad con el artículo 82 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Si bien existe una tasa para "independización", ésta únicamente es aplicable para la apertura de partidas como consecuencia de la inscripción del Reglamento Interno o por Resolución de Subdivisión. La tasa registral para la independización como consecuencia de una habilitación, plano de trazado y lotización o parcelación será el de 0.32%, sea que se inscriba conjuntamente con la habilitación como cuando se inscriba con posterioridad.

A continuación, y con relación al asunto anteriormente expuesto por la Vocal Andrea Gotuzzo, se sugiere votar la siguiente propuesta de acuerdo:

"Por la apertura de partida de lotes provenientes de una habilitación urbana, trazado y lotización o parcelación sólo se cobra los derechos de inscripción que ascienden a 0.32% de la UIT por cada partida, sea que se independice conjunta o posteriormente."

Voto a favor: **12 Vocales**, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Jorge Tapia, Rolando Acosta, Nora Aldana, Gunther Gonzales, Oscar Escate, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra y Elena Vásquez.

Voto en contra: **7 Vocales**: Walter Morgan, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, Néida Palacios, Martha Silva, Fredy Silva.

El resultado es que se aprueba como acuerdo la sumilla antes señalada.

Tercer Tema:

Enseguida, el Vocal Raúl Delgado procede a exponer el siguiente tema:

"Carácter social del bien adquirido por prescripción por uno solo de los cónyuges"

1. La propiedad de un bien se adquiere de diversos modos. La doctrina distingue los modos originarios y los modos derivativos. El modo es originario cuando hay creación de un derecho de propiedad donde no existía, como en la ocupación de la res nullius y en la prescripción

tes. En cuyo
cripción de
a inscripción
título 82 del

es aplicable
cripción del
stral para la
e trazado y
juntamente

or la Vocal

abilitación
rechos de
ea que se

rge Tapia,
ro Álamo,

chevarría,

a.

a:

lo de

doctrina
todo es
nde no
cripción

19

adquisitiva de dominio. Es derivativo el modo cuando el derecho de propiedad pasa de una persona a otra sin que exista creación, como en la compraventa, la donación, etc¹.

Los modos también pueden ser voluntarios y no voluntarios. En los primeros existe una voluntad concertada o unilateral de transmitir la propiedad. Los contratos son formas concertadas de transmitir la propiedad, los que a su vez pueden ser a título gratuito (donación) o a título oneroso (compraventa). La adquisición también se realiza por la voluntad unilateral, como ocurre con el legado donde la voluntad del testador es la que determina la adquisición y no la aceptación del legatario.

Pero la propiedad también puede transmitirse al margen de la voluntad del propietario, como ocurre en la usucapio.

2. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes. La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese de otra persona, porque ha venido comportándose como tal².
3. El matrimonio, por otro lado, genera un régimen patrimonial entre los cónyuges. Este puede ser el de sociedad de gananciales, en el que existen bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad conyugal, o el régimen de separación de patrimonios. A falta de escritura pública en el que los cónyuges hayan optado por el régimen de separación de patrimonios, se presume - conforme al Art. 295 del Código Civil -, que los cónyuges han optado por el régimen de sociedad de gananciales. En el régimen de sociedad de gananciales, son bienes propios de cada cónyuge - entre otros -, los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito (Art. 302, numeral 3).
4. Cuando la norma menciona las adquisiciones a título gratuito se está refiriendo a aquellos actos en los que se beneficia exclusivamente a una de las partes, sin que dicha parte se obligue a nada. Estos actos se contraponen a los actos onerosos de los cuales nacen ventajas para ambas partes intervinientes en su celebración.³ Como señala Messineo, esto actos (gratuitos y onerosos) forman parte de los negocios atributivos; es decir, de las declaraciones de voluntad por efecto de las cuales un sujeto determina

¹ MAZEAUD, Henry y Leon; MAZEAUD, Jean. Lecciones de derecho civil. EJE, Parte 2ª, Vol. IV, p. 191

² ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. José María Bosh Editor S.A., Tomo III, VOL Y, p. 168.

³ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. Acto Jurídico. IDEMSA, página 90.

una atribución patrimonial, esto es, un desplazamiento de derechos patrimoniales y, por consiguiente, un acrecentamiento de valor en el patrimonio de otro sujeto, al que corresponde, o una obligación por parte de quien haga la atribución o una pérdida a cargo de él.⁴

Esta clasificación, como vemos, es propia de los negocios jurídicos, de modo que la manifestación de voluntad del agente debe estar siempre presente.⁵

Las adquisiciones a título oneroso o gratuito suponen la existencia del derecho del transferente, lo que implica que solamente pueden darse en los modos adquisitivos derivativos. Los modos originarios no pueden ser calificados como onerosos o gratuitos porque en ellos recién hay creación de un derecho donde no existía.

5. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de adquisición de la propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a manifestación de la voluntad, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita. Dicha figura escapa de este tipo de valoración. En consecuencia, cuando el Art. 302 inciso 3) del Código Civil precisa que son bienes propios de cada cónyuge los adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito definitivamente no incluye a los bienes adquiridos por usucapio.

6. Ahora bien, habiéndose concluido que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva no constituyen adquisiciones a título gratuito, debe definirse si tendrán la calidad de propios o sociales. Al respecto, debemos señalar que en nuestro sistema se presume la ganancialidad de los bienes del matrimonio. Así, el numeral 1) del Art. 311 del Código Civil establece que "Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario". A decir de Lacruz, la presunción de ganancialidad es de extraordinario alcance práctico: al amparo del beneficio de la duda reconduce a la masa común una multitud de bienes cuyo origen privativo no es posible demostrar, aunque lo tenga, pues los cónyuges no suelen guardar justificantes de sus adquisiciones particulares.⁶

En este mismo orden, el Art. 310 del Código Civil establece que "Son bienes sociales todos los no comprendidos en el Art. 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor (...)"

7. No obstante lo expuesto, tenemos que, a nivel legal encontramos el artículo 31° del Decreto Supremo 013-99-MTC, señala que:

"TITULACIÓN EN FAVOR DE UN SOLO CÓNYUGE: Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se

⁴ MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. EJE, Tomo II, página 351

⁵ Conforme al Art. 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

⁶ LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. Elementos de Derecho Civil, Derecho de Familia; José María Bosh Editor, S.A. 1990. página 370.

encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposesión del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. **De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular.** El título de propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Para este caso, el cónyuge poseedor deberá acreditar:

- a) La posesión actual exclusiva del lote por parte del(la) beneficiario(a); y,
- b) Que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor de dos (2) años, la misma **que podrá ser acreditada** por cualquier medio probatorio o en su defecto, mediante la presentación de una declaración jurada que deberá contener la firma de dos (2) vecinos en calidad de testigos. La Declaración Jurada y firma de testigos se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa, ante el personal autorizado por COFOPRI, en el formulario de declaración jurada establecido para ese fin. Mediante resolución de la Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las características, el contenido y el formato de los títulos, en los que consta expresamente que la propiedad constituye bien propio de sus titulares."

En este acto, Gunther Gonzales Barrón se opone a la propuesta por los siguientes fundamentos:

- La prescripción adquisitiva es un hecho jurídico adquisitivo que se cumple en la persona del poseedor, y no beneficia a ningún otro, ni siquiera al cónyuge (art. 950 CC).
- La prescripción se basa en la posesión que es un ejercicio de hecho, lo que no ocurre en el cónyuge ausente.
- La posesión es un hecho o circunstancia de facto, y no un derecho, por lo cual solo pueden encontrarse en esa situación los que ejerzan el hecho.
- La sociedad de gananciales es un régimen patrimonial en donde se consideran bienes sociales aquellos originados por transmisiones onerosas; lo que es inaplicable a la prescripción.

Se inicia el debate en torno al tema propuesto. Acto seguido se procede a votar sobre el fondo del asunto, esto es, si los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales debe o no tener la condición de sociales, el resultado de la votación fue 17 votos a favor y 2 en contra (Gunther y Oscar).

Así, habiéndose aprobado el fondo del asunto se somete a votación la siguiente sumilla:

"Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales".

Voto a favor de la sumilla antes señalada: **15 Vocales**, Pedro Álamo, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Fredy Silva, Mirtha Rivera, Martha Silva, Nélida Palacios, Elena Vásquez, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Raúl Delgado, Mariella Aldana, Fernando Tarazona y Gloria Salvatierra.

Voto en contra: **4 vocales**, Gunther Gonzales, Oscar Escate, Luis Aliaga y Jorge Tapia.

Cuarto Tema:

Acto seguido el Vocal **Fernando Tarazona** expone el siguiente tema:

PROPUESTA DE PRECEDENTE:

CANCELACIÓN DE GRAVAMENES COMO CONSECUENCIA DE TRANSFERENCIA DEL BIEN POR EL LIQUIDADOR.

Todos los gravámenes que garantizan créditos, y que gravan el bien materia de transferencia, son cancelados con la sola presentación del título de transferencia realizada por el liquidador, así dichos gravámenes garanticen obligaciones de terceros.

RAZONES:

El artículo 85° de la Ley N° 27809 – Ley General del Sistema Concursal (LGSC) establece que

"1. La transferencia de cualquier bien del deudor, por parte del Liquidador, generará el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien. El Registrador deberá inscribir el levantamiento de dichas medidas, bajo responsabilidad.

2. Tratándose de la venta de bienes de propiedad del deudor que garanticen obligaciones de terceros conforme a lo señalado en el Artículo 81.2 el Liquidador debe respetar los derechos reales de garantía constituidos sobre los mismos, pagando los créditos de estos terceros, con el producto de dicha venta, teniendo en consideración el rango registral y montos que correspondan, pero sin afectar el pago de los créditos del primer orden de preferencia que existan en el procedimiento".

1. El artículo 74°.6 de la LGSC establece que el acuerdo de liquidación adoptado por los acreedores genera un "fuero de atracción" de todos los créditos (incluso de los no reconocidos o los generados luego de la difusión de la existencia del procedimiento concursal), esto es, se produce un llamamiento a todos los acreedores del insolvente para participar en el procedimiento liquidatorio y lograr el pago total o parcial de sus créditos. Ante esa situación de unicidad de todos los créditos, carecen de toda eficacia y virtualidad las garantías que los respalden.
2. Cualquier garantía inscrita resulta irrelevante para proteger el crédito cuando los instrumentos jurídicos previstos para ello han perdido virtualidad en razón de la especial naturaleza del procedimiento concursal liquidatorio, por lo cual no queda sino hacer constar registralmente su cancelación.
3. El acuerdo de liquidación y el convenio liquidatorio son oponibles erga omnes, pues en él han participado (o por lo menos han tenido la oportunidad concreta de participar) todos los acreedores del insolvente.
4. El artículo 85.2 establece claramente que las garantías reales que aseguran las deudas de terceros mantienen su preferencia y prioridad, y por ello mismo los acreedores de estos terceros deben ser pagados por el liquidador de modo preferente.

Acto seguido, y luego del debate correspondiente entre los Vocales se propone al Pleno la aprobación como Precedente de Observancia Obligatoria del texto de la siguiente sumilla:

"La transferencia de cualquier bien del concursado por parte de su liquidador origina la cancelación de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que aseguren créditos, inclusive a favor de terceros".

Criterio sustentado en la Resolución N° 400-2009-SUNARP-TR-L del 25 de marzo de 2009.

Voto a favor: **17 Vocales**, Pedro Álamo, Andrea Gotuzzo, Rosario Guerra, Fredy Silva, Mirtha Rivera, Martha Silva, Nélida Palacios, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Raúl Delgado, Fernando Tarazona, Gunther Gonzales, Oscar Escate, Mariella Aldana, Jorge Tapia, y Gloria Salvatierra.

Voto en contra: **2 Vocales**, Elena Vásquez y Luis Aliaga.

Se aprueba como precedente la sumilla antes indicada.

Quinto Tema:

Gloria Salvatierra propone aprobar los títulos de las sumillas de los precedentes aprobados y/o ratificados en los 3 primeros Plenos del Tribunal Registral, acto seguido se debatió las propuestas de títulos quedando aprobados en los siguientes términos:

PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de setiembre de 2002. Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

1.- INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL.

"Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda".

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

2.- VALORACIÓN JUDICIAL DE LA MINUTA.

“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 276-2002-ORLC/TR del 30 de mayo 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

“El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

4.- VIGENCIA DEL PODER OTORGADO A MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

“Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 596-2001-ORLC/TR del 26 de diciembre de 2001, publicada el 11 de enero de 2002.

5.- ASAMBLEA CONVOCADA JUDICIALMENTE Y COMITÉ ELECTORAL.

“Tratándose de una asamblea convocada por el Juez para elegir al Consejo Directivo, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al Comité Electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el Comité Electoral”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

6.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN.

"Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización - realizada al amparo de la Resolución Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-21 SUNARP/SN del 31 de julio de 2001-, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para inscripción ambas actas de asamblea general".

Criterio adoptado en la Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10 de abril de 2002, publicada el 19 de abril de 2002.

7.- QUÓRUM EN ASAMBLEA ELECCIONARIA.

"Para que se celebre válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al Consejo Directivo, como toda asamblea, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria".

Criterio adoptado en la Resolución N° 292-2002-ORLC/TR del 13 de junio de 2002, publicada el 24 de junio de 2002.

8.- FACULTADES DEL DIRECTORIO.

"Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición."

Criterio adoptado en la Resolución N° 021-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002, publicada el 4 de febrero de 2002.

9.- EXCUSA, RENUNCIA Y REMOCIÓN DEL CARGO DE ALBACEA.

"La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas".

Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002.

LA ASAMBLEA

le la asamblea
Resolución del
Nº 202-2001-
idos mediante
se para su

10 de abril de

el objeto de
ir el quórum

1 de junio de

ta General
Directorio,
to tipo de

e enero de

BACEA.

nuncia y
previstos
edan ser
también
arezcan

iciembre

27

10.- CAMBIO Y RECTIFICACIÓN DE CLASE DE VEHÍCULO

"Todo cambio o rectificación de clase implica asignación de nueva placa de rodaje, salvo cuando se trate de cambio de clase de remolque a semiremolque o viceversa, en cuyo caso se conservará la misma placa".

Criterio adoptado en la Resolución N° 015-2002-ORLC/TR del 5 de julio de 2002, publicada el 18 de julio de 2002.

11.- CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR.

"Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años".

Criterio adoptado en la Resolución N° 079-2002-ORLC/TR del 7 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

12.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS.

"Resulta procedente inmatricular vehículos usados dados de baja por la Policía Nacional y adjudicados a terceros, pues los supuestos de inmatriculación contenidos en el Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular no son exclusivos ni excluyentes, dado que supuestos análogos pueden y deben merecer acogida registral, de conformidad con el Art. VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27444".

Criterio adoptado en la Resolución N° 034-2002-ORLL/TR del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

II PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002. Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM DE JUNTA GENERAL EN SOCIEDADES ANÓNIMAS.

[Handwritten signatures and scribbles are present throughout the page, including a large signature in the center and several smaller ones at the bottom.]

“Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro de matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta general.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 137-2002-ORLC/TR del 8 de marzo de 2002, publicada el 13 de abril de 2002.

2.- AGENDA DE LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL.

“La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2002-ORLC/TR del 20 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

3.- ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO.

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

4.- ESCRITURAS IMPERFECTAS.

“Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TR del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

5.- VENCIMIENTO DE PERIODO DE FUNCIONES.

“No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud de solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido.”

stas de las
del libro
o que para
dividido el
a la junta
e marzo de
ERAL
señalar las
a materias
amente de
e marzo de
ida en el
eble con
da por el
enero de
por los
r haber
de sus
nayo de
órgano
a en el
29

Crterio adoptado en la Resolución N° 031-2002-ORLC/TR del 22 de enero de 2002, publicada el 7 de febrero de 2002.

6.- IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA.

"El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona".

Crterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

7.- SUCESIÓN INTESTADA NOTARIAL.

"Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarialmente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización".

Crterio adoptado en la Resolución N° 158-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

8.- LIQUIDACIÓN DE DERECHOS EN SUCESIÓN INTESTADA.

"La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales".

Crterio adoptado en la Resolución N° 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002.

9.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y PRENDA LEGAL DE PARTICIPACIONES.

“El solo hecho de que la junta universal de socios por unanimidad apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros, implica una renuncia de los demás socios así como de la sociedad misma a ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 291° de la Ley General de Sociedades, siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia, que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigibles los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Tratándose de una transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1065 del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del artículo 1118 del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del artículo 886° del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen el carácter de bienes muebles; en consecuencia, deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 032-2002-ORLL/TR del 1 de marzo de 2002, publicada el 8 de marzo de 2002.

10.- NULIDAD DE MANDATO JUDICIAL QUE DIÓ MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN.

“Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y éste es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general por derivar la inscripción directamente del mandato judicial”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 004-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

11.- TRANSFERENCIA DE INMUEBLE GRAVADO.

“Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012° del Código Civil se presume, sin admitirse

prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones".

Criterio adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 9 de enero de 2002, publicada el 11 de febrero de 2002.

12.- CONVOCATORIA JUDICIAL.

"El juez al convocar a asamblea general ha meritado la solicitud de los interesados, por lo que no corresponde acreditar ante el registro la negativa de la convocatoria por el órgano al que le correspondía hacerlo".

Criterio adoptado en la Resolución N° 033-2002-ORLL/TR del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

13.- FORMALIDAD DEL PADRÓN COMUNAL.

"El padrón comunal de las comunidades campesinas debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario Público o Juez de Paz de ser el caso".

Criterio adoptado en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

14.- CADUCIDAD DE GRAVAMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO.

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero".

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TR del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

15.- REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como es el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general- Ley N° 27444- y si en ellas no

se ubica norma aplicable, se debe recurrir a las demás normas de derecho público, como el Código Procesal Civil.

Conforme establece el artículo 11.2 de la Ley N° 27444, corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto de la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.

De acuerdo al artículo 11.1 de la Ley N° 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos previstos en el Título III Capítulo II de la misma Ley, sin perjuicio de la nulidad de oficio prevista en su artículo 202".

Criterio adoptado en la Resolución F009-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002.

16.- REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la liquidación y bases para la subasta, no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión, por lo que no procede interponer contra aquélla medio impugnatorio alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de las cuales y previo análisis, el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la subasta definitiva, decisión que sí podría ser impugnada".

Criterio adoptado en la Resolución N° F 016-2002- ORLC/TR del 14 de agosto de 2002, publicada el 28 de agosto de 2002.

17.- LEGITIMACIÓN DE LOS CONTRATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial".

Criterio adoptado en la Resolución N° F 010-2002- ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

18.- CADUCIDAD DE MEDIDAS DE EJECUCIÓN.

"A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución."

Criterio adoptado en la Resolución N° 037-2002-ORLL/TR del 11 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

19.- PRESUNCIÓN DE EXTINCIÓN POR PROLONGADA

INACTIVIDAD.

"El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673".

Criterio adoptado en la Resolución N° 302-2002-ORLL/TR del 18 de junio de 2002.⁷

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del XXVII y XX Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.

III PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 21 y 22 de febrero de 2003. Publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

1.- ACREDITACIÓN DE PAGO DE IMPUESTOS.

"El Art. 7° del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aún cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia".

⁷ Nuevo Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002.

Criterio adoptado en las Resoluciones: N° 010-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003, N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2006 y N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

2.- INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA.

"Cuando el Registrador Público pueda concluir de manera indubitable que la transferencia de un predio estuvo inafecto al pago del impuesto de alcabala, conforme al texto original del artículo 25° del Decreto Legislativo N° 776, no será necesario que se solicite al interesado la presentación de la constancia de inafectación expedida por la municipalidad correspondiente".

Criterio adoptado en la Resolución N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

3.- IMPUESTO PREDIAL EN TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN.

"En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto".

Criterio adoptado en la Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del Registral, publicado el 13 de setiembre de 2005.

4.- FORMALIDAD DEL REGLAMENTO INTERNO.

"Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157".

Criterio adoptado en la Resolución N° 035-2002-SUNARP-TR-L del 25 de setiembre de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por entrada en vigencia artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

5.- INMATRICULACIÓN DE PREDIO ADJUDICADO JUDICIALMENTE.

"Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018 del Código Civil".

R-L del 10 de
le 2006 y N°

Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de
diciembre de 2002.

**6.- INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A SENTENCIA DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**

"La sentencia que declarará la prescripción adquisitiva de dominio de un
predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el
Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el
artículo 2018° del Código Civil".

Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de
1997.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por entrada en vigencia del
artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por
Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

7.- INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS.

"El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe
interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo
reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con
posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de
inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su
calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser
incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento
de presentación del título posterior".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de
enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

8.- ANOTACIÓN DE DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA.

"La Ley N° 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo,
ha ampliado a tres meses el plazo para interponer demanda contra lo
resuelto por el Tribunal Registral. En consecuencia, ha quedado
modificado tácitamente el artículo 164 del Reglamento General de los
Registros Públicos, debiendo entenderse que el asiento de presentación
del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que
se cuentan desde la fecha de notificación de la resolución del Tribunal
Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda
correspondiente".

Criterio adoptado en la Resolución N° 351-2002-ORLC/TR del 15 de julio de
2002.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por haber sido incorporado en
el Reglamento General de los Registros Públicos.

indubitable
mpuesto de
Legislativo
entación de
municipalidad

del 06 de

SIÓN.
impuesto
or Público
o del pago

del 06 de

uerdo del XII

rmularios
Unidades
a entrada

el 25 de

a en vigencia
(Aprobado por

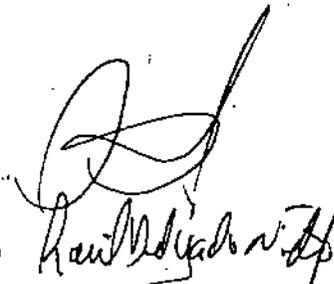
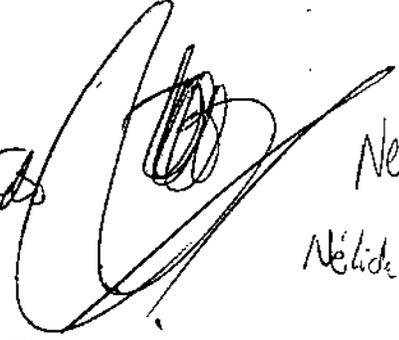
MENTE.
indicado
que el
la en el

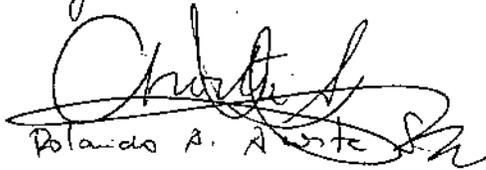
35

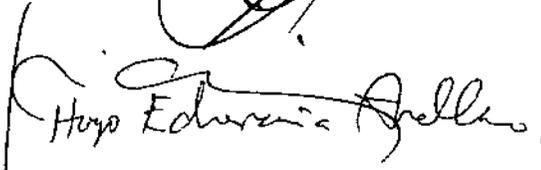
36

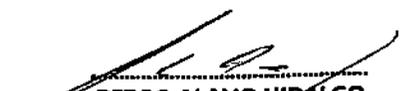
En este acto, siendo las 5:00 p.m del día viernes 3 de abril de 2009, y habiéndose agotado todos los temas del Pleno, se levantó la sesión, procediéndose a la suscripción de la presente acta por los Vocales asistentes, de conformidad con lo prescrito por el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.


Jorge Tapia Peláez
Vocal V Sala del Tribunal
Registral - SUNARP.

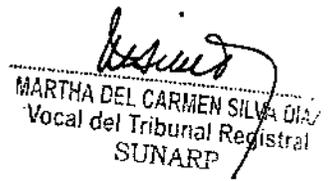

Raúl Rodríguez

Nélida


Rolando A. Aliste


Hugo Eduardo Arellano

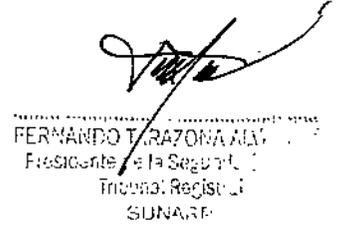

PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

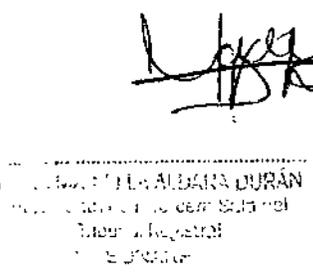

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

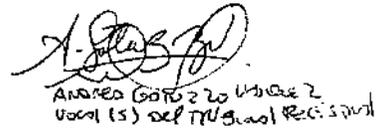

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

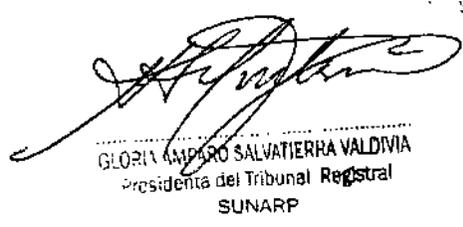

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP
No participé en el
5to tema del 3/4.

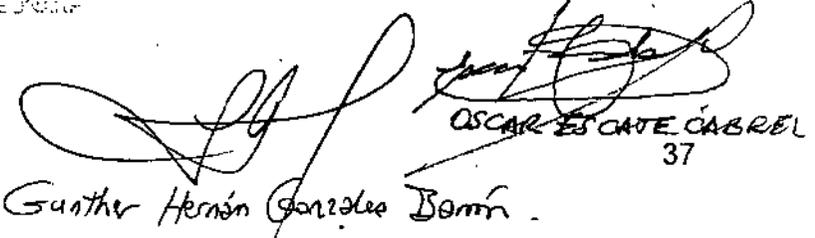

FERNANDO TRAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


MARÍA ELENA ALDANA DURÁN
Vocal de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP


Andrés Gótz 2do Vice 2
Vocal (S) del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP


Gunther Hernán González Borrero
OSCAR ESCOBAR CABREL
37



PERU

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -/370- 2008 - SUNARP-TR-L

Lima, 23 DIC. 2008

APELANTE : ELAR AQUILES CAMARGO BARRERA
TÍTULO : 19073 del 11-7-2008
RECURSO : H.D.T. N° 80883 del 2-9-2008
REGISTRO : Registro de Predios de Huancayo
ACTO : Compraventa

SUMILLA

APLICACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO

"La séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aun cuando se trate de transacciones notariales de escrituras públicas otorgadas con anterioridad a su vigencia."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la compraventa celebrada de una parte por Eloísa Salaverry de Montano (viuda), en calidad de vendedora, y de la otra parte por Víctor Oswaldo Caballero Montano, en calidad de comprador. El bien objeto de venta es el predio ubicado en Jr. Loreto 821-825, distrito y provincia de Huancayo.

A dicho efecto se presenta:

- Testimonio de la escritura pública otorgada el 13-5-2006 ante la Notaría de Huancayo, Elsa Balbín Segovía.
- Copia autenticada por fedatario de la declaración jurada de autoevaluación correspondiente al predio objeto de venta, y recibos de pago del impuesto predial del año 2006.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Predios de Huancayo, Luis Miguel Samaniego Comello, formuló la siguiente observación:

De conformidad con el Art. III del Reglamento General de los Registros Públicos se advierte que el acto inscribible es una compraventa, al respecto le comunico:

Antecedente registral: P.E. 11092985 del Registro de Predios.

Hechos y actos para subsanar



1. De conformidad a la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Dec. Leg. 1049, señala que la presentación de partes notariales al Registro de Predios lo efectuará el Notario o su dependiente, salvo a solicitud y bajo responsabilidad podrá ser presentado por persona distinta al notario o su dependiente.

2. Realizada la liquidación definitiva de la tasa registral deberá abonar la suma total de S/50.00, pago a cuenta S/28.00. Diferencia por pagar S/22.50.

Base legal:
Art. 2011 del C.C.
Arts. 31, 32 y 40 del TUO del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante expresa que el principio constitucional de la irretroactividad de la ley consagrado en el Art. 103 de la Constitución, contiene la prohibición de aplicar una ley nueva a hechos y/o supuestos agotados o consumados con anterioridad a dicha ley, nacidos u ocurridos bajo el amparo y esfera de la aplicación de la ley antigua. En el presente caso, al haberse otorgado la escritura pública con anterioridad a la vigencia del Dec. Leg. 1049, estaría facultada cualquier persona a presentarlo ante las dependencias de Registros Públicos sin limitación alguna.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° 11092985 del Registro de Predios de Huancayo obra inscrito el predio ubicado en el Jr. Loreto 821-825, distrito y provincia de Huancayo.

Su propietaria es Eloísa Salaverry de Montano, viuda.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Marileta Aldana Durán.

A criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

La séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049: ¿es aplicable a las escrituras públicas otorgadas con anterioridad a su vigencia que se presentan al Registro cuando dicha norma ya se encuentra en vigor?

VI. ANÁLISIS

1. El 26 de junio de 2008 se publicó en el diario oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1049, "Decreto Legislativo del Notariado". Conforme a su novena disposición complementaria, transitoria y final, dicha norma entró en vigor al día siguiente de su publicación. El nuevo Decreto Legislativo del Notariado derogó el Decreto Ley N° 26002, anterior Ley del Notariado.



Handwritten signature

Handwritten signature

¹ Con excepción del inciso b) del Art. 21, que establece el cese del notario al cumplir 75 años de edad, norma que entrará en vigor el 1-1-2014.

RESOLUCIÓN No. -1370-2008- SUNARP-TR-L

La séptima disposición complementaria, transitoria y final del nuevo Decreto Legislativo del Notariado establece:

"Sétima.- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, las partes notariales podrán ser presentadas y tramitadas por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentador sea la persona señalado en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales."

2. Como puede apreciarse, la norma citada en el numeral precedente regula - de manera imperativa -, el modo de presentación ante los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes, de los traslados notariales.

Así, la norma establece que el traslado notarial que dará mérito a inscripción será el parte notarial. Dispone expresamente que no se admitirá, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios.

La norma regula también quiénes se encuentran legitimados para presentar los partes notariales: el notario ante quien se otorgó el instrumento o sus dependientes autorizados. Excepcionalmente, podrán ser presentados por la persona cuyo nombre y número de documento de identidad se consigne al expedirse el parte, indicando el notario que se trata de la persona que se encargará de la presentación y tramitación del parte.

Ahora bien, la norma citada no regula aquellos supuestos en los que el Colegio de Notarios está encargado del archivo. En dichos supuestos, será de aplicación el Art. 90 del mismo Decreto Legislativo del Notariado, el cual dispone que cuando el colegio de notarios está encargado del archivo designará a un notario que autorice los traslados. Esto es, el parte notarial que se presente ante los registros de Predios y de Mandatos y Poderes deberá ser autorizado por el notario designado por el colegio de notarios para autorizar los traslados.

3. La norma bajo comentario tiene por objeto reducir la presentación ante las oficinas registrales, de traslados notariales falsificados. Al restringir el número de personas legitimadas para presentar los partes notariales (de ordinario, sólo el propio notario o sus dependientes autorizados), se reducen sensiblemente las posibilidades de presentación de partes notariales falsificados. Si bien excepcionalmente se permite que personas distintas presenten los partes, en el propio parte el notario debe consignar el nombre y documento de identidad del autorizado.

4. En este caso, se solicita la inscripción de un acto (compraventa) ante el Registro de Predios. Sin embargo, no se ha presentado parte notarial sino testimonio. Además de ello, el testimonio no ha sido presentado por el

notario o sus dependientes autorizados, ni por persona excepcionalmente autorizada por el Notario para presentar el traslado notarial.

El apelante considera que la norma bajo comentario no es aplicable a los instrumentos notariales otorgados antes de su vigencia, pues - señala -, ello implica aplicar retroactivamente la ley. Corresponde por lo tanto definir el ámbito de aplicación en el tiempo de la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado.

5. El Art. 103 de la Constitución Política del Perú establece lo siguiente:

"Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

La Constitución no empara el abuso del derecho."

De otra parte, el Art. 103 de la Constitución regula la vigencia de la ley, disponiendo:

"La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte."

A su vez, el Art. III del Título Preliminar del Código Civil establece que "La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú".

6. Como lo ha señalado el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia,² las normas citadas en el numeral precedente recogen la teoría de la aplicación inmediata de la norma y de los hechos cumplidos. Aplicación inmediata de la norma es la que se hace a los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que ocurren mientras tiene vigencia, es decir entre el momento en que entra en vigor y aquí en que es derogada o modificada. Por su parte, la teoría de los hechos cumplidos afirma que los hechos cumplidos durante la vigencia de la antigua ley se rigen por ésta y los cumplidos después de su promulgación, por la nueva.³

7. El Tribunal Registral se ha pronunciado respecto a la aplicación de la ley en el tiempo con relación a diversas materias registrales. En lo que respecta a normas que establecen requisitos para la presentación de solicitudes de inscripción, en el Tercer Pleno se aprobó el siguiente precedente⁴:

"El Art. 7 del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal -, modificado por la Ley N° 27516, determina la obligación del Registrador

² Res. 407-2005-SUNARP-TR-L del 8-7-2005, Res. 406-2006-SUNARP-TR-L del 8-7-2006, Res. 406-2005-SUNARP-TR-L del 8-7-2005, Res. 121-2005-SUNARP-TR-A del 8-7-2005.

³ Mario Alzamora Valdez, citado por Marcial Rubio Correa. Biblioteca para leer el Código Civil Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 1990, página 26.

⁴ Publicado el 6-8-2003. Se sustenta en las resoluciones N° 010-2003-SUNARP-TR-L, 083-2003-SUNARP-TR-L y 084-2003-SUNARP-TR-L.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 1370 - 2008 - SUNARP-TR-L

Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y el patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27618, aun cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia.

En las resoluciones en las que se sustenta el referido precedente, se señala que la norma sustantiva (Art. 7 del Dec. Leg. 776, modificado por la Ley 27618) impone al Registrador la obligación de verificar el pago de los impuestos en toda inscripción de transferencia de bienes gravados, sin excluir aquellas transferencias realizadas antes de la entrada en vigor de la ley.

8. En el presente caso, el Decreto Legislativo del Notariado establece reglas especiales para la presentación de partes notariales ante los Registros de Predios y Registros de Mandatos y Poderes. Estas nuevas reglas rigen desde el 27 de junio de 2008, esto es, desde el día siguiente de la publicación de la norma. Así, desde el 27 de junio de 2008 se aplican estas reglas para todas las solicitudes de inscripción que contengan traslados notariales que se presenten ante los Registros de Predios y Registros de Mandatos y Poderes.

En tanto la norma citada regula la presentación de solicitudes de inscripción en mérito a traslados notariales, se aplica a todos los títulos que se presenten desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008. No se aplica a los títulos en trámite presentados con anterioridad a dicha fecha, pues ello implicaría aplicar retroactivamente la norma a hechos anteriores a su vigencia. En cambio, aplicar la norma referida a las solicitudes de inscripción que se presenten desde la fecha en que entró en vigor, implica la aplicación inmediata de la norma. Esto es, la aplicación que se hace a los hechos que ocurren mientras tiene vigencia.

9. La norma regula los requisitos para la presentación de solicitudes de inscripción de traslados notariales ante los registros de Predios y de Mandatos y Poderes, y por lo tanto la fecha a tomar en cuenta para determinar su aplicación (o su no aplicación) es la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, esto es, la fecha del asiento de presentación del título.

La norma no regula los requisitos para el otorgamiento de escrituras públicas, por lo que el hecho que la escritura se haya otorgado con anterioridad a la vigencia del nuevo Decreto Legislativo del Notariado no implica que la nueva norma no sea aplicable.

10. En este caso, el título se ha presentado ante el Registro de Predios el 11-7-2008, cuando ya se encontraba en vigor el nuevo Decreto Legislativo del Notariado, por lo que debe cumplirse con las reglas para la presentación de traslados notariales ante el registro que esta norma establece.

Por lo expuesto, corresponde confirmar la observación.

11. Los derechos registrales que corresponde son los señalados por el Registrador.

Con la intervención del Vocal reemplazante, Samuel Hernán Gálvez Troncos, autorizado mediante Resolución N° 237-2008-SUNARP/PT del 3.12.2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta (a) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL HERNÁN GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

0001848.doc