

# CIX PLENO REGISTRAL

## SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:20 de la mañana del día miércoles 28 de agosto de 2013, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Presidente, Nora Mariella Aldana quien actúa como Secretaria Técnica, Walter Juan Poma Morales, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Walter Eduardo Morgan Plaza, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo Meneses Reyes, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios, Víctor Javier Peralta Arana, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera y Rocío Zulema Peña Fuentes.

**LUGAR:** Auditorio de Escuela de Capacitación, ubicado en la Av. Arenales N° 1080, quinto piso, Jesús María – Lima.

**FECHA:** Miércoles 28 y Jueves 29 de agosto de 2013.

### MIÉRCOLES 28 DE AGOSTO DE 2013

08:00 a.m. Instalación.

08:15 a.m. **TEMA 1:** ¿La omisión de una firma en el acta primigenia, constituye una omisión subsanable mediante la reapertura de la misma acta?

**Ponente:** Beatriz Cruz Peñaherrera.

**Resoluciones contradictorias:**

**a) Resolución N° 032-A-2006-SUNARP-TR-L del 12/1/2006.**

Sumilla:

**“REGULARIZACIÓN DE FIRMA EN ACTA DE ASAMBLEA GENERAL.**

*Para la regularización de firma en acta de asamblea general no se requiere que se reapertura previamente dicha acta”.*

**b) Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013.**

Sumilla:

**“FALTA DE FIRMA EN ACTA**

*Cuando falta una firma en el acta, dicha omisión no se subsana con la firma en la reapertura del acta”.*

En el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013 en el Grupo de Trabajo N° 1 se aprobó el siguiente acuerdo:

*“En aplicación del Art. 12 del RIRJ en el cual refiere tan solo a los acuerdos contenidos en las actas suscritas, el acta de reapertura no podría subsanar la omisión de la falta de firma de quien obligatoriamente debe firmar el acta; por tanto, para efectos de la subsanación deberá presentarse nueva copia certificada del acta con constancia de la fecha de suscripción”.*

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 20 votos a favor, 26 votos en contra y 2 abstenciones.

Asimismo, este tema quedó pendiente de ser llevado a pleno registral después de la celebración del I Taller de Diálogos con el Tribunal Registral realizado el 15 de octubre de 2011.

Al respecto se elaboró el Informe N° 029-2011-SUNARP-TR-PT del 19 de octubre de 2011, en el que se señaló lo siguiente:

*“3. Suscripción del acta por quien no la suscribió oportunamente*

*Respecto a esta materia existen criterios contradictorios al interior del Tribunal Registral. En la resolución 1507-2009- SUNARP-TR-L del 13/12/2009 se señaló que la falta de firmas en las actas se subsana agregando las firmas faltantes, sin requerir indicar la fecha en la que se agregan. En cambio, en la resolución 032-A-2006- SUNARP-TR-L del 12/1/2006 se estableció que quien omitió suscribir el acta debía proceder a firmarla, debiendo consignarse la fecha en que suscribe el acta.*

*La mayor parte de los registradores y asistentes concordó con el criterio contenido en la resolución 1507-2009- SUNARP-TR-L.*

*Con respecto a la utilización del mecanismo de reapertura de actas para subsanar la omisión de firmas en el acta, los registradores y asistentes unánimemente señalaron que la reapertura no era necesaria pero si los usuarios optaban por dicha vía para subsanar la falta de firmas, se admitía. Ello en razón a que el acta primigenia y su reapertura conformaban el acta de la sesión, así que si la reapertura llevaba la firma faltante, se cumplía con subsanar el defecto.*

*Ante la discrepancia de criterios en el seno del Tribunal, se expresó que el tema sería sometido al Pleno Registral para que se defina el criterio que debe prevalecer”*

Hay que señalar que la Resolución N° 1507-2009-SUNARP-TR-L a que alude el informe no corresponde con el acuerdo tomado en el Taller, sino que trata sobre un caso de rectificación en el Registro de Predios.

08:45 a.m. Debate del tema.

09:15 a.m. Conclusiones y votación.

09:25 a.m. **TEMA 2:** La desinmatriculación del predio por renuncia del titular del derecho.

**Ponente: Walter Morgan Plaza.**

**Resoluciones reiteradas:**

**a) Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 2/05/2007.**

Sumilla:

***"EXTINCION DE INSCRIPCION POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD***

*Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros".*

**b) Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/7/2013.**

Sumilla:

***EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD***

*"La renuncia al derecho de propiedad formulada por el titular registral de un predio determina la extinción de dicho derecho. Inscrita la renuncia deberá procederse al cierre de la partida, pues el ordenamiento no admite la existencia de un predio inmatriculado sin titular de domino".*

En el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013 en el Grupo de Trabajo N° 2 se aprobó el siguiente acuerdo:

*"No procede la desinmatriculación por renuncia del derecho de propiedad. Si bien es inscribible la renuncia del derecho de propiedad, esto no implica la cancelación de la partida, la cual permanece vigente publicitando una finca sin titular".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 26 votos a favor, 16 votos en contra y 6 abstenciones.

09:55 a.m. Debate del Tema.

**10:25 a.m. Pausa/Café**

10:40 a.m. Conclusiones y votación

10:50 a.m. **TEMA 3:** ¿Estaría derogado tácitamente el artículo 1 del D.S. 035-94-JUS que guarda concordancia con el artículo 1049 del Código Civil de 1936, en el extremo que señala que en el certificado registral inmobiliario (CRI) deben consignarse cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con antigüedad de 30 años?

Ponente: Elena Vásquez Torres.

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Tacna 4 y 5 de julio de 2013.**

*"Sí, estaría derogado parcialmente. En el CRI debieran consignarse todos los gravámenes existentes, independientemente de su antigüedad, hasta que estos sean levantados por el registrador y a solicitud del interesado".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal- Sur- Tacna" con relación a este tema fue 46 votos a favor, 2 votos en contra y 0 abstenciones.

11:20 a.m. Debate del tema.

11:50 a.m. Conclusiones y votación.

12:00 p.m. **TEMA 4:** Precisión a precedente aprobado en Pleno 87, que señala:

**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".*

Ponente: Walter Poma Morales.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 900-2012-SUNARP-TR-L del 19/6/2012.

Sumilla:

**"TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*Procede la transferencia de las acciones y derechos que sobre un predio ostenta el cónyuge supérstite, al haber fenecido la sociedad de gananciales por la muerte de uno de los cónyuges, resultando suficiente que se acredite el deceso con la presentación de la copia*

certificada de la partida de Defunción que expida el RENIEC, al haberse modificado la comunidad de bienes por un régimen de copropiedad".

**b) Resolución N° 927-2013-SUNARP-TR-L del 5/6/2013.**

Sumilla:

**"TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL REGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*Si bien la muerte física no es un acto inscribible en los registros administrativos de la SUNARP, el fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte se acredita con la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos, por lo que se requiere como acto previo dicha inscripción para proceder a inscribir la transferencia vía dación en pago del porcentaje de cuota ideal que le corresponde al cónyuge supérstite".*

12:30 p.m. Debate del tema.

01:00 p.m. Conclusiones y votación.

01:10 p.m. Almuerzo.

02:10 p.m. **TEMA 5:** Revisión del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XCIII, que señala:

**PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO**

*"Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km., ausencia o vacancia), para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4.11.2011.

**Ponente: Luis Aliaga Huaripata.**

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 4- Tema 2- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"a. La competencia es un aspecto que debe ser calificado por los registradores públicos, estableciéndose que esta competencia no es por las personas, sino por la ubicación de los bienes. En ese sentido, consideramos que los jueces solo están habilitados para expedir escrituras públicas imperfectas respecto de los*

bienes que están dentro de su jurisdicción y no de otro lugar. Este argumento es reafirmado por la Ley de Justicia de Paz. En ese sentido, se propone que el precedente registral debe ser revisado en atención a los fundamentos establecidos.

b. Es menester aclarar que la competencia que es calificable es la que corresponde a las funciones notariales del juez”.

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 43 votos a favor, 3 votos en contra y 7 abstenciones.

02:40 p.m. Debate del tema.

03:10 p.m. Conclusiones y votación.

03:20 p.m. **TEMA 6:** ¿Es posible la transferencia de bienes de propiedad de una sociedad irregular que ha devenido como tal por vencimiento del plazo de duración de la sociedad y de la Gerencia?

**Ponente: Eberardo Meneses Reyes.**

Tema propuesto en el Diálogo con el Tribunal Registral- Norte- Chiclayo para que sea aprobado como precedente de observancia obligatoria sobre la base de la siguiente resolución:

**Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T del 31/5/2013.**

Sumilla:

**“ADMINISTRACIÓN DE SOCIEDAD IRREGULAR QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

*La sociedad irregular es una sociedad que cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de su regularización para la inscripción de cualquier acto celebrado por sus órganos necesarios y permanentes”.*

**Conclusiones de Grupo de Trabajo N° 6- Tema Único- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*“El Gerente de una sociedad que no cuente con directorio previsto en su estatuto, continúa en funciones aun cuando haya vencido su periodo, en tanto no se nombre un reemplazante”.*

*“La mesa concuerda con el acuerdo del Tribunal Registral adoptado en el Pleno L: “Es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho”.*

*"Para inscribir actos en los Registros de Bienes, realizados por sociedades con plazo de duración vencido, no se requiere la previa inscripción de la regularización de la sociedad en el Registro de Sociedades" (Acuerdo por mayoría)*

*Existen votos en discordia que sostienen que debe ser un requisito la previa inscripción de la regularización de la sociedad".*

*"Proponer que los criterios contenidos en la Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T, se conviertan en precedente de observancia obligatoria".*

03:50 p.m. Debate del tema.

04:20 p.m. Conclusiones y votación.

04:30 p.m. Revisión del acta.

05:00 p.m. Fin de la sesión.

#### **JUEVES 29 DE AGOSTO DE 2013**

08:00 a.m. Instalación.

08:15 a.m. **TEMA 7:** Conclusión de Grupo de Trabajo N° 4- Tema 2- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.

*"El grupo de trabajo propone que los traslados de escrituras imperfectas deban ser emitidos por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley de Justicia de Paz".*

**Ponente: Raúl Delgado Nieto.**

El art. 60 del Reglamento antes citado (D.S. N° 007-2013-JUS), señala: "Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes".

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 52 votos a favor, 0 votos en contra y 1 abstención.

08:45 a.m. Debate del tema.

09:15 a.m. Conclusiones y votación.

09:35 a.m. **TEMA 8:** Aplicación de precedente de observancia obligatoria relativo a la identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el Pleno X:

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

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

**Ponente: Andrea Gotuzzo Vásquez.**

En lo que respecta al precedente relativo a la identificación del bien objeto de transferencia, se aprecia que existen discrepancias en su aplicación:

a) En algunas resoluciones - como en la Res. N° 1871-2011-SUNARP-TR-L del 7/10/2011 y 1236-2013-SUNARP-TR-L del 26/7/2013-, el precedente relativo a identificación del predio es contrastado con los rangos máximos de tolerancia catastral - registral establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC que regula las "Tolerancias catastrales -Registrales". Así, si la diferencia de área es mayor a la tolerancia permitida, se deniega la inscripción a pesar de haberse concluido que se trata del mismo predio.

b) En otras resoluciones - como en la Res. 213-2010-SUNARP-TR-A del 11/6/2010, N° 332-2010-SUNARP-TR-A del 27/8/2010 (citada por el apelante en el título N° 2013-13080) -, el precedente relativo a identificación del predio no es contrastado con los rangos máximos de tolerancia catastral - registral establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC que regula las "Tolerancias catastrales - Registrales" (no se menciona). Así, a pesar de existir discrepancias entre el área del predio consignada en el título de transferencia y el área del predio que consta en la partida registral, no se ha aplicado en dichas resoluciones el rango máximo de tolerancias, en el entendido que lo fundamental es identificar indubitablemente al predio objeto de transferencia.

**10:05 a.m. Pausa/Café.**

10:25 a.m. Debate del tema.

10:55 a.m. Conclusiones y votación.

11:15 a.m. **TEMA 9:** Precisión al acuerdo adoptado en el Pleno CVI realizado en la ciudad de Lima el día 24 de mayo de 2013, cuya sumilla es la siguiente:

### INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.

**Ponente: Mariella Aldana Duran.**

Se necesita aclarar lo siguiente:

-Cuando la segunda parte del acuerdo señala que "no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, **siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro**", ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?

Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

-O lo que quiso decir el pleno registral al aprobar el acuerdo es lo siguiente:

No es indispensable que en el título de adquisición que da mérito para la inmatriculación conste el área, linderos y medidas perimétricas del predio (urbano o rural), bastando en ese sentido la existencia de elementos que nos permitan diferenciar al predio de otros (por ejemplo señalamiento de direcciones en predios urbanos, etc.), y que si en alguno de los títulos (predios situados en zonas catastradas) se presenta documentación técnica emitida por ente generador de catastro (Municipalidad o Cofopri), pues bien en estos casos con mayor razón no será necesario que conste en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

11:45 a.m. Debate del Tema.

12:15 p.m. Conclusiones y votación.

12:40 p.m. **Almuerzo.**

02:00 p.m. **TEMA 10:** ¿Es exigible la presentación del formato tipo de uso Anexo 2 aprobado por Resolución N° 436-2009-SUNARP-SN, para segundos actos?

Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 1- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Tacna 4 y 5 de julio de 2013.**

*“No es exigible en caso de segundos actos, la presentación de formato de tipo de uso anexo 2 aprobado por Resolución 436-2009-SUNARP, teniendo en consideración que la Resolución Directoral 4012-2009-MTC que la sustentaba fuera derogada expresamente por la Resolución Directoral 2793-2011-MTC y posteriormente por la Resolución Directoral 4560-2011-MTC”.*

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 46 votos a favor, 2 votos en contra y 0 abstenciones.

Asimismo, el pleno del Tribunal Registral (LXXVII realizado el 26 de agosto de 2011) dejó sin efecto el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXVI sobre Alcances de la declaración jurada del interesado sobre el tipo o uso del vehículo para la asignación de la Placa Única Nacional de Rodaje.

El sustento del acuerdo que dejó sin efecto el precedente fue en aquel momento haberse expedido la Resolución Directoral N° 2793-2011-MTC/15, que fue a su vez más tarde derogada por la Resolución Directoral N° 4560-2011-MTC/15, la misma que se encuentra vigente en la actualidad.

**Resoluciones contradictorias:**

a) Resolución N° 370-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012; Resolución N° 1446-2012-SUNARP-TR-L del 3/10/2012 y Resolución N° 1792-2012-SUNARP-TR-L del 4/12/2012.

b) Resolución N° 809-2013-SUNARP-TR-L del 14/5/2013.

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:20 p.m. **TEMA 11:** ¿La anotación preventiva de compraventa garantizada a que se refiere el art. 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, mientras está pendiente la inscripción de la recepción de obras, procede solo para este acto o también pueden anotarse preventivamente actos

dispositivos posteriores como compraventas, donaciones, hipotecas, etc.?

Ponente: Tito Torres Sánchez.

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*“La venta garantizada es una anotación preventiva de duración determinada conforme a la Ley N° 29090 y su plazo de duración es el que se establece en la licencia de habilitación, que de conformidad con el Art. 11, es de 36 meses prorrogables por 12 meses más y por única vez, concordante con los Arts. 34 y 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, solo podrá anotarse preventivamente la compraventa garantizada y, en su caso, la cesión de posición contractual. Y opera para la primera transferencia, no siendo admisible la inscripción o anotación preventiva de actos dispositivos posteriores como compraventa, gravámenes, etc., en tanto no se inscriba la recepción de obras”.*

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 51 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones.

03:50 p.m. Debate del tema.

04:20 p.m. Conclusiones y votación.

04:40 p.m. Revisión y firma del acta.

05:00 p.m. Fin de la sesión.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, el **Presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el **debate** de los temas de agenda.

**TEMA 1:** TEMA 1: ¿La omisión de una firma en el acta primigenia, constituye una omisión subsanable mediante la reapertura de la misma acta?

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 032-A-2006-SUNARP-TR-L del 12/1/2006.

Sumilla:

**“REGULARIZACIÓN DE FIRMA EN ACTA DE ASAMBLEA GENERAL.**

*Para la regularización de firma en acta de asamblea general no se requiere que se reapertura previamente dicha acta”.*

**b) Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013.**

Sumilla:

**“FALTA DE FIRMA EN ACTA**

*Cuando falta una firma en el acta, dicha omisión no se subsana con la firma en la reapertura del acta”.*

En el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013 en el Grupo de Trabajo N° 1 se aprobó el siguiente acuerdo:

*“En aplicación del Art. 12 del RIRJ en el cual refiere tan solo a los acuerdos contenidos en las actas suscritas, el acta de reapertura no podría subsanar la omisión de la falta de firma de quien obligatoriamente debe firmar el acta; por tanto, para efectos de la subsanación deberá presentarse nueva copia certificada del acta con constancia de la fecha de suscripción”.*

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 20 votos a favor, 26 votos en contra y 2 abstenciones.

Asimismo, este tema quedó pendiente de ser llevado a pleno registral después de la celebración del I Taller de Diálogos con el Tribunal Registral realizado el 15 de octubre de 2011.

Al respecto se elaboró el Informe N° 029-2011-SUNARP-TR-PT del 19 de octubre de 2011, en el que se señaló lo siguiente:

**“3. Suscripción del acta por quien no la suscribió oportunamente**

*Respecto a esta materia existen criterios contradictorios al interior del Tribunal Registral. En la resolución 1507-2009- SUNARP-TR-L del 13/12/2009 se señaló que la falta de firmas en las actas se subsana agregando las firmas faltantes, sin requerir indicar la fecha en la que se agregan. En cambio, en la resolución 032-A-2006- SUNARP-TR-L del 12/1/2006 se estableció que quien omitió suscribir el acta debía proceder a firmarla, debiendo consignarse la fecha en que suscribe el acta.*

*La mayor parte de los registradores y asistentes concordó con el criterio contenido en la resolución 1507-2009- SUNARP-TR-L.*

*Con respecto a la utilización del mecanismo de reapertura de actas para subsanar la omisión de firmas en el acta, los registradores y asistentes unánimemente señalaron que la reapertura no era necesaria pero si los usuarios optaban por dicha vía para subsanar la falta de firmas, se admitía. Ello en razón a que el acta*

primigenia y su reapertura conformaban el acta de la sesión, así que si la reapertura llevaba la firma faltante, se cumplía con subsanar el defecto.

Ante la discrepancia de criterios en el seno del Tribunal, se expresó que el tema sería sometido al Pleno Registral para que se defina el criterio que debe prevalecer”

Hay que señalar que la Resolución N° 1507-2009-SUNARP-TR-L a que alude el informe no corresponde con el acuerdo tomado en el Taller, sino que trata sobre un caso de rectificación en el Registro de Predios.

## **¿LA OMISIÓN DE UNA FIRMA EN EL ACTA PRIMIGENIA, CONSTITUYE UNA OMISIÓN SUBSANABLE MEDIANTE LA REAPERTURA DE LA MISMA ACTA?**

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera.

### **I. ANTECEDENTES**

1. El presente tema ha sido planteado para análisis en el presente Pleno Registral, debido a la existencia de criterios contradictorios esgrimidos en las siguientes Resoluciones:

#### **a) Resolución N° 032-A-2006-SUNARP-TR-L del 12/1/2006.**

Sumilla:

#### **“REGULARIZACIÓN DE FIRMA EN ACTA DE ASAMBLEA GENERAL.**

*Para la regularización de firma en acta de asamblea general no se requiere que se reapertura previamente dicha acta”.*

#### **b) Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013.**

Sumilla:

#### **“FALTA DE FIRMA EN ACTA**

*Cuando falta una firma en el acta, dicha omisión no se subsana con la firma en la reapertura del acta”.*

2. En efecto, en la Resolución N° 032-A-2006-SUNARP-TR-L del 12/1/2006 se establece que la reapertura de actas está dirigida a los casos en que se incurrió en error u omisión en la redacción del acta de sesión de algún órgano de la persona jurídica, y no a la falta de firma de una de las personas que debió haber firmado; siendo que en este último caso, para salvar dicha omisión no se requiere de una reapertura de acta, con la consiguiente suscripción de todos los que firmaron el acta reaperturada, resultando suficiente que quien omitió suscribir el acta proceda a firmarlo, debiendo consignarse la fecha en que se realiza.

En el caso concreto del análisis de la citada resolución, se señala que si bien es cierto la firma omitida no se ha puesto en el acta de asamblea general, sí se ha consignado al final del acta de reapertura de dicha asamblea, por lo que se tiene por subsanada la omisión incurrida. Es decir, se está avalando que dicha omisión

se subsane con la firma en la reapertura de acta correspondiente, con lo cual existiría criterio discrepante al plasmado en la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013.

3. Al respecto, en la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013 se establece que cuando falta una firma en el acta, dicha omisión no se subsana con la firma en la reapertura del acta. Dentro de los considerandos de la citada resolución se indica que: "(...) *El presidente y secretario son los encargados de elaborar y suscribir el acta, salvo que el estatuto o la norma legal establezcan que deben suscribir el acta, además, otras personas. Con su firma, el presidente y secretario asumen la responsabilidad que lo que consigna el acta efectivamente sucedió en la realidad.*

*En tal sentido, se requiere que el secretario (al igual que el presidente) firmen el acta primigenia y no tan sólo la reapertura, pues en esta última sólo se consigna la rectificación de los errores u omisiones en que se hubiera incurrido en el acta primigenia, y no la integridad del contenido del acta (...).*

4. Ahora bien, en el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013, en el Grupo de Trabajo N° 1, se aprobó el siguiente acuerdo:

*"En aplicación del Art. 12 del RIRJ en el cual refiere tan sólo a los acuerdos contenidos en las actas suscritas, el acta de reapertura no podría subsanar la omisión de la falta de firma de quien obligatoriamente debe firmar el acta; por tanto, para efectos de la subsanación deberá presentarse nueva copia certificada del acta con constancia de la fecha de suscripción".*

Sin embargo, la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 20 votos a favor, 26 votos en contra y 2 abstenciones.

5. Por otra parte, este tema también fue abordado en el I Taller de Diálogos con el Tribunal Registral realizado el 15 de octubre de 2011.

En dicho taller, la mayor parte de los registradores y asistentes concordó con el criterio que la falta de firmas en las actas se subsana agregando las firmas faltantes, sin requerir indicar la fecha en la que se agregan.

Asimismo, con respecto a la utilización del mecanismo de reapertura de actas para subsanar la omisión de firmas en el acta, los registradores y asistentes unánimemente señalaron que la reapertura no era necesaria pero si los usuarios optaban por dicha vía para subsanar la falta de firmas, se admitía. Ello en razón a que el acta primigenia y su reapertura conformaban el acta de la sesión, así que si la reapertura llevaba la firma faltante, se cumplía con subsanar el defecto.

## II. ANÁLISIS

1. Respecto a las actas, debemos señalar que éstas constituyen documentos en los cuales se plasman los acuerdos y demás actos trascendentes de las sesiones de los órganos colegiados de las personas jurídicas y en general de cualquier ente colegiado. Es por ello que al incorporarse las ocurrencias más trascendentes de la sesión al acta respectiva es posible que se cometan errores ya sea porque se omitió algún dato o porque habiéndose incorporado el dato, se hizo de manera inexacta.

La rectificación de los errores en las actas de las sesiones de los órganos colegiados de las personas jurídicas es un tema que no ha sido regulado ni por el Código Civil ni por la Ley General de Sociedades. Sin embargo, el tema sí ha sido abordado por el artículo 44 del Código de Comercio, el cual señala que: *“Los comerciantes salvarán a continuación, inmediatamente que lo adviertan, los errores u omisiones en que incurrieron al escribir en los libros, explicando con claridad en qué consistían, y extendiendo el concepto tal como debiera haberse estampado. Si hubiere transcurrido algún tiempo desde que el error se cometió o desde que se incurrió en la omisión, harán el oportuno asiento de rectificación, añadiéndose al margen del asiento equivocado una nota que indique la corrección”*.

A partir de ello se concluyó que resulta procedente la rectificación de errores u omisiones o efectuar las precisiones necesarias mediante nuevo documento que formará parte del acta anterior, sin necesidad de celebrar nueva junta o asamblea.

2. Así, en el Décimo Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### **REAPERTURA DE ACTAS**

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

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 521-2004-SUNARP-TR-L del 3 de setiembre de 2004, N° 494-2003-SUNARP-TR-L del 8 de febrero de 2003, N° 176-2002-ORLC-TR-L del 3 de abril de 2002 y N° 579-2001-ORLC/TR del 10 de diciembre de 2001.

3. Dicho precedente fue recogido en el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias, y ahora en el artículo 12 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (en adelante RIRPJ), el cual establece los siguiente:

#### **“Artículo 12.- Reapertura de actas**

Los acuerdos contenidos en actas suscritas en las que se hayan cometido errores u omisiones podrán inscribirse si se reabren para consignar la rectificación respectiva o los datos omitidos, requiriéndose necesariamente que suscriban al pie las mismas personas que suscribieron el acta reabierta.

En la reapertura debe constar la indicación que se está reabriendo el acta de una determinada sesión, precisando además la fecha en que se efectúa y la fecha del acta que es materia de reapertura. Asimismo, los datos que son objeto de rectificación no podrán ser discrepantes con los aspectos abordados en la agenda de convocatoria.

(...)"

Nótese, del análisis del artículo en mención así como del precedente de observancia obligatoria antes citado, que **la reapertura de actas resulta procedente para la rectificación de errores u omisiones cometidos en la redacción de los acuerdos contenidos en actas suscritas, y no precisamente para subsanar la omisión de una firma en el acta.**

4. Ahora bien, conforme al artículo 13 literal f) del RIRPJ, para la inscripción de los acuerdos contenidos en actas, el registrador verificará que en éstas se consigne - entre otros requisitos -, la firma de quien presidió la sesión y de quien actuó como secretario, y, en su caso, las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el órgano que sesiona.

5. Tal como se estableciera en el análisis de la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013, las actas de sesiones de órganos de personas jurídicas constituyen documentos privados. No interviene en su elaboración - por regla general<sup>1</sup>- ninguna persona con capacidad fedante. Sin embargo, se asume que el acta recoge lo efectivamente sucedido en la sesión, así como el lugar, día, hora y demás circunstancias en que se adoptó el acuerdo.

El presidente y secretario son los encargados de elaborar y suscribir el acta, salvo que el estatuto o la norma legal establezcan que deben suscribir el acta, además, otras personas. Con su firma, el presidente y secretario asumen la responsabilidad que lo que se consigna el acta efectivamente sucedió en la realidad.

He aquí la importancia de que sean las mismas actas de sesiones de órganos de las personas jurídicas las que se encuentren suscritas -por regla general- por el presidente y secretario.

6. Debe tenerse en cuenta el objeto de la reapertura de un acta, el mismo que se encuentra circunscrito a la rectificación de errores u omisiones cometidos en la redacción de los acuerdos contenidos en actas suscritas.

En tal sentido, se requiere que el presidente al igual que el secretario firmen el acta primigenia y no tan sólo la reapertura, pues en esta última sólo se consigna la

<sup>1</sup> Una excepción la constituye la asamblea que se realiza con la presencia de Notario público.

rectificación de los errores u omisiones en que se hubiera incurrido en el acta primigenia, y no la integridad del contenido del acta.

7. En conclusión, propongo que se apruebe el criterio esgrimido en la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013, en el sentido que **cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión no se subsanará con la firma en la reapertura de acta, sino con la firma del acta primigenia.**

Siendo las 8:40 a.m., se incorporó al Pleno el Vocal Luis Aliaga.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Beatriz Cruz** interviene y señala que:

En el anterior taller de "Diálogo con el Tribunal Registral" realizado en el 2011, se abordó este tema, en el cual se acordó que el usuario opte entre subsanar (la falta de firma en el acta primigenia) mediante la presentación de copia certificada con la firma faltante o mediante la presentación de la reapertura del acta en donde figure la firma del faltante.

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

Es válida un acta sin la firma de quien presidió la sesión o quien actuó como secretario, partiendo de esa premisa podría subsanar un acta cuando esta no contenía una firma, es decir, subsanar un acta que no era válida.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

El título material es la sesión misma y el título formal es el acta, la cual podría tener defectos u omisiones siendo estos luego subsanados.

Al utilizar el método de la reapertura del acta para subsanar la firma del acta primigenia se perdería la inmediatez entre el contenido del acta y la firma, puesto que la reapertura del acta puede asentarse muchas fojas después o inclusive en otro libro.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Las dos opciones son válidas, sin embargo, si el usuario ya realizó una reapertura del acta para subsanar la firma faltante ¿por qué nosotros vamos a exigir que el usuario realice otro acto? si cumplió con subsanar el defecto, sería un exceso de formalismo solicitarle que presente el acta primigenia con la firma faltante.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Desde un punto de vista formal, el acta debe contener todas las firmas primigenias completas. Si se realiza una reapertura de acta sería más engorroso, puesto que requiere que firmen todos lo que suscribieron el acta primigenia. Sin embargo,

presentando al registro una nueva copia certificada del acta con la firma faltante se subsanaría dicho defecto.

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Se deberá analizar lo señalado por el Vocal Eberardo Meneses, puesto que podría generar confusión entre los Registradores Públicos acerca del título material y título formal, algunos podrían considerar que cuando se presentó al registro esta acta sin firma no existía el título material.

La Vocal **Beatriz Cruz** señala que:

Se debe tener en cuenta que la propuesta aprobada en el Diálogo con el Tribunal Registral en el año 2011, no se tomó en cuenta que se deje constancia la fecha de suscripción al presentarse la nueva copia certificada del acta, la cual sí ha sido tomada en el diálogo de Tacna.

El Vocal **Raúl Delgado** señala que:

Sería un exceso realizar una reapertura de acta para subsanar una firma, sin embargo, si en un acta primigenia no suscribe el secretario y en una reapertura acta sí lo hace ¿el efecto que generaría sería de convalidar tácitamente la omisión que incurrió el secretario en la suscripción del acta primigenia?

La Vocal **Beatriz Cruz** interviene y señala que la sumilla propuesta sería la siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*“Cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión no se subsanará con la firma en la reapertura de acta, sino con la firma del acta primigenia.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/05/2013.

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

El criterio propuesto por la Vocal Beatriz Cruz sería que el acta primigenia es la que prevalece y sólo se subsanaría mediante la presentación de una nueva copia certificada del acta firmada.

La Vocal **Elena Vásquez** interviene y propone una sumilla, siendo el texto del mismo el siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*“Cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión podrá subsanarse con la firma del acta primigenia o mediante la reapertura de acta”.*

La Vocal **Gloria Salvatierra** señala que:

Se tendría que realizar una reapertura del acta, puesto que el acta es intangible en su integridad, incluso en la parte que van las firmas. Si se permite que después del acta primigenia se suscriba la firma faltante y, posteriormente, se presente al registro para su inscripción, podría pensarse que cualquier otra parte del acta pueda corregirse.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

De lo señalado por la Vocal Gloria Salvatierra, la subsanación de falta de firma del acta primigenia sería más restrictiva.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Cualquiera sea la aprobación de las sumillas propuestas, se debe precisar que al extender la firma faltante en el acta primigenia no se requiere consignar la fecha que suscribió la persona que faltaba.

Acto seguido, la Vocal propone un agregado a la sumilla que se apruebe, siendo esta la siguiente:

*"En caso se regularice la firma en el acta primigenia, no se requiere consignar la fecha en que se firma".*

La Vocal **Gloria Salvatierra** interviene y propone una sumilla, siendo el texto de la misma la siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*"La omisión en la suscripción del acta debe subsanarse a través de una reapertura".*

El Vocal **Raúl Delgado** señala que.

Discrepa de la posición de la Vocal Mariella Aldana en relación a que sí se debe consignar la fecha que se suscribe la firma faltante, porque se ha realizado en fecha posterior.

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

La firma del acta tiene como finalidad que los acuerdos adoptados sean válidos. En el caso de la reapertura del acta la finalidad también se cumpliría, puesto que al firmar la reapertura estoy corrigiendo lo que se omitió.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Solicitar se consigne la fecha al momento de regularizar el acta primigenia sería muy exigente.

Ninguna norma -ni en sociedades ni en las demás personas jurídicas-, se exige que el acta se encuentre completamente firmada por todos sus miembros en el mismo día que se celebró la asamblea, para ello en sociedades se tiene un plazo de 10 días para que la misma sea suscrita.

El Vocal **Jorge Tapia** señala que:

Cualquier omisión en un acta se debería realizar a través de una reapertura de acta, en el caso, la firma faltante es una omisión. De lo contrario, se estaría afectando la intangibilidad del acta.

El **Presidente del Tribunal Régistral** interviene y señala que habiéndose agotado el debate se procede a la votación de la sumilla de la Vocal Beatriz Cruz, siendo el tenor del criterio el siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*“Cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión no se subsanará con la firma en la reapertura de acta, sino con la firma del acta primigenia.”*

Criterio adoptado en la Resolución N° 909-2013-SUNARP-TR-L del 31/5/2013.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Walter Morgan, Eberardo Meneses, Beatriz Cruz y Mariella Aldana.  
**Total: 04 votos.**

**En contra:** Rocío Peña, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Poma, Luis Aliaga, Tito Torres, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 12 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba el criterio propuesto por la Vocal Beatriz Cruz.

Acto seguido, se procede a la votación de la sumilla de la Vocal Elena Vásquez, siendo el tenor del criterio el siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*“Cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión podrá subsanarse con la firma del acta primigenia o mediante la reapertura de acta”.*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Elena Vásquez, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Morgan, Walter Poma, Tito Torres y Pedro Álamo. **Total: 09 votos.**

**En contra:** Luis Aliaga, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra, Mariella Aldana, Eberardo Meneses y Beatriz Cruz. **Total: 07 votos.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio propuesto por la Vocal Elena Vásquez.

Posteriormente, se procede a la votación del criterio propuesto por la Vocal Gloria Salvatierra, siendo el tenor del texto el siguiente:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*"La omisión en la suscripción del acta debe subsanarse a través de una reapertura".*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Gloria Salvatierra, Jorge Tapia y Víctor Peralta. **Total: 03 votos.**

**En contra** Elena Vásquez, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Morgan, Walter Poma, Tito Torres, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Mariella Aldana, Eberardo Meneses y Beatriz Cruz. **Total: 13 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba el criterio propuesto por la Vocal Gloria Salvatierra.

Seguidamente, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que se procede a la votación del agregado de la sumilla aprobada propuesto por la Vocal Mariella Aldana, siendo esta la siguiente:

*"En caso se regularice la firma en el acta primigenia, no se requiere consignar la fecha en que se firma."*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Rocío Peña, Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Walter Poma, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Tito Torres, Pedro Álamo y Mirtha Rivera. **Total: 11 votos.**

**En contra:** Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Víctor Peralta, Luis Aliaga. **Total: 05 votos.**

Por lo tanto, se aprueba el agregado propuesto por la Vocal Mariella Aldana.

En consecuencia, de acuerdo a la votación del Pleno, la sumilla aprobada como **ACUERDO PLENARIO** quedaría redactada de la siguiente manera:

**OMISIÓN EN LA SUSCRIPCIÓN DE ACTA**

*"Cuando falte una firma en el acta, ya sea de quien presidió la sesión, de quien actuó como secretario, o en su caso de las demás firmas que deban constar en el acta conforme a las disposiciones legales, estatutarias o a lo que acuerde el propio órgano que sesiona, dicha omisión podrá subsanarse con la firma del acta primigenia o mediante la reapertura de acta.*

*En caso se regularice la firma en el acta primigenia, no se requiere consignar la fecha en que se firma."*

**TEMA 2:** La desinmatriculación del predio por renuncia del titular del derecho.

**Ponente:** Walter Morgan Plaza.

**Resoluciones reiteradas:**

a) Resolución N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 2/05/2007.

Sumilla:

**"EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros".*

b) Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/7/2013.

Sumilla:

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*"La renuncia al derecho de propiedad formulada por el titular registral de un predio determina la extinción de dicho derecho. Inscrita la renuncia deberá procederse al cierre de la partida, pues el ordenamiento no admite la existencia de un predio inmatriculado sin titular de dominio".*

En el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013 en el Grupo de Trabajo N° 2 se aprobó el siguiente acuerdo:

*"No procede la desinmatriculación por renuncia del derecho de propiedad. Si bien es inscribible la renuncia del derecho de propiedad, esto no implica la cancelación de la partida, la cual permanece vigente publicitando una finca sin titular".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 26 votos a favor, 16 votos en contra y 6 abstenciones.

**LA DESINMATRICULACIÓN DEL PREDIO POR RENUNCIA DEL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

**Ponente:** Walter Morgan Plaza

1. El artículo 923 del Código Civil prescribe que la propiedad es el poder jurídico que permite, entre otras facultades, *disponer* de un bien. Este poder debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites legales. Avendaño Valdez señala que la propiedad es un poder jurídico porque nace del

Derecho sobre un bien o conjunto de bienes, sean corporales o incorporales<sup>2</sup>. Este poder concede, entre otras atribuciones, la de *disponer del bien*. Disponer es prescindir del bien (o mejor dicho del derecho), deshacerse de él, sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación, gravamen e incluso el abandono o destrucción del bien<sup>3</sup>. En otras palabras, el propietario de un bien puede hacer con él lo que mejor convenga a sus intereses, pero siempre que su accionar se enmarque dentro de los parámetros sociales y legales permitidos.

2. Conforme al artículo 968 del Código Civil, la propiedad se extingue por adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación, o abandono del bien durante veinte años (en cuyo caso pasa el predio al domino del Estado).
3. Cabe la posibilidad de que el propietario renuncie o abandone el bien. Aunque dicha causal no está prevista expresamente como modo extintivo de la propiedad en el artículo 968 indicado, nuestro sistema jurídico tampoco la proscribire. De ahí que Gonzales Barrón (en tesis que comparte este Colegiado) afirme que "*el listado de causas extintivas de la propiedad establecido en dicho artículo no es taxativo, sino uno meramente enunciativo*"<sup>4</sup>. En ese sentido, es factible que el propietario se deshaga de un bien de su propiedad a través de la figura jurídica de la renuncia o abandono.
4. Diez Picazo define a dicha forma de extinción de la propiedad en estos términos: "renuncia, abandono o también técnicamente derelicción (es) aquel acto de libre voluntad del propietario, por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa, da por extinguido su derecho de dominio sobre ella"<sup>5</sup>. Albaladejo complementa la definición anterior así: "La renuncia es una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente, y constituye un negocio unilateral irrevocable"<sup>6</sup>. En consecuencia, para que se extinga el derecho de propiedad de un bien por renuncia será necesario que así lo manifieste unilateralmente su propietario y se desprenda de la posesión del bien.
5. Estando a lo señalado, entendemos que la renuncia de derechos constituye un acto negocial cuyo efecto extintivo de derechos es admitido por el Derecho peruano. Siendo así, resulta válida la renuncia realizada por el titular del derecho de propiedad.

#### **La renuncia de derechos como justificante de la cancelación de las inscripciones donde aparecen publicados**

6. La cancelación de asientos es el mecanismo mediante el cual se deja constancia en el folio de la extinción del derecho inscrito, extinción que ha operado antes por cualquiera de las causales establecidas por el

<sup>2</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge: *Código Civil comentado*. Tomo V: Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores, 2003. p.187.

<sup>3</sup> Op. Cit. Pg.188.

<sup>4</sup> GONZALES BARRON, Gunther: *Curso de Derechos Reales*. Jurista Editorres, 2003, p. 656.

<sup>5</sup> DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON, Luis. Citado por GONZALES BARRON, Gunther; *op. cit.*, p. 657-658.

<sup>6</sup> ALBALADEJO, Manuel: *Derecho Civil*. Tomo III. Volumen Primero. José María Bosch Editor S.A., 1994, p. 225.

ordenamiento. La cancelación es pues un efecto, y no la causa de la extinción del derecho. El artículo 94.a del TUO del RGRP dispone que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende cuando se haya extinguido totalmente el bien, la persona jurídica o *el derecho inscritos*.

7. Habiéndose establecido que los derechos en general pueden extinguirse por la renuncia hecha por su titular, ha de convenirse que efectuada la dejación o abdicación del derecho de propiedad por quien en el Registro aparece como su titular se extingue tal derecho, y en consecuencia el asiento correspondiente deja de producir sus efectos de oponibilidad, fe pública y legitimación, por lo que procede –en palabras de Manzano Solano, citado por Gonzáles Loli– “barrerlo, expulsarlo de los libros (a través) de un nuevo asiento llamado cancelación”.
8. Estando a los argumentos precedentes, estimamos que, de modo general, es jurídicamente válido cancelar el asiento en que aparece inscrito un derecho cuando su titular formula renuncia expresa al mismo. Pero la aceptación por el Registro de dicha forma extintiva está condicionada, en primer término, al requisito general de la instrumentación pública de la voluntad extintiva del titular, conforme a lo dispuesto por el artículo 2010 del Código Civil; y en segundo término, a la inexistencia de derechos inscritos a favor de terceros que puedan resultar afectados con el acto jurídico extintivo. Al respecto, es preciso invocar la aplicación del artículo II del Título Preliminar del Código Civil conforme al cual la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho: si bien el ordenamiento no impide que el titular de un derecho renuncie a él, no puede tolerar que dicha facultad, al ejercerse, lesione injustificadamente los derechos o intereses de terceros.
9. A tenor de lo expuesto, la renuncia del derecho de propiedad por parte del titular es causa suficiente para cancelar registralmente tal derecho. Ahora, la cuestión siguiente es definir si la cancelación afectará sólo el asiento donde consta inscrita la propiedad del titular, o si su efecto tiene una eficacia mayor, es decir, la desinscripción del predio correspondiente.

#### **La desinscripción de un bien como efecto de la renuncia del derecho de propiedad por su titular**

10. El artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) prescribe que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro, y se realiza –por regla general– con la primera inscripción de *dominio*. Es el derecho de propiedad el que sustenta y justifica la inmatriculación, su base jurídica y el único derecho que legalmente puede dar lugar a que un predio acceda a la publicidad registral. El ordenamiento no admite, de ordinario, la existencia tabular de un predio sin que simultáneamente esté identificado su titular en el folio: no existe predio inmatriculado sin titular del dominio.
11. Cuando ese derecho dominical es renunciado por su titular no revierte al anterior propietario: si A le transfirió el dominio a B, y luego éste hace dejación de la propiedad, A no recobra el derecho. Para que ello ocurra sería necesario

un nuevo acto de atribución patrimonial (generalmente un contrato o un acto jurídico unilateral) mediante el cual la propiedad se desplace al patrimonio del anterior *dominus* y que además éste acepte la incorporación de ese derecho en su esfera patrimonial. Si la renuncia no importa la reviviscencia del dominio del anterior propietario del bien, la consecuencia no puede ser otra que dicho bien pasa a ser *res nullius*, esto es, un bien que no pertenece a nadie.

12. La consecuencia de lo antes señalado es que la renuncia, al extinguir el derecho de propiedad, genera un predio inmatriculado pero carente de titular dominical, situación registral inadmitida por el artículo 14 del RIRP. Entonces, consideramos que la consecuencia jurídico-registral de la renuncia del derecho de propiedad hecha por su titular es la desinscripción del predio, siempre que – como se señaló– ello no afecte derechos de terceros.

En consecuencia, proponemos que se adopte el siguiente acuerdo:

### **EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*“Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros.”*

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Los registradores en Tacna son de la opinión que la partida no debe cancelarse porque cabe la posibilidad que aparezca el propietario, asimismo, refieren que esa incorporación del predio al registro es intangible.

La Vocal **Mirtha Rivera** señala que:

Hay que diferenciar la renuncia del derecho de propiedad y la renuncia a la inscripción registral, puesto que esta última no implica que se renuncie al derecho de propiedad.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Podemos equiparar el cierre de la partida registral por renuncia al derecho de propiedad con cualquier otra causal de extinción del derecho de propiedad, no podría haber distinción.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

En el caso de superposición es más evidente la renuncia al derecho de propiedad, en el cual uno de los propietarios cede parte de su área a otro para que el inmueble quede libre. Mencionar que no pueda inscribir la renuncia de propiedad significaría que siempre exista la duplicidad de una partida sobre la otra o hacer un proceso judicial cuando ambos ya están de acuerdo.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que:

Ante la solicitud de presentación de esta rogatoria en el sentido que se cancele la partida, sólo se extendería un asiento en el rubro c) acerca de la renuncia y todo lo demás quedaría igual en la partida. Esta es la propuesta sumida en el Diálogo con el Tribunal Registral – Tacna. •

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiéndose agotado el debate se procede a la votación de las siguientes sumillas:

**Posición A:** propuesta por el Vocal Walter Morgan.

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*“Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros.”*

**Posición B:** propuesta en el Diálogo con el Tribunal – Tacna.

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*“No procede la desinmatriculación por renuncia del derecho de propiedad. Si bien es inscribible la renuncia del derecho de propiedad, esto no implica la cancelación de la partida, la cual permanece vigente publicitando una finca sin titular”.*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Posición A**

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Poma, Luis Aliaga, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Rocío Peña y Elena Vásquez. **Total: 2 votos.**

Acto seguido, la Vocal **Elena Vásquez** deja constancia que el sustento del sentido de su voto es que las resoluciones que sustentarían el precedente se encuentran referidas a la renuncia del derecho de propiedad, y como consecuencia se dispone el cierre de las partidas por desinscripción de los predios.

Considero que debe distinguirse entre renunciaciones del derecho de propiedad que darán mérito a la desinscripción del predio de renunciaciones del derecho de propiedad que sólo afectará el asiento del último titular de dominio. Las resoluciones sólo han tratado el primer supuesto, considero que en tales casos procedería la cancelación de las partidas porque, como se dice en las resoluciones, no podría publicitarse una partida sin titular. Sin embargo, si lo que se pretende es renunciar al derecho de propiedad afectando sólo al último asiento inscrito sin que con esto se afecte el historial anterior del predio, el tema es más complejo y no ha sido analizado; sin embargo, el texto del precedente comprendería ambos supuestos.

Considero que el historial del predio tiene relevancia más allá de las partes involucradas, ya ingresó al dominio de protección del interés de los terceros, el

cual debe ser protegido por el Registro, razón de ser de su existencia. Por ejemplo, si un copropietario renuncia a su derecho ¿el derecho de los otros copropietarios se acrecentaría? O ¿es que surgiría el derecho del propietario anterior?, son temas que no se han analizado.

### **Posición B**

**A favor:** Ninguno. **Total: 0 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Poma, Luis Aliaga, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Rocio Peña y Elena Vásquez. **Total: 16 votos.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio propuesto por el Vocal Walter Morgan como **Precedente de Observancia Obligatoria**, siendo el tenor de la sumilla el siguiente:

**REGISTRO:** PREDIOS

**TEMA:** DESINMATRICULACIÓN

**SUMILLA:**

**EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD**

*"Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros."*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

**TEMA 3:** ¿Estaría derogado tácitamente el artículo 1 del D.S. 035-94-JUS que guarda concordancia con el artículo 1049 del Código Civil de 1936, en el extremo que señala que en el certificado registral inmobiliario (CRI) deben consignarse cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con antigüedad de 30 años?

**Ponente:** Elena Vásquez Torres.

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Tacna 4 y 5 de julio de 2013.**

*"Sí, estaría derogado parcialmente. En el CRI debieran consignarse todos los gravámenes existentes, independientemente de su antigüedad, hasta que estos sean levantados por el registrador y a solicitud del interesado".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal- Sur- Tacna" con relación a este tema fue 46 votos a favor, 2 votos en contra y 0 abstenciones.

**¿Estaría derogado tácitamente el artículo 1 del D. S. 035-94-JUS que guarda concordancia con el artículo 1049 del Código Civil de 1936, en el extremo que señala que en el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) deben consignarse cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el registro personal con antigüedad de 30 años?**

Ponente: Elena Vásquez.

**En el evento Diálogo con el Tribunal Registral-Región Sur realizado en Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013, fue conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1, lo siguiente:**

*“Sí estaría derogado parcialmente el D. S. 035-94-JUS. En el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) debieran consignarse todos los gravámenes existentes, independientemente de su antigüedad, hasta que estos sean levantados por el Registrador y a solicitud del interesado”.*

Son fundamentos del criterio esbozado, los mismos que fueron discutidos en el encuentro con los Registradores del Sur realizado en la ciudad de Tacna los días 4 y 5 de julio de 2013, los siguientes:

1. El D. S. N° 35-94-JUS del 31 de mayo de 1994, integró el Certificado de Gravámenes y la Copia Literal de Dominio en un solo documento denominado “Certificado Registral Inmobiliario”. La norma señalaba en su artículo 1 que este certificado comprende:

- Copia literal de los asientos relativos a la descripción del inmueble. Sus características y modificaciones, los asientos de dominio con 10 años de antigüedad y
- Las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el Registro personal con 30 años de antigüedad.

El Certificado Registral Inmobiliario es un certificado que fue creado con la finalidad de desarrollar mecanismos registrales que faciliten la contratación inmobiliaria y el crédito hipotecario, así como simplificar la expedición de la información registral.

La discusión se planteó en el evento indicado porque entre los Registradores del Sur, hay dos posiciones respecto a la citada norma:

Posición 1: Señala que la norma no estaría derogada y es plenamente aplicable conforme además a una Resolución del Tribunal Registral N° 2142-2011-SUNARP-TR-L del 24/11/2011 en la que se la menciona sin cuestionamiento alguno<sup>7</sup>.

Posición 2: Señala que la norma sí estaría derogada tácitamente por la Ley 26639. A su vez esta posición plantea dos vertientes:

Posición 2.1 En el CRI no debieran consignarse gravámenes sujetos a plazo con antigüedad superior a los 10 años, pues en la Ley 26639 se ha previsto un

<sup>7</sup> Al respecto, cabe señalar que en esta resolución no se analizó el contenido del CRI, simplemente se aplicó el decreto supremo sin cuestionamiento alguno.

plazo de caducidad de los gravámenes de 10 años y la caducidad extingue la acción y el derecho.

Posición 2.2 Siendo que la Ley 26639 exige que la caducidad tenga que ser peticionada por el interesado y además evaluada por el registrador, en el CRI deben consignarse todos los gravámenes independientemente de su caducidad.

2. El D. S. 035-94-JUS consideró los 30 años de antigüedad para las cargas y gravámenes, aplicando el artículo 1049 del Código Civil de 1936<sup>8</sup> porque a la fecha de emisión del decreto (31/5/1994) aun no habían transcurrido los 10 años de la vigencia del Código Civil de 1984, que no contiene una norma similar a la del artículo 1049 del Código Civil de 1936.

El artículo 1049 del Código Civil de 1936 establecía: *“Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042<sup>9</sup>, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas.”*

Posteriormente, el 14 de mayo de 1996 se expidió una resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos que se refirió a lo que debía comprender el CRI pero sólo en lo relativo a los asientos de la descripción del inmueble, sin considerar la antigüedad de los mismos. Es decir, no hace referencia a los títulos de dominio ni a los gravámenes.

Es recién con la Ley 26639 del 15 de junio de 1996, la misma que entró en vigencia a los 90 días de su publicación, que se establecieron en su artículo 3°, plazos para la extinción de las hipotecas y los gravámenes: a los 10 años de las inscripciones y a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando los gravámenes garantizan créditos.

Sin embargo, conforme ha interpretado esta instancia se trata de un plazo de caducidad que requiere de solicitud del interesado para que los asientos que contienen tales cargas y gravámenes sean cancelados, conforme se establece en el artículo 1 de la Ley 26639. La extinción no opera de manera automática como fue regulada en el Código Civil de 1936.

Adicionalmente, el Registrador de calificación de títulos tendrá que evaluar el supuesto de caducidad y determinar si ésta ha ocurrido, no pudiendo cargársele al Registrador de publicidad o al Certificador esta evaluación antes de que expida el certificado.

Por ello, puede sostenerse válidamente que la Ley 26639 ha derogado tácitamente el D. S. N° 035-94-JUS. En tal sentido, los Certificados Registrales Inmobiliarios deben emitirse comprendiendo todas las cargas y gravámenes existentes independientemente de su antigüedad.

<sup>8</sup> Aplicable en virtud del artículo 2120 del Código Civil de 1984: *“Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca.”*

<sup>9</sup> El artículo 1042 del Código Civil de 1936 señalaba: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

5. Las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias.

8. Las demandas a juicio del juez, que se refieran a actos inscribibles.

3. Otro tema relacionado y que fue discutido es la antigüedad de los títulos de dominio que debía contener el CRI.

El D. S. N° 035-94-JUS señala que el certificado comprende copia literal de los asientos de dominio con 10 años de antigüedad, en concordancia con el plazo de la prescripción adquisitiva larga contenida en el artículo 950 del Código Civil de 1984.

Sobre esta materia, en la mesa de Diálogo la opinión mayoritaria era que en el CRI se indique únicamente al último titular de dominio vigente con independencia de la antigüedad de la inscripción de su derecho, por la naturaleza de este certificado.

Otra postura minoritaria señala que en el CRI debe incluirse información de los asientos de dominio con 10 años de antigüedad, en concordancia con el artículo 505 del Código Procesal Civil, el cual establece: "3. *Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además de copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.*"

Consideramos que lo que interesa conocer a través de un certificado de esa naturaleza es una certificación compendiosa, rápida y eficaz, que comprenda quien es el titular actual del predio (que podría tener una antigüedad en su inscripción mayor a los 10 años) y las cargas y gravámenes que afectan al mismo. Por lo tanto, estamos de acuerdo con la primera postura.

Sin embargo, si bien podemos no estar de acuerdo con la norma del CRI en este punto, es necesario que se opte por la postura mayoritaria en una norma y no en una posición adoptada por las instancias registrales. Mientras no se cuente con la norma que la regule en el sentido que el CRI sólo comprenda al último titular de dominio vigente corresponde que se emitan los Certificados Registrales Inmobiliarios comprendiendo a los asientos de dominio con 10 años de antigüedad.

### CONCLUSIONES

1. Se propone que se apruebe como acuerdo porque no existe una resolución que la sustenta el siguiente criterio:  
*"El D. S. N° 035-94-JUS que creó el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) ha quedado derogado tácitamente por la Ley 26639. Por lo tanto, este certificado comprende, entre otros, todas las cargas y los gravámenes existentes independientemente de su antigüedad, los cuales se mantendrán vigentes hasta que sean levantados por el Registrador a solicitud del interesado"*.
2. Se propone que se solicite la aprobación de una directiva que apruebe el nuevo formato del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) que comprenda a todas las

cargas y gravámenes independientemente de su antigüedad y al último titular de dominio vigente.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

El supuesto que señala el D.S. N° 035-94-JUS se refiere a la expedición del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) que contiene las cargas, gravámenes, cancelaciones y anotaciones en el Registro personal, mientras que el supuesto de la Ley 26639 regula la extinción de gravámenes, por lo tanto, al ser supuestos distintos no estaría derogando tácitamente el D.S. N° 035-94-JUS, es decir, los requisitos que debe contener el CRI.

El Vocal **Raúl Delgado** señala que:

Ambas normas sí guardan una relación, cuando se emitió el D.S. N° 035-94-JUS, todavía no habían transcurrido los 10 años de la vigencia del Código Civil de 1984, por ello el legislador recurrió a la norma del Código Civil de 1936 que establecía las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes se extinguían automáticamente a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas. Mientras que la Ley 26639 regula ese supuesto que regulaba el código civil de 1936, en el sentido que los gravámenes ya no se extinguen automáticamente sino que tienen que cumplir con otros requisitos que serán calificados por el Registrador.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Se debe buscar razonabilidad de los 30 años de la norma, de lo contrario sería un plazo arbitrario. En ese sentido, la razón que tuvo el legislador fue que en ese tiempo no había transcurrido el plazo de los 10 años de la vigencia del Código Civil de 1984, por lo que se optó por tomar el plazo de los 30 años del Código Civil de 1936 que estaban transcurriendo en ese momento. Por ende, creo que la Ley 26639 sí ha derogado tácitamente el D.S. N° 035-94-JUS.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En Trujillo independientemente de su antigüedad al momento de expedir un CRI este comprende todas las cargas y los gravámenes existentes (vigentes).

La Vocal **Rocío Peña** señala que:

En Lima el certificador cumple con emitir el CRI consignando carga o gravamen con una antigüedad no mayor a los 30 años, sin embargo, al momento de la calificación el Registrador toma conocimiento que existe un gravamen que tiene una carga o gravamen mayor a 30 años y realiza una observación, generando una discrepancia entre el certificador del CRI y el Registrador.

El **Presidente de Tribunal Registral** señala que:

Se debe tener cuenta que con el artículo 1049 del Código Civil de 1936, se estableció que las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes se

extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas, sin embargo, esta extinción no era automática como se menciona sino se requería un procedimiento que al final no se aplicó.

Lo que el legislador hizo con la dación del D.S. N° 035-94-JUS es establecer el plazo de los 30 años del Código Civil de 1936 en el CRI, a fin no perjudicar a los acreedores de las obligaciones que estaban vigentes de acuerdo a lo establecido con el Código Civil de 1984 (Art. 2120).

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Con la promulgación de la Ley 26639, la expedición del CRI deberá consignar todos los gravámenes (vigentes) sin importar la fecha de su antigüedad.

La Vocal **Elena Vásquez** interviene y propone la siguiente sumilla:

**CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI)**

*"Por aplicación de la Ley N° 26639 el certificado registral inmobiliario (CRI) debe comprender, entre otros, todas las cargas y los gravámenes, independientemente de su antigüedad, los cuales se mantendrán vigentes hasta que sean levantados por el Registrador a solicitud del interesado".*

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

No está de acuerdo con la sumilla propuesta por la Vocal Elena Vásquez, porque en la parte final se señala que *"se mantendrán vigentes hasta que sean levantados por el Registrador a solicitud del interesado"*, cuando existe muchas anotaciones o gravámenes que no requieren de solicitud para ser levantadas, por ejemplo el bloqueo.

Posteriormente, la Vocal **Mariella Aldana** propone la siguiente sumilla:

**CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI)**

*"Por aplicación de la Ley N° 26639 el certificado registral inmobiliario (CRI) debe comprender, entre otros, todas las cargas y los gravámenes vigentes, independientemente de su antigüedad."*

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

La extinción existe independientemente del registro, sin embargo, el asiento sigue vigente, mientras no sea cancelado. Por ejemplo, en el caso del bloqueo el paso del tiempo (plazo) genera que este ya no exista; a diferencia de un gravamen o medida cautelar, el cual requiere de un asiento cancelatorio, puesto que el Registrador Público realiza un análisis respecto a si es procedente su cancelación, es decir, no se cancela automáticamente. Por ende, mientras no se cancele el asiento de gravamen o medida cautelar el registro lo seguirá publicitando.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Mientras no haya cancelación a solicitud de parte se debe entender que ese asiento no se encuentra extinguido solo porque ha operado la caducidad extrarregistralmente. En el caso del bloqueo este deberá tratarse como cualquier anotación preventiva, en el cual transcurrido el plazo caduca automáticamente.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que para efectos de la votación retira su propuesta y se aúna a favor de la sumilla de la Vocal Mariella Aldana.

Acto seguido, el Vocal **Walter Morgan** propone la siguiente sumilla:

**CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI)**

*"Por aplicación de la ley N° 26639 el certificado registral inmobiliario (CRI) debe comprender, entre otros, todas las cargas y los gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, independientemente de su antigüedad."*

La Vocal **Mariella Aldana** señala que para efectos de la votación retira su propuesta y se aúna a favor de la sumilla del Vocal Walter Morgan.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiéndose agotado el debate se procede a la votación de la sumilla del Vocal Walter Morgan.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Raúl Delgado, Walter Poma, Luis Aliaga, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra, Rocío Peña, Elena Vásquez y Pedro Álamo. **Total: 16 votos.**

**En contra:** Ninguno. **Total: 0 votos.**

En consecuencia, se aprueba por UNANIMIDAD la sumilla propuesta como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el tenor del mismo el siguiente:

**CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO (CRI)**

*"Por aplicación de la ley N° 26639 el certificado registral inmobiliario (CRI) debe comprender, entre otros, todas las cargas y los gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, independientemente de su antigüedad."*

Seguidamente, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que el Pleno aprobó por UNANIMIDAD proponer a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se solicite la aprobación de una directiva que apruebe un nuevo formato del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) que comprenda a todas las cargas y gravámenes independientemente de su antigüedad.

**TEMA 4:** Precisión a precedente aprobado en Pleno 87, que señala:

**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex- cónyuges, respecto a un*

bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo".

**Ponente: Walter Poma Morales.**

**Resoluciones contradictorias:**

**a) Resolución N° 900-2012-SUNARP-TR-L del 19/6/2012.**

Sumilla:

**"TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*Procede la transferencia de las acciones y derechos que sobre un predio ostenta el cónyuge supérstite, al haber fenecido la sociedad de gananciales por la muerte de uno de los cónyuges, resultando suficiente que se acredite el deceso con la presentación de la copia certificada de la partida de Defunción que expida el RENIEC, al haberse modificado la comunidad de bienes por un régimen de copropiedad".*

**b) Resolución N° 927-2013-SUNARP-TR-L del 5/6/2013.**

Sumilla:

**"TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL REGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*Si bien la muerte física no es un acto inscribible en los registros administrativos de la SUNARP, el fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte se acredita con la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos, por lo que se requiere como acto previo dicha inscripción para proceder a inscribir la transferencia vía dación en pago del porcentaje de cuota ideal que le corresponde al cónyuge supérstite".*

**Precisión a precedente aprobado en el Pleno 87**

**Ponente: Walter Poma Morales**

En el Pleno 87° se aprobó como precedente de observancia obligatoria la procedencia de inscripción de la transferencia de cuotas ideales de un ex cónyuge, respecto de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se haya acreditado haber procedido a la liquidación, pero que si se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo.

Entendemos que la precisión indicada, versa, de acuerdo a las resoluciones presentadas como contradictorias, a un aspecto del precedente aprobado. Esto es respecto de la inscripción del fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo:

En ese sentido, mediante la Resolución N° 900-2012-SUNARP-TR-L, una de las Salas del Tribunal Registral ha considerado que para que proceda la inscripción de la transferencia de acciones y derechos como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, por fallecimiento de uno de los cónyuges, es suficiente que se acredite el fallecimiento con la presentación de la copia certificada de la partida de defunción que expida el RENIEC.

En tanto que mediante Resolución N° 927-2013-SUNARP-TR-L otra Sala ha considerado que este requisito se acredita con la inscripción de la sucesión intestada del cónyuge fallecido, en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el caso que hubiera dejado testamento con la inscripción en el Registro de Testamentos (la ampliación). Constituyendo un acto previo para la inscripción de la transferencia de cuotas ideales.

Como argumentos a destacar de las mencionadas posturas cabe mencionar que la primera de ellas, si bien considera que el precedente mencionado establece que previamente debe inscribirse el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo, también considera que en el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por fallecimiento de uno de los cónyuges, el requisito de previa inscripción no es aplicable en el presente caso pues el fallecimiento no es un acto inscribible en los registros de la SUNARP sino en la RENIEC. Por tanto procedería la inscripción de la transferencia de cuotas ideales solamente con acreditar que la cónyuge falleció presentando copia certificada de la partida de defunción correspondiente.

Por su parte la otra Sala considera como argumento para su posición que tal fenecimiento de la sociedad de gananciales se acredita con la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos, porque si bien en estos casos la muerte física no es un acto inscribible en los registros de la SUNARP, el fenecimiento de la sociedad de gananciales si se acredita como se indica. Considera que la presentación de la partida de defunción no basta, sino que tal circunstancia debe ser publicitada en el Registro, tal como lo establece el precedente.

Al respecto consideramos que la precisión que cabría introducir en este precedente está relacionado a la parte final del precedente: "*siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo*".

Lo que habría que corregir en principio es el que no debe estar referido al fenecimiento de la sociedad conyugal sino al fenecimiento de la sociedad de

gananciales (similarmenete a como se regula en el art. 105 del vigente Reglamento de Inscripciones de Predios, o en el art. 72 del anterior Reglamento).

Dado que el fenecimiento de la sociedad de gananciales no es un acto inscribible (salvo el caso de cambio de régimen patrimonial, en el Registro Personal), debe entenderse que lo que ha regulado es el que se debe acreditar que la sociedad de gananciales ha fenecido, pero por la ocurrencia de alguna de las causales establecidas en el art. 318 del Código Civil, y dicha causal se encuentra inscrita.

Así si se trate de que se produjo el divorcio, se deberá acreditar que tal divorcio está inscrito en el Registro Personal. Lo mismo en el caso de la separación de cuerpos y de nulidad de matrimonio.

Pero si se trata de que el régimen de la sociedad de gananciales fenezca por fallecimiento de uno de los cónyuges, lo que habría que acreditar es el que tal hecho ocurrió. Si la defunción de una persona se inscribe ante el RENIEC, entonces ello estaría acreditado suficientemente con la partida de defunción. Ya no se necesitaría que se acredite estar inscrita en el Registro de Sucesiones o en el Registro de Testamentos.

Consecuentemente consideramos que la propuesta de precisión del precedente sería en el sentido, que el precedente aprobado es solo aplicable para los casos de fenecimiento de la sociedad de gananciales por las causales de nulidad de matrimonio, divorcio, separación de cuerpos y declaración de ausencia, no comprendiendo al fenecimiento por causal de muerte de uno de los cónyuges, pues en los primeros casos se tratan de actos inscribibles en los Registros de la SUNARP y el último en el RENIEC.

El precedente sería en el siguiente sentido:

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de **gananciales** en el Registro de Personas Naturales **que corresponda**".*

Cabría agregarle finalmente:

*En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de una copia certificada de la partida de defunción correspondiente.*

Siendo las 12:30 p.m., el Vocal Raúl Delgado se retira del Pleno.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

De la redacción del precedente aprobado al referirse a uno de los ex- cónyuges podría interpretarse que sólo sería aplicable al divorcio. La inscripción de la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales implicaría tanto al cónyuge como ex-cónyuge.

La Vocal **Mirtha Rivera** señala que:

En la Resolución N° 927-2013-SUNARP-TR-L, la Sala entendió que el precedente al señalar que la causal de fenecimiento de la sociedad de gananciales se acredita con la inscripción en el Registro de Personas Naturales correspondiente, y teniendo en cuenta que este se encuentra conformado –entre otros-, por el Registro de Sucesiones Intestadas y el Registro de Testamentos, se concluyó que para inscribir la transferencia como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte se acreditaría con la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos, puesto que el fallecimiento no es un acto inscribible en el Registro de Personas Naturales sino en la RENIEC.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Si uno de los cónyuges fallece desaparece la sociedad de gananciales, por ende, sólo bastaría que se presente al registro el certificado de la defunción expedido por la RENIEC.

El Vocal **Walter Poma** señala que:

Se debe precisar que la resolución que sustenta el precedente se refiere a un fenecimiento de la sociedad de gananciales por causal de divorcio, la cual es distinta a la resolución emitida con posterioridad que refiere al fenecimiento de la sociedad conyugal por muerte de uno de los cónyuges.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

La presentación de la partida de defunción no basta, puesto que podría darse la falsificación del mismo, a diferencia de solicitar la inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas o en el Registro de Testamentos que otorga una mayor seguridad.

El Vocal **Walter Poma** interviene y propone la siguiente sumilla:

**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a **uno de los cónyuges** o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la **sociedad de gananciales en el Registro Personal**.*

**En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".**

Criterio sustentado en la Resolución N° 900-2012-SUNARP-TR-L de 19/06/2012.

El Vocal del **Walter Poma** señala que:

El supuesto de muerte de uno de los cónyuges que origina el fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales no estaba dentro del supuesto del precedente, porque es un acto que no se inscribe en el registro, por lo tanto, no es el requisito adecuado para acreditar que la causal de fallecimiento se ha producido.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

En la Resolución N° 900-2012-SUNARP-TR-L de 19/06/2012, se menciona que el registrar y publicitar dicha situación –muerte-, con efectos civiles, ha sido asumida como función inherente del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, consecuentemente, corresponde a los registros administrados por la SUNARP dar mérito a la partida de defunción a fines de acreditar la ocurrencia de la muerte de uno de los cónyuges y la consecuencia que de ella se derive en el estado civil del cónyuge supérstite y en el fenecimiento de la sociedad de gananciales.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y propone la siguiente sumilla:

**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales".*

Criterio sustentado en la Resolución N° 927-2013 SUNARP-TR-L del 5/06/2013.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiéndose agotado el debate se procede a la votación de las sumillas propuestas por los Vocales Walter Poma y Mariella Aldana.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Sumilla del Vocal Walter Poma**

**A favor:** Andrea Gotuzzo, Walter Poma, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Gloria Salvatierra, Rocío Peña y Pedro Álamo. **Total: 09 votos.**

**En contra:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Víctor Peralta, Jorge Tapia y Elena Vásquez. **Total: 6 votos.**

**Sumilla de la Vocal Mariella Aldana**

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Víctor Peralta, Jorge Tapia y Elena Vásquez. **Total: 6 votos.**

**En contra:** Andrea Gotuzzo, Walter Poma, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Gloria Salvatierra, Rocío Peña y Pedro Álamo. **Total: 09 votos.**

Por lo tanto, no habiéndose alcanzado la mayoría necesaria para aprobar la precisión como Precedente de Observancia Obligatoria se aprueba el criterio como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla propuesta por el Vocal Walter Poma, siendo el tenor del mismo el siguiente:

**Precisión del precedente aprobado en Pleno LXXXVII**

**TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

*"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.*

*En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".*

Acto seguido, la **Vocal Elena** deja constancia que no considera apropiado hacer precisiones a los precedentes mediante acuerdo, esto debilita al precedente

Los vocales **Jorge Tapia** y **Víctor Peralta** votan en contra del criterio aprobado por cuanto para modificar un precedente, que es lo que ha su criterio ha sucedido, se requiere de mayoría calificada como para la aprobación de un precedente de observancia obligatoria, lo que no ha sucedido.

Siendo la 01:45 p.m., se suspende el Pleno para efectos del **almuerzo**.

Siendo las 3:00 p.m., se reinició el Pleno, estando presentes los Vocales: Pedro Álamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Walter Juan Poma Morales, Nora Mariella Aldana Durán, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Walter Eduardo Morgan Plaza, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo Meneses Reyes, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacio, Víctor Javier Peralta Arana, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera y Rocío Zulema Peña Fuentes. Total: 16 Vocales.

Verificado el quórum reglamentario, el Presidente del Tribunal Registral dispuso la continuación del Pleno.

**TEMA 5:** **Revisión del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XCIII, que señala:**

**PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO**

*"Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km., ausencia o vacancia), para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".*

Criterio adoptado en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4.11.2011.

Ponente: Luis Aliaga Huaripata.

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 4- Tema 2- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"a. La competencia es un aspecto que debe ser calificado por los registradores públicos, estableciéndose que esta competencia no es por las personas, sino por la ubicación de los bienes. En ese sentido, consideramos que los jueces solo están habilitados para expedir escrituras públicas imperfectas respecto de los bienes que están dentro de su jurisdicción y no de otro lugar. Este argumento es reafirmado por la Ley de Justicia de Paz. En ese sentido, se propone que el precedente registral debe ser revisado en atención a los fundamentos establecidos.*

*b. Es menester aclarar que la competencia que es calificable es la que corresponde a las funciones notariales del juez".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 43 votos a favor, 3 votos en contra y 7 abstenciones.

**Revisión del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIII Pleno Registral**

Ponente: Luis Alberto Aliaga Huaripata.

**Antecedente inmediato:**

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 4, Tema 2, "Diálogo con el Tribunal Registral" (Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013).**

*"a. La competencia es un aspecto que debe ser calificado por los Registradores Públicos, estableciéndose que esta competencia no es por las personas, sino por la ubicación de los bienes. En ese sentido, consideramos*

que los Jueces solo están habilitados para expedir escrituras públicas imperfectas respecto de los bienes que están dentro de su jurisdicción y no de otro lugar. Este argumento es reafirmado por la Ley de Justicia de Paz. En ese sentido, se propone que el precedente registral debe ser revisado en atención a los fundamentos establecidos.

b. Es menester aclarar que la competencia que es calificable es la que corresponde a las funciones notariales del juez”.

Votación: 43 votos a favor, 3 votos en contra y 7 abstenciones.

1. Conforme al artículo 158 del TUO RGRP los precedentes de observancia obligatoria mantendrán vigencia “mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial o norma modificatoria posterior”.

En ese sentido, ¿las circunstancias ulteriores a la aprobación del referido precedente (en el XCIII Pleno Registral, 2 y 3 de agosto de 2012) amerita su modificación o dejarse sin efecto por este colegiado? ó ¿existe norma modificatoria posterior?

2. Al respecto, debe precisarse que no estamos ante el supuesto de “norma modificatoria posterior”, pues cuando se aprobó el referido precedente en el XCIII Pleno Registral (2-3/8/2012) ya estaba vigente, desde el 3/4/2012, la Ley 28294, denominada “Ley de Justicia de Paz” (no letrada) (aunque recientemente en junio de este año se publicó su Reglamento, aprobado mediante DS 007-2013-JUS), que -entre otros aspectos-, limita las funciones notariales de los Jueces de Paz (no letrados) en los siguientes términos:

“Artículo 17. Función notarial

En los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales:

1. Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.
2. Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.
3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.
4. Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal.
5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.
6. Protestos por falta de pago de los títulos valores.

Las Cortes Superiores de Justicia, en coordinación con el Colegio de Notarios de la jurisdicción correspondiente, definen y publican la relación de juzgados de paz que no pueden ejercer funciones notariales por no cumplir con los criterios indicados en el primer párrafo del presente artículo.

Las escrituras de transferencia extendidas ante los juzgados de paz constituyen documento público, conforme al Código Procesal Civil.

Las actuaciones notariales de los jueces de paz son supervisadas por el Consejo del Notariado”.

3. Como se sabe el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) establece que los Jueces de Paz Letrado tienen ciertas funciones notariales ante la ausencia de notario:

“Funciones Notariales.

Artículo 58.- Los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales:

1.- Escrituras Imperfectas.-

Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes.

Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes.

El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar.

Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres.

Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

2.-Protestos.-

(...).

3.- Legalizaciones.-

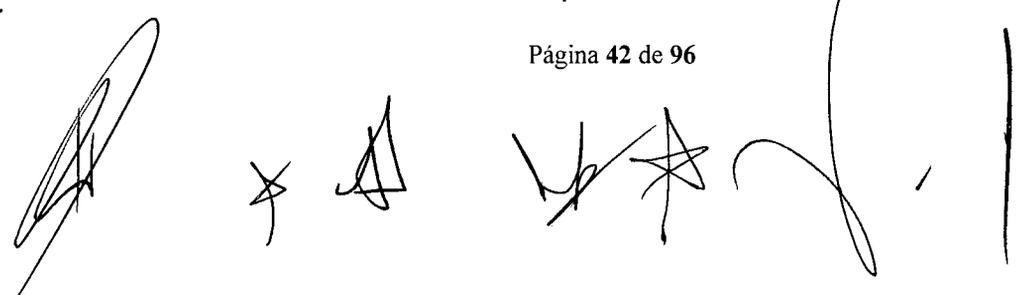
Legalizar las firmas de un documento cuando el otorgante lo solicite y se halla en su presencia. Asentar el acta respectiva en el libro referido en los incisos anteriores y poner la constancia en el documento firmado”.

(Nota: en el II Pleno del Tribunal Registral celebrado el 29 y 30 de noviembre de 2002, publicado el 22/1/2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“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”.

El mencionado criterio fue adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TR del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002).

Por su parte, el artículo 68 de la misma LOPJ establecía que los Jueces de Paz (no letrados) tenían las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados dentro del ámbito de su competencia.



Sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz, se deroga el artículo 68 mencionado y se dispone en el artículo 17 una nueva relación de funciones notariales para los Jueces de Paz (no letrados) (anteriormente citado).

Es decir, los Jueces de Paz (no letrados) ya no tienen facultades para extender escrituras imperfectas en las que daban fe de la capacidad de los otorgantes, únicamente tienen facultades para certificar firmas. Además la Ley se cuida en precisar los actos que puede certificar el juez de paz, entre los que no se encuentra los de disposición de bienes inmuebles.

En resumen, el cambio dado sólo afecta a los Jueces de Paz, no así a los Jueces de Paz Letrado.

**4. Efectuada la precisión anterior, debe evaluarse si ¿las circunstancias ulteriores a la aprobación del referido precedente amerita su modificación o dejarse sin efecto por el propio Colegiado?**

Esto implicará “revivir” un anterior debate en el Pleno Registral dado con ocasión de la aprobación del precedente de observancia obligatoria y que hoy es materia de cuestionamiento.

Sobre el tema y hasta antes de la aprobación del precedente de observancia obligatoria, al interior del Tribunal existían dos posiciones contradictorias y que se plasmaban en estas Resoluciones:

A). Resolución N° 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012

Análisis: “7. (...) El Registrador, al calificar una escritura pública imperfecta deberá solicitar al Colegio de Notarios correspondiente, información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz. Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el Juez de Paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización”.

Ver Resolución N° 1780-2011-SUNARP-TR-L del 16/9/2011.

B). Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4/11/2011

Sumilla: “Presupuesto para la asunción de la competencia notarial por el Juez de Paz: Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km, ausencia o vacancia) para que el Juez de Paz asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz”.

Ver Resolución N° 572-2011-SUNARP-TR-L del 20/4/2011.

Posición última que prevaleció y aprobó como precedente de observancia obligatoria en el XCIII Pleno Registral y que unificaba el criterio interpretativo en esta materia.

En lo personal creo que, antes que modificar o dejar sin efecto el precedente, el problema se resuelve disponiendo "que los traslados de escrituras imperfectas deban ser emitidos por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley de Justicia de Paz", como señalara Raúl Delgado en el "Diálogo con el Tribunal Registral" celebrado en Chiclayo.

5. En todo caso y a fin de cumplir con el encargo conferido por los Registradores con ocasión del Diálogo con el Tribunal Registral" celebrado en Chiclayo, resultaría pertinente revisar la propuesta contraria o diferente al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno Registral:

Andrea Gotuzzo en su ponencia en el XCIII Pleno Registral propuso el siguiente acuerdo:

A). "FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO

El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz letrado. De igual forma deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin que expedida constancia en la que se precise si el juez de paz letrado se encontraba en funciones a la fecha de otorgamiento de la escritura<sup>10</sup>."

B). Fundamentos:

"En el II Pleno del Tribunal Registral celebrado el 29 y 30 de noviembre de 2002 (publicado el 22/1/2003) se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "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". El mencionado criterio fue adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TR del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

En uno de los considerandos de dicha resolución –que no fue materia de aprobación por el pleno–, basado en el anterior RGRP (artículo 32 d) que establecía que el Registrador calificará la competencia del funcionario o **notario** que autorice o certifique el título (actualmente artículo 32 e) del RGRP), se indicó que "el registrador al calificar una escritura imperfecta deberá solicitar al Colegio de Notarios correspondiente, información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz.

<sup>10</sup> También aplicable al Juez de Paz (no letrado) para instrumentos expedidos durante la vigencia de su habilitación.

*Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el juez de paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización (...)*”.

Dicho criterio se mantuvo incluso hasta la expedición de la resolución N° 182-2011-SUNARP-TR-T del 25/3/2011, en que si bien se indica que será el propio juez de paz quien verifique la configuración de la hipótesis que lo habilita en el ejercicio de dicha función, nada obsta para que el funcionario registral verifique la competencia y habilidad del juez de paz, debiendo solicitar informe al Poder Judicial y al Colegio de Notarios. Es así que en la sumilla se consignó que “Tales circunstancias (de habilitación para el ejercicio de funciones notariales por el juez de paz o juez letrado) se acreditarán con las certificaciones otorgadas por el Colegio de Notario y Corte Superior de Justicia que corresponde”.

Posteriormente, con la Resolución N° 572-2011-SUNARP-TR-L del 20/4/2011 se cambia de criterio, en el sentido que el propio juez de paz verificó la hipótesis que lo habilita en el ejercicio de su función, lo que no corresponde ser evaluado en sede registral.

Sin embargo, luego de ello, se han expedido resoluciones en ambos sentidos (ver resoluciones 1780-2011-SUNARP-TR-L del 16/9/2011, 568-2011-SUNARP-TR-T del 4/11/2011 y 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012).

El antepenúltimo párrafo del artículo 17 de la Ley de Justicia de Paz señala que “Las Cortes Superiores de Justicia, en coordinación con el Colegio de Notarios de la jurisdicción correspondiente, definen y publican la relación de juzgados de paz que no pueden ejercer funciones notariales por no cumplir con los criterios indicados en el primer párrafo del presente artículo.”

Entonces, la competencia no lo determina el propio juez, sino que ésta es definida por los órganos antes referidos.

Por las consideraciones expuestas en el punto anterior, se propone que se continúe solicitando al Colegio de Notarios la certificación respectiva.

Asimismo, para mayor seguridad, se propone que se precise que no será materia de observación que deba ser subsanada por el usuario, sino que la documentación debe ser presentada directamente por las autoridades correspondientes tras el oficio que envíe el Registrador”.

C). Resumen del debate respecto a la propuesta y resultado del mismo.

*“El Vocal Hugo Echevarría intervino y señaló que:  
Tratándose de documentos provenientes de los Jueces de Paz, como no hay ningún tipo de referencias, se debe oficiar a la Corte Superior correspondiente.*

*La Vocal (s) Sonia Campos manifestó lo siguiente:*

El problema de oficiar al Colegio de Notarios es que hay casos en que se demoran en contestar o no contestan y eso genera malestar en los usuarios, porque retarda la calificación de su título.

Por otro lado, el oficiar a la Corte Superior debería ser excepcional, es decir, cuando no se pueda conocer si quien expidió la Escritura Imperfecta es o no Juez de Paz.

La Presidenta del Tribunal Registral sometió a votación la siguiente sumilla propuesta por la Vocal (s) Andrea Gotuzzo:

**FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO**

"El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz letrado. De igual forma deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin que expedida constancia en la que se precise si el juez de paz letrado se encontraba en funciones a la fecha de otorgamiento de la escritura".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Andrea Gotuzzo, Jorge Tapia y Elena Vásquez. Total: 03 votos.

En contra: Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Mirtha Rivera, Gustavo Zevallos, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Sonia Campos. Total: 11 votos.

La Vocal (s) Andrea Gotuzzo manifestó lo siguiente:

Que, en todo caso, se vote si la posición de la Cuarta Sala se aprueba como Precedente de Observancia Obligatoria.

El Vocal Walter Morgan señaló que:

Los presupuestos de la competencia deben ser analizados por el propio Juez y el Registro sólo debe analizar la competencia en abstracto, mas no los presupuestos.

La Presidenta del Tribunal Registral sometió a votación la siguiente sumilla

Sumilla:

**PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO**

"Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km, ausencia o vacancia) para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".

Criterio sustentado en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4.11.2011.

A favor: Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Mirtha Rivera, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Walter Morgan, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Sonia Campos. Total: 10 votos.

En contra: Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Gustavo Zevallos y Jorge Tapia. Total: 04 votos.

Por tanto, la indicada sumilla es aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria".

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

¿Cómo se estableció la diferencia entre competencia y presupuestos previos para asumirla, en la resolución emitida por la Cuarta Sala?

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En la resolución se explicó que en toda norma jurídica encontramos un presupuesto de hecho al que se le enlaza, mediante una relación de debe ser, una consecuencia de derechos, es decir, si es A entonces debe ser B.

Al darse el Art. 58 de la LOPJ, se interpretó que si se presentan las circunstancias indicadas en la ley entonces recién el Juez de Paz se encontraba habilitado para ejercer funciones notariales. En ese sentido, estos presupuestos eran condiciones que tenían que ser evaluados por el Juez de Paz para poder asumir dicha competencia notarial, para ello el Registrador verificará que el funcionario que ha actuado como Juez o Notario realmente tiene dicha función de acuerdo a Ley.

El Vocal **Luis Aliaga** señala que:

Con la entrada en vigencia de la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz, se señala una nueva relación de funciones notariales para los Jueces de Paz (no letrados). Es decir, los Jueces de Paz (no letrados) ya no tienen facultades para extender escrituras imperfectas en las que daban fe de la capacidad de los otorgantes, únicamente tienen facultades para certificar firmas. Además la Ley se cuida en precisar los actos que puede certificar el Juez de Paz, entre los que no se encuentra los de disposición de bienes inmuebles.

El precedente cuando se aprobó estaba pensado en función al Art. 58 de la LOPJ, el cual regulaba la función del Juez de Paz Letrado y no la del Juez de Paz no letrado. Por lo tanto, no habría una contradicción con la Ley 29824.

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

¿Pudo el precedente haber incentivado la presentación de solicitudes de inmatriculación en mérito a escrituras imperfectas?

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

No creo que haya generado un incentivo, porque por lo general todas estas escrituras imperfectas presentadas al registro son antiguas.

El Vocal **Luis Aliaga** señala que:

El precedente sí se adecua a la LOPJ, porque ha sido la Ley quien le ha otorgado todo ese ámbito de competencias a los Jueces de Paz Letrado, teniendo en cuenta que existen ciertos parámetros para ejercerlo, por lo tanto, no creo que con la aprobación del precedente se haya producido varios casos de inmatriculación mediante supuestas escrituras imperfectas, puesto que ante un mal ejercicio de sus funciones el juez asumirá dicha responsabilidad.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

En el ámbito de la competencia del Juez de Paz Letrado está la de verificar si al momento de otorgar escritura pública se refiera exclusivamente a los bienes que están dentro de su jurisdicción.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Cuando se señala la competencia de los Jueces de Paz Letrado dentro de sus facultades estamos hablando de asuntos notariales.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

¿Entonces un Juez de Paz Letrado de Tumbes puede otorgar una escritura pública imperfecta de un predio de Tacna?

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

El Juez de Paz Letrado de Tumbes sólo recibe la declaración de las partes, en el cual se ha manifestado su voluntad de transferir un bien que se encuentra en Tacna. Es decir, el Juez de Paz Letrado en ejercicio de su competencia en asuntos notariales puede formalizar dicha escritura pública imperfecta, no es un tema jurisdiccional.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

No creo que un Juez de Paz Letrado serio otorgue escrituras públicas imperfectas respecto de bienes que no estén dentro de su jurisdicción.

El Vocal **Raúl Delgado** señala que:

Los Jueces de Paz Letrado han sido creados por un tema de inmediatez, por lo que no sería razonable que un Juez de Paz Letrado ejerza funciones notariales fuera de su ámbito de su competencia.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

De acuerdo al D.Leg. del Notariado, el Notario sólo es competente en la provincia pero un Notario podría otorgar una escritura pública de transferencia respecto a un inmueble que no está dentro su competencia, puesto que su competencia es que las partes se apersonan a su despacho y están formalizando ante su presencia el contrato. Por el contrario, el Notario no tiene competencia sobre asuntos no contenciosos en otras provincias, puesto que no puede trasladarse a provincia distinta para realizar un acta de presencia.

En ese sentido, se podría establecer una similitud de competencia que ejerce el Notario a nivel provincial con la competencia en asuntos notariales que ejercen los Jueces de Paz Letrado.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Los Registradores Públicos solicitaron en el "Diálogo con el Tribunal Registral" que se revisara el precedente, puesto que se ha acrecentado las solicitudes de inscripciones de transferencia de inmuebles a través de la escritura pública imperfecta. Asimismo, señalaron su preocupación por la emisión de la resolución de la Contraloría de la República, la cual sancionó a un registrador por haber inscrito una escritura pública imperfecta. Se solicitó que se considere que los Jueces de Paz Letrado solo están habilitados para expedir escrituras públicas imperfectas respecto de los bienes que están dentro de su jurisdicción y no de otro lugar.

Se tendría que realizar una interpretación restrictiva sobre los asuntos notariales que tiene competencia.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

La competencia de los Jueces de Paz Letrado en asuntos notariales también debería calificarse.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Podría proponerse a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos una fecha de corte para la presentación de estas escrituras públicas imperfectas otorgadas por los Jueces de Paz.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Debemos analizar si es que los jueces de paz letrados o no letrados, pueden otorgar escrituras públicas imperfectas respecto a bienes ubicados en cualquier lugar o sólo en el ámbito de su competencia territorial.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

No entiendo esa diferencia ¿cuál es el sustento legal de esa distinción?, en todos los casos el Juez de Paz Letrado va tener facultades exclusivamente respecto de los bienes de su competencia territorial, sin embargo, cuando ejerza la función notarial en competencia se vería ampliada a cualquier bien del país. No lo creo.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

En el presente año se ha promulgado el D.S N° 006-2013-JUS, el cual obliga que los notarios implementen en sus oficinas el sistema de verificación por comparación biométrica (a través del servicio que brinda la RENIEC), estableciendo que en los lugares en donde no pueda realizarse la comparación biométrica se restrinja la competencia del Notario, por lo que sólo podría hacer escrituras de poderes y de transferencias de predios ubicados dentro de su competencia, por ejemplo el Notario del Cusco no podría celebrar la escritura pública de venta de un bien ubicado en Lima, salvo que tuviera identificación biométrica.

En ese sentido, a nivel notarial la indicada norma ha sido clara sobre si el Notario tiene o no competencia para otorgar escritura de determinado predio. Sin embargo, mediante Resolución N° 154-2013-SUNARP-SN, se ha establecido que la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento de notario de identificación a través del sistema de comparación biométrica.

La Vocal **Mirtha Rivera** señala que:

En la misma línea que la Vocal Elena Vásquez propongo que se oficie a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que emita una directiva, a fin de trazar una fecha límite de presentación de las escrituras públicas imperfectas otorgadas por los Jueces de Paz (Letrados y no Letrados).

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que a continuación se procederá a la votación de proponer a la SUNARP para que apruebe una directiva relacionada a la presentación de escrituras imperfectas ante el registro.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Walter Poma, Luis Aliaga, Walter Morgan, Beatriz Cruz, Eberardo Meneses, Tito Torres, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Rocío Peña y Elena Vásquez. **Total: 15 votos.**

**En contra:** Andrea Gotuzzon y Raúl Delgado. **Total: 2 votos.**

La Vocal **Andrea Gotuzzo** deja constancia que considera que no se puede poner una fecha de corte a un instrumento público.

Asimismo, el Vocal **Raúl Delgado** deja constancia que en vota en contra de esta propuesta porque considera que debe de aplicarse en forma inmediata el Decreto Supremo 007-2013-JUS publicado el 26 de junio de 2013, de lo contrario sería seguir aceptando la presentación de partes que escrituras imperfectas emitidos por juez de paz par inmatriculaciones que deben tener un mínimo de cinco años de antigüedad, cuando la norma ya proscribe dicha posibilidad.

Por lo tanto, se acuerda proponer a la SUNARP para que se apruebe una directiva que establezca una fecha de corte de la presentación de escrituras imperfectas ante el registro.

Siendo las 5:00 p.m. se suspende el Pleno para ser continuado el día de mañana.

### **JUEVES 29 DE AGOSTO DE 2013**

En la ciudad de Lima, siendo las 8:20 de la mañana del día jueves 29 de agosto de 2013, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 15 vocales: Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Presidente, Nora Mariella Aldana Durán quien actúa como Secretaria Técnica, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Walter Juan Poma Morales, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena



Rosa Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo Meneses Reyes, Walter Eduardo Morgan Plaza, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios, Víctor Javier Peralta Arana, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez y Rocío Zulema Peña Fuentes.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, el **Presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno.

Siendo las 8:42 a.m., se incorporó al Pleno la Vocal Gloria Salvatierra. Asimismo, la Vocal señala que su demora se debió a que se encontraba atendiendo a un apelante, de conformidad al cronograma establecido de atención al usuario.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** propuso al Pleno se exponga el tema 7 que trata sobre los traslados de escrituras imperfectas, debido a que guarda relación con el tema 5 expuesto el día de ayer.

**TEMA 7: Conclusión de Grupo de Trabajo N° 4- Tema 2- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"El grupo de trabajo propone que los traslados de escrituras imperfectas deban ser emitidos por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley de Justicia de Paz".*

**Ponente: Raúl Delgado Nieto.**

El art. 60 del Reglamento antes citado (D.S. N° 007-2013-JUS), señala: *"Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 52 votos a favor, 0 votos en contra y 1 abstención.

### **TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EMITIDOS POR LA OFICINA DISTRITAL DE APOYO A LA JUSTICIA DE PAZ RESPECTIVA**

Ponente: Raúl Delgado Nieto.

#### **1. CÓDIGO DE DE ENJUICIAMIENTOS EN MATERIA CIVIL DE 1852**

Clasificaba a los instrumentos en públicos y privados.

- a) Privados: que son los hechos por particulares o por funcionarios públicos en actos que no son de su oficio.
- b) Públicos, que son aquellos en los que interviene un funcionario público. Estos se subdividen en dos:
- Auténticos, que son los expedidos por funcionario facultado; y
  - Escrituras públicas, que son las otorgadas ante escribano con las formalidades que establece el Código de Enjuiciamientos Civiles."

El cargo de **escribano** se definía como: El oficial o secretario público que con título legítimo está destinado a redactar y autorizar con su firma los autos y diligencias de los procedimientos judiciales, y también las escrituras de los actos y contratos que se celebran entre las partes.

Los tipos de escribano que regulaba el Reglamento de Tribunales de era: el escribano de cámara, el de estado y el **escribano público**. Este último, era el que en virtud de título otorga las escrituras de los contratos, testamentos y demás actos que se le encargan.

El artículo 819 del Código de Enjuiciamientos Civiles señalaba que: son instrumentos imperfectos los otorgados **ante juez de paz por falta de escribano**; y según los artículos 820 y 821, "es necesario que se **protocolicen por mandato judicial para que prueben plenamente**.

Aquí nace la categoría de "**imperfectos**", aquellos documentos extendidos por el juez de paz, a falta de escribano; y que no pueden probar plenamente en el juicio ordinario, por lo que se requería una suerte de "perfeccionamiento", para que pueda constituir prueba plena, y ello se cumplía con la protocolización.

La protocolización consistía en que los otorgantes, cualquiera de ellos, presente el instrumento al Juez de Primera Instancia de la provincia, pidiendo que se protocolice, previa citación de los interesados.

Practicada la diligencia, sin oposición de parte legitimada, el Juez, ordenaba al escribano su protocolización.

La protocolización se hará agregando al registro el instrumento con todo lo actuado.

Nótese que el término de la época era: "instrumento imperfecto".

## 2. LA LEY 1510 QUE APRUEBA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES (VIGENTE DESDE EL 28.07.1912), LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL Y LA LEY DEL NOTARIADO.

### Ley 1510:

- La Ley 1510 promulgó la Ley del Notariado, creando un sistema que reemplazaba a los antiguos escribanos públicos.

- El artículo 89° de esta ley señalaba que, los instrumentos y expedientes mandados protocolizar por resolución judicial, se agregarán al registro, y se pondrá en este, a continuación de la última escritura que se haya extendido, una diligencia firmada por el notario, que exprese la materia del instrumento o expediente, el número de fojas de que consta, los nombres de los interesados que en ellos intervienen y del juez que haya ordenado la protocolización, y la fecha en que se extiende.

### Código de Procedimientos Civiles

Por su parte el **Código de Procedimientos Civiles**, manteniendo la diferencia entre instrumentos públicos y privados, señala en el artículo 400° lo siguiente:

“Son instrumentos públicos: inc. 4) Las escrituras públicas imperfectas extendidas ante juez de paz por falta de notario, desde que se protocolicen.

Art. 1306° “El juez examinará el instrumento y si lo encuentra otorgado con las formalidades de ley, ordenará se **protocolice** dentro de tercero día, previa citación de los otorgantes. En caso contrario, denegará la petición.

Art. 1308° Si dentro del término fijado en el artículo anterior se formula oposición por alguno de los otorgantes, alegando la nulidad o falsedad del instrumento, se suspenderá la protocolización, y se seguirá juicio ordinario sobre la validez del instrumento.

- Ambos funcionarios dependían del Poder Judicial. Los notarios eran los antiguos escribanos, que se encontraban, los notarios, vinculados al Poder Judicial, puesto que su nombramiento estaba a cargo de las cortes superiores. Ello ocurrió hasta que por **Ley 16607** se crearon los colegios de notarios.

### 3. DECRETO LEY 14605, LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL (25.07.1963)

Artículo 203° En los lugares que se encuentren a más de 20 kilómetros de la residencia de un Notario, se llevará en el Juzgado de Paz más antiguo un libro de registro de **escrituras imperfectas**. En este registro se sentará acta indicándose la fecha en que se presente la minuta, nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación y domicilio de cada uno de los otorgantes y de sus respectivos cónyuges, cuando los tengan, la naturaleza del acto o contrato que contiene el documento, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si lo enuncia, y el monto de sus impuestos pagados y derechos cobrados con indicaciones de la fecha y número de los recibos.

El acta será firmada por el Juez de Paz, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar.

Estas actas se extenderán por orden cronológico, unas a continuación de otras, si dejar claros.

Una vez sentada y firmada el acta, el juez de paz devolverá la escritura imperfecta a los interesados, poniendo en ellas constancia autorizada del folio y libro en que ha quedado registrada.

- Como puede verse, las escrituras imperfectas, requerían de su protocolización, conforme lo señalaba el art. 400° de Código de Procedimientos Civiles de 1911, aunque a mi parecer, con el Decreto Ley 14605 se derogaba tácitamente este trámite de protocolización, al no encontrarse regulado en el art. 203.

#### 4. LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL, DECRETO LEGISLATIVO 767 (19.12.1991).

- Esta norma deja sin efecto claramente el trámite de protocolización como requisito para la producción de efectos de una escritura otorgada ante juez de paz, sin embargo, continua manteniendo la terminología de "**escritura imperfecta**", sin tener en cuenta que ya no existe un mecanismo de perfeccionamiento.

Señala en sus artículos pertinentes lo siguiente:

##### **FUNCIONES NOTARIALES.**

Artículo 58.- Los **JUZGADOS DE PAZ LETRADOS**, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las **personas, bienes y asuntos de su competencia**, las siguientes funciones notariales:

##### 1.- Escrituras Imperfectas.-

Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes.

Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes.

El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar.

Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres.

Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

##### 2.-Protestos.-

Efectuar el protesto de letras de cambio y demás documentos susceptibles de esta diligencia, con las formalidades establecidas en la ley de la materia. De la diligencia se asienta un acta en el registro al que refiere el inciso anterior, en estricto orden cronológico. El Juez imprime el sello "protesto" o

dicha palabra en cualquier otra forma, en el documento objeto de la diligencia.

### 3.- Legalizaciones.-

Legalizar las firmas de un documento cuando el otorgante lo solicite y se halla en su presencia. Asentar el acta respectiva en el libro referido en los incisos anteriores y poner la constancia en el documento firmado.

### FUNCIONES NOTARIALES.

Artículo 68.- Los **JUECES DE PAZ** tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia.

Conforme a estas normas tenemos lo siguiente:

- Quienes ejercen funciones notariales son: jueces de paz letrados y jueces de paz.
- No se excluye a uno del otro, es decir, el juez de paz podrá actuar, aunque haya en su competencia territorial, jueces de paz letrado.

### 5. LEY 29824, LEY DE JUSTICIA DE PAZ (03.01.2012, VIGENTE DESDE EL 03.04.2012). REGLAMENTO D.S. 007-2013-JUS.

- La Ley, deroga los artículos 63° al 71° de la LOPJ, ello quiere decir que las competencias notariales de los jueces de paz letrado (art. 58) se mantienen vigentes.
- Lo que se ha derogado son las competencias notariales de los jueces de paz. (art. 68)

#### 5.1. Funciones notariales.

Art. 6° Facultades:

El juez de paz tiene la facultad de:

Inc. 3) Desarrollar las funciones notariales previstas en la presente ley.

#### ARTÍCULO 17. FUNCIÓN NOTARIAL

En los centros poblados donde **no exista notario**, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales:

- 1.- Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.
- 2.- Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.
- 3.- Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.
- 4.- Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal.
- 5.- Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.
- 6.- Protestos por falta de pago de los títulos valores.

Las Cortes Superiores de Justicia, en coordinación con el Colegio de Notarios de la jurisdicción correspondiente, **definen y publican** la relación de juzgados de paz que **no pueden ejercer funciones notariales** por no cumplir con los criterios indicados en el primer párrafo del presente artículo. Las escrituras de transferencia extendidas ante los juzgados de paz constituyen documento público, conforme al Código Procesal Civil. Las actuaciones notariales de los jueces de paz son supervisadas por el Consejo del Notariado."

De esta norma se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La competencia territorial para que los jueces de paz ejerzan las funciones notariales típicas, allí señaladas ya no está circunscrita a un determinado número de kilómetros (cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos), como lo señalaba la LOPJ, sino que esta debe ser concreta y claramente establecida por acuerdo entre el Colegio de Notarios y la Corte Superior respectiva, quienes tiene que publicar la relación de jueces de paz que **NO PUEDEN EJERCER FUNCIONES NOTARIALES**, por existir en dicho territorio notario público.
- Ello nos lleva a señalar que conforme a la ley del notariado, el Notario ejerce funciones dentro de la provincia en la cual ha sido elegido. Por consiguiente, bastaría que en algún distrito de la provincia respectiva exista notario, para que un juez de paz, cualquiera de dicha provincia, no pueda ejercer funciones notariales. Así por ejemplo, en la provincia de Caylloma en Arequipa, compuesta por varios distritos, si alguno de ellos tiene notario, entonces, ningún juez de paz de la provincia, podría ejercer funciones notariales. (hipótesis).
- Para las escrituras públicas que puedan extender, desaparece el término de escritura imperfecta. Ya no hay nada que perfeccionar.
- Se divide claramente la competencia notarial de la judicial, al señalar que las actuaciones notariales de los jueces de paz, son supervisadas por el Consejo del Notariado.
- Sin embargo, se debe tener en cuenta la validez de la Ley 28924, que es una Ley Ordinaria, que modifica y deroga algunos artículos de una Ley Orgánica.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Artículo 75.- Finalidad: Los procesos de acción popular y de inconstitucionalidad tienen por finalidad la defensa de la Constitución frente a infracciones contra su jerarquía normativa. Esta infracción puede ser, directa o indirecta, de carácter total o parcial, y tanto por la forma como por el fondo.

Por contravenir el artículo 106 de la Constitución, se puede demandar la inconstitucionalidad, total o parcial, de un decreto legislativo, decreto de urgencia o **ley que no haya sido aprobada como orgánica**, si dichas

## XCIII PLENO

### Precedente:

Sesión extraordinaria presencial realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

### 1. PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO

"Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km, ausencia o vacancia) para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".

## XCIII PLENO

### Acuerdos:

### 2. CERTIFICACIÓN DE FORMULARIO REGISTRAL POR JUEZ DE PAZ

"Constituye objeto de observación que el Formulario Registral a que se refiere la Ley 27555, haya sido certificado por juez de paz con posterioridad a la vigencia de la Ley 29824".

### 3. FORMALIDAD DE LA ESCRITURA IMPERFECTA

"Para efectos de la inscripción de un acto contenido en una escritura pública imperfecta deberá presentarse copia certificada expedida por el Juez de Paz Letrado".

### 8. PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS IMPERFECTAS

"Las escrituras imperfectas deben ser presentadas en los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes directamente por el Juez de Paz Letrado, o por persona autorizada en el propio traslado, siendo de aplicación extensiva la Séptima Disposición Transitoria, Complementaria y Final del Decreto Legislativo del Notariado".

Consideramos que estos precedentes deben ser dejados sin efecto por los siguientes motivos:

### Ley 28924:

- Conforme al artículo 42 de la Ley 28924<sup>12</sup>, los juzgados de paz deben tener los siguientes libros:

disposiciones hubieren regulado materias reservadas a ley orgánica o impliquen modificación o derogación de una ley aprobada como tal.

<sup>12</sup> Artículo 42. Archivos del juzgado

Cada juzgado de paz debe tener los siguientes libros:

- a) Libro único de actuaciones judiciales
- b) Libro Notarial**

- Asimismo, señala el artículo 43° que, durante su gestión el juez de paz debe remitir a la Corte Superior los libros que superen los 5 años de antigüedad, para su conservación en los archivos correspondientes.
- Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad.
- Crea la Oficina Nacional de Apoyo a la Justicia de Paz como órgano de línea del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial encargado del fortalecimiento de la justicia de paz.

Por su parte el Reglamento aprobado por **D.S. 007-2013-JUS**, señala que:

- Artículo 59°.- **Libro Notarial** 59.1 El Libro Notarial es el registro en el cual el Juez de Paz consigna todas las escrituras públicas de transferencia posesoria de bienes, transferencia de bienes muebles no inscribibles, contratos, constancias, certificaciones, legalizaciones, protestos y los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales y comunales, siguiendo un orden cronológico y la numeración correlativa de los folios. 59.2 El Juez de Paz registrará en el Libro Notarial, como mínimo, la siguiente información:
  - a) Tipo de acto notarial.
  - b) Lugar y fecha en la que se expide el acto notarial.
  - c) Nombre e identificación del Juez de Paz.
  - d) Nombres, identificación y domicilio de los comparecientes.
  - e) La indicación de la condición de los comparecientes.

En caso que éstos sean analfabetos, no sepan o no puedan firmar o medie inconveniente para ello, podrán expresar su voluntad, sin perjuicio de que impriman su huella digital, contándose en su caso con un testigo a ruego.

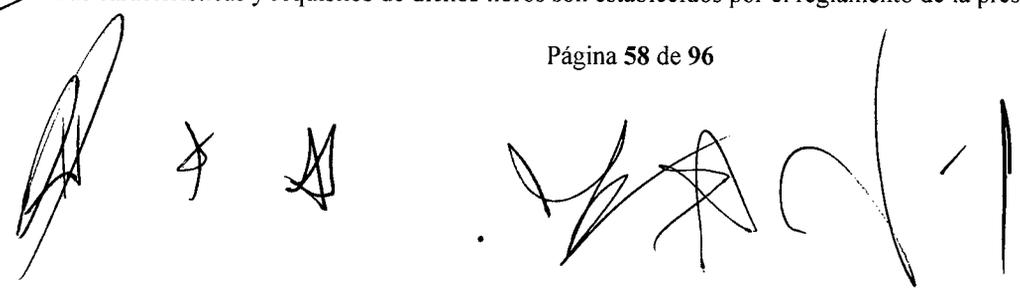
- f) La identificación del representante y del documento que lo autoriza, en caso de que una persona comparezca en lugar de otra.
- g) La declaración del Juez de Paz de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los comparecientes y de la fe de haberse leído el acto notarial,

- 
1. Libro único de actuaciones judiciales.
  2. Libro notarial.

El libro único de actuaciones judiciales debe consignar todas las demandas, denuncias, constataciones, actas de conciliación y demás actos judiciales que se realicen.

El libro notarial consigna todos los actos, decisiones, firmas o documentos sobre los que ha dado fe o ha legalizado.

Las características y requisitos de dichos libros son establecidos por el reglamento de la presente Ley



por el Juez de Paz y ante los comparecientes.  
h) Cualquier otro dato que resulte necesario a criterio del Juez de Paz.  
59.3 El Libro Notarial tiene el mismo régimen de autorización, de prohibiciones e intimaciones, así como las mismas características del Libro Único de Actuaciones Judiciales.”

“El artículo 60° señala que los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los 5 años de antigüedad deben ser entregados por el juez de paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la justicia de paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.”

Siendo el Registro Notarial de los jueces de paz un Libro creado por Ley, se encuentra incorporado en el artículo 60° del Reglamento, por lo que debe ser entregado por el juez de paz a la ODAJP respectiva para su conservación.

El artículo 70.s) señala que, las Oficinas Distritales de Apoyo a la Justicia de Paz, tiene como función, entre otras, el **conservar adecuadamente** o entregar a al Archivo General de la Nación los libros de actas y registros que le sean entregados por los juzgados de paz, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 43° de la Ley.

De otro lado, a nivel registral tenemos que conforme lo señala el artículo 2018° del Código Civil lo siguiente: **“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.”**

Según ello, cuando el título provenga de un juez de paz, éste ya debe haber superado el periodo de 5 años, y por tanto, ya no debería estar en su posesión, sino que debiera ser entregado a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz.

Consecuentemente, el traslado de dicho instrumento público, ya no corresponde ser expedido por el juez de paz, sino por el organismo que conserva el archivo, que según ley y reglamento, debe ser la Oficina Distrital antes señaladas.

Esto quiere decir, por ejemplo, si ahora me presentan una escritura pública que sustente una inmatriculación del enero de 2008, ésta en teoría ya no debería estar en posesión del juez de paz.

En cambio, sí sería posible que un juez de paz expida una copia certificada de una escritura pública de enero 2009 por ejemplo, puesto que a abril de 2013, aun debe conservarla el juez de paz, sin embargo, ésta no tendrá la antigüedad requerida por el artículo 2018° del Código Civil para inmatricular un predio.

En consecuencia se propone dejar sin efecto los acuerdos 3) y 8) del Pleno XCIII, proponiendo el siguiente precedente:

*[Vertical column of handwritten signatures and marks on the left margin]*

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

*“Los traslados de escrituras públicas extendidas ante juez de paz que pretendan sustentar la inmatriculación de un predio o un mandato o poder, debe ser expedidas por el organismo que debe conservar en su poder la matriz, que en este caso debe ser la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz, ya que según lo señalado por el D.S. 007-2013-JUS en el artículo 60º los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los 5 años de antigüedad deben ser entregados por el juez de paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la justicia de paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.”*

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Si la escritura pública imperfecta supera los 5 años, ya no correspondería ser expedido el traslado por el Juez de Paz, sino por el organismo que conserva el archivo, que según ley y reglamento, debe ser la Oficina Distrital de Apoyo a la justicia de paz respectiva; sin embargo, si dicha escritura imperfecta no cumple los cinco años de antigüedad, se deberá exigir la presentación de copia certificada expedida por el Juez de Paz Letrado, según como está redactado en el acuerdo.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Estamos en el supuesto de Jueces de Paz que hicieron el traslado antes del año 2012, puesto que hasta ese momento todavía no se aplicaba el D.S. 007-2013-JUS. En ese sentido, si bien la norma prescribe que los Jueces de Paz deberán realizar unos libros notariales, en el cual se consignará todas las escrituras públicas de transferencia posesoria de bienes, transferencia de bienes muebles no inscribibles, entre otros, y que posteriormente deberán ser entregados a la Oficina Distrital de Apoyo a la justicia de paz respectiva, después que superan los 5 años de antigüedad, no se podría exigir lo mismo a esas escrituras imperfectas que en su momento no tenían una disposición similar.

El Vocal **Raúl Delgado** señala que:

Al darse D.S. 007-2013-JUS se estaría dando una aplicación inmediata de la norma. Además, el Art. 60 de la referida norma no hace ninguna distinción en los libros del Juzgado de Paz que deberán remitir a la Corte Superior que superen los 5 años de antigüedad, para su conservación en los archivos correspondientes.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Se debe tener en cuenta que el Juez de Paz (no letrado) no expide traslados como señalan a diferencia del Juez de Paz Letrado que sí lo hace.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

De establecer el supuesto del traslado de escritura imperfecta cuando esta no cumple los cinco años de antigüedad, se estaría informando al público que se presente traslados con fechas antedatadas.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Podemos entender formalmente que todos los jueces de paz han realizado el traslado de todos los archivos que tengan cinco años de antigüedad hacia adelante.

Asimismo, señaló que cualquiera sea la postura que se adopte, el Registrador Público tendrá una herramienta más que podrá utilizar al momento de realizar la calificación.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que habiéndose agotado el debate, se procede a la votación de la siguiente sumilla propuesta por el Vocal Raúl Delgado:

**TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EXTENDIDAS ANTE JUEZ DE PAZ**

*“Los traslados de escrituras públicas imperfectas extendidas ante juez de paz que sustenten la inmatriculación de un predio deben ser expedidas por el organismo que conserva en su poder la matriz, que en este caso debe ser la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz, ya que según lo señalado por el D.S. 007-2013-JUS en el artículo 60° los libros de los juzgados de Paz, y demás documentos que superen los 5 años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.”*

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y señala que propone la siguiente sumilla:

**TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EXTENDIDAS ANTE JUEZ DE PAZ**

*“Los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de paz, que hayan sido expedidos cuando dichas escrituras superaban los cinco años de antigüedad, deben ser emitidos por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz. Ello se sustenta en el artículo 60 del D.S. 007-2013-JUS, conforme al que los libros de los juzgados de Paz, y demás documentos que superen los 5 años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.”*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Posición del Vocal Raúl Delgado:**

**A favor:** Raúl Delgado, Walter Poma, Pedro Álamo. **Total: 03 votos.**

**En contra:** Tito Torres, Eberardo Meneses, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Luis Aliaga y Beatriz Cruz. **Total: 13 votos.**

**Posición de la Vocal Mariella Aldana:**

**A favor:** Tito Torres, Eberardo Meneses, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Luis Aliaga y Beatriz Cruz. **Total: 13 votos.**

**En contra:** Raúl Delgado, Walter Poma, Pedro Álamo. **Total: 03 votos.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio propuesto por la Vocal Mariella Aldana.

Acto seguido, la Vocal **Andrea Gotuzzo** propone la siguiente redacción del criterio de la Vocal Mariella Aldana, aprobado en el Pleno, la cual guarda relación con el criterio aprobado, siendo esta la siguiente:

**Propuesta N° 1**

**TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EXTENDIDAS ANTE JUEZ DE PAZ**

*“Los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de paz, que hayan sido expedidos cuando dichas escrituras superaban los cinco años de antigüedad, deben ser emitidos por la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz o el Archivo General de la Nación según corresponda”.*

Sin embargo, la Vocal **Andrea Gotuzzo** precisa su propuesta N° 1 en relación a la aplicación de la norma en el tiempo, siendo el nuevo planteamiento de la redacción el siguiente:

**Propuesta N° 2**

**TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EXTENDIDAS ANTE JUEZ DE PAZ**

*“Son admisibles los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de paz emitidos por el organismo que debía conservar conforme a ley en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir, por los Jueces de Paz, Oficina Distrital de Apoyo de Justicia de Paz o por el Archivo General de la Nación, según corresponda”.*

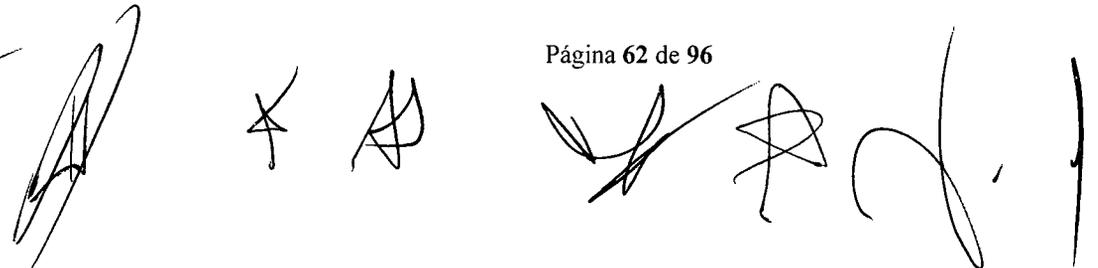
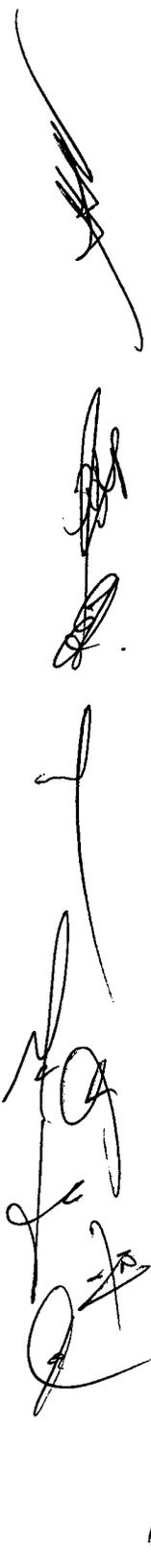
Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Walter Morgan, Tito Torres, Eberardo Meneses, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Pedro Álamo, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Andrea Gotuzzo, Gloria Salvatierra, Walter Poma, Luis Aliaga y Beatriz Cruz. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Raúl Delgado y Elena Vásquez. **Total: 2 votos.**

En consecuencia queda aprobado como **ACUERDO PLENARIO** la propuesta N° 2, siendo el tenor de la sumilla el siguiente:

**TRASLADOS DE ESCRITURAS IMPERFECTAS EXTENDIDAS ANTE JUEZ DE PAZ**



"Son admisibles los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de paz emitidos por el organismo que debía conservar conforme a ley en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir, por los Jueces de Paz, Oficina Distrital de Apoyo de Justicia de Paz o por el Archivo General de la Nación, según corresponda".

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que en razón al pedido del Pleno se deberá realizar una votación si se debe revisar nuevamente el tema 5 que trata sobre la revisión del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XCIII Pleno Registral:

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Tito Torres, Eberardo Meneses, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo y Pedro Álamo. **Total: 12 votos.**

**En contra:** Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Luis Aliaga y Beatriz Cruz. **Total: 4 votos.**

Por lo tanto, se aprueba regresar nuevamente al **tema 5**.

Posteriormente, se somete a votación si permanece vigente o se deja sin efecto, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno XCIII, siendo el texto del precedente el siguiente:

**PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO**

"Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km., ausencia o vacancia), para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".

Criterio adoptado en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4.11.2011.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor de que permanezca vigente:** Walter Morgan, Luis Aliaga, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 4 votos.**

**En contra de que permanezca vigente:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo y Pedro Álamo. **Total: 12 votos.**

En consecuencia, se **DEJA SIN EFECTO** el Precedente de Observancia Obligatoria antes indicado, pues se ha considerado que es materia de calificación por parte de las instancias registrales, la competencia de los funcionarios; en este caso, la competencia notarial de los Jueces de Paz y Paz Letrado.

A continuación, la Vocal **Andrea Gotuzzo** interviene y propone la siguiente sumilla:

**FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:**

*"El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 056-2002-ORLL-TRN del 2/5/2002 y N° 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mariella Aldana, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo y Pedro Álamo. **Total: 12 votos.**

**En contra:** Walter Morgan, Luis Aliaga, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 4 votos.**

Por lo tanto, se aprueba la sumilla como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, siendo el tenor del texto el siguiente:

**REGISTRO:** PREDIOS

**TEMA:** ESCRITURAS IMPERFECTAS

**SUMILLA:**

**FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:**

*"El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura".*

**TEMA 6:** ¿Es posible la transferencia de bienes de propiedad de una sociedad irregular que ha devenido como tal por vencimiento del plazo de duración de la sociedad y de la Gerencia?

**Ponente:** Eberardo Meneses Reyes.

Tema propuesto en el Diálogo con el Tribunal Registral- Norte- Chiclayo para que sea aprobado como precedente de observancia obligatoria sobre la base de la siguiente resolución:

**Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T del 31/5/2013.**

Sumilla:

**"ADMINISTRACIÓN DE SOCIEDAD IRREGULAR QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

*La sociedad irregular es una sociedad que cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de su regularización para la inscripción de cualquier acto celebrado por sus órganos necesarios y permanentes".*

**Conclusiones de Grupo de Trabajo N° 6- Tema Único- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"El Gerente de una sociedad que no cuente con directorio previsto en su estatuto, continúa en funciones aun cuando haya vencido su periodo, en tanto no se nombre un reemplazante".*

*"La mesa concuerda con el acuerdo del Tribunal Registral adoptado en el Pleno L: "Es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho".*

*"Para inscribir actos en los Registros de Bienes, realizados por sociedades con plazo de duración vencido, no se requiere la previa inscripción de la regularización de la sociedad en el Registro de Sociedades" (Acuerdo por mayoría)*

*Existen votos en discordia que sostienen que debe ser un requisito la previa inscripción de la regularización de la sociedad".*

*"Proponer que los criterios contenidos en la Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T, se conviertan en precedente de observancia obligatoria.*

**¿Es posible la transferencia de bienes de propiedad de una sociedad irregular que ha devenido como tal por vencimiento del plazo de duración de la sociedad y de la gerencia?**

Ponente: Eberardo Meneses.

**Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T del 30/05/2013**

**Administración de sociedad irregular que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho:** La sociedad irregular es una sociedad que cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de su

regularización para la inscripción de cualquier acto celebrado por sus órganos necesarios y permanentes.

Conclusiones de grupo de trabajo (Diálogo con el Tribunal Registral – Chiclayo 8 y 9 de agosto del 2013)

“El gerente de una sociedad que no cuente con directorio previsto en su estatuto, continúa en funciones aún cuando haya vencido su periodo, en tanto no se nombre un reemplazante”.

“La mesa concuerda con el acuerdo del Tribunal Registral adoptado en el Pleno L: Es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho”.

“Para inscribir actos en los Registros de Bienes, realizados por sociedades con plazo de duración vencido, no se requiere la previa inscripción de la regularización de la sociedad en el Registros de sociedades.

El presente caso por el que se emite la Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T es en resumen el siguiente: Se solicitó la inscripción en el Registro de Propiedad Vehicular de transferencia de vehículo de una persona jurídica a favor de una persona natural. Anteriormente al ingreso del título el Notario solicitó un certificado de vigencia del Gerente de la persona jurídica, certificado que es otorgado por el Registro. Este gerente en representación de la persona jurídica celebra el contrato de transferencia del vehículo a favor de una persona natural. En la calificación se advirtió que el plazo de duración de la sociedad así como el gerente general era de dos años, que ha vencido, por lo que la sociedad ha caído en causal de disolución de pleno derecho establecido en el artículo 407 literal a) de la Ley General de Sociedades (LGS). La Registradora señaló que al estar la sociedad en causal de disolución de pleno derecho y el plazo de duración del cargo de gerente general vencido, no tiene facultades para disponer de los bienes de la sociedad.

El artículo 407<sup>13</sup> de la LGS establece respecto de la causal de vencimiento del plazo que, previamente al vencimiento, se debe aprobar e inscribir en el Registro la prórroga del plazo, de no hacerse la causal de disolución opera de pleno derecho.

13

**Artículo 407.- Causas de disolución**

La sociedad se disuelve por las siguientes causas:

1. Vencimiento del plazo de duración, que **opera de pleno derecho**, salvo si previamente se aprueba e inscribe la prórroga en el Registro (...)

Las causales de disolución establecidas en la LGS, por lo general, requieren de la adopción del acuerdo de disolución, la excepción a esta regla general es la disolución que opera de pleno derecho<sup>14</sup> y la disolución por declaración judicial.

El Tribunal Registral mediante sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto del 2009 en el L Pleno adoptó como primer acuerdo que: "es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho"<sup>15 16</sup>.

En el Reglamento del Registro de Sociedades<sup>17</sup> se ha normado sobre la modificación de una sociedad referente a su plazo de duración y la inscripción de actos posteriores al vencimiento del plazo de duración.

La sociedad es irregular<sup>18</sup> de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 423 LGS, además lo son, aquellas que se constituyeron de acuerdo a lo establecido en la ley pero en el desarrollo de su vida societaria dejaron de ser regulares, por disposición de la norma antes señalada en su numeral 6: "Cuando continúa en actividad no obstante haber incurrido en causal de disolución prevista en la ley, el pacto social o el estatuto".

La ley ha previsto que cuando la sociedad ha incurrido en causal de disolución, el directorio o cuando este no existe cualquier socio administrador o gerente puede convocar para que en un plazo máximo de treinta días se realice una junta general, a fin de adoptar las medidas que correspondan, o simplemente acordar la disolución (artículo 409).

La norma sólo señala el plazo de treinta días desde la convocatoria para la realización de la junta, pero no señala el plazo para la realización de la convocatoria. Lo que sí queda claro es que esta junta no sólo puede acordar la disolución, sino que además se pueden adoptar otras medidas.

<sup>14</sup> Esto ocurre en el caso de pérdida de pluralidad de socios que no recupera la misma en el plazo de seis meses (artículo 4 de la LGS) y el vencimiento de plazo de duración de la sociedad (artículo 407 numeral 1 de la LGS).

<sup>15</sup> Acuerdo del pleno del Tribunal Registral sustentado en la Resolución N°705-2007-SUNARP TR L.

<sup>16</sup> Acuerdo plenarios del Tribunal Registral: LXXXVIII (segundo acuerdo) del 3 de mayo del 2012 y XC (primer acuerdo) del 27 y 28 de junio del 2012, sobre obligatoriedad de vocales de cumplimiento de precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios.

<sup>17</sup> Artículo 27.- Duración de la sociedad

En el asiento de inscripción del pacto social, de sus modificaciones o del establecimiento de sucursal, deberá indicarse si el plazo es determinado o indeterminado y la fecha de inicio de sus actividades.

Cuando el plazo de duración de la sociedad o sucursal sea determinado, se indicará la fecha de vencimiento, si éste hubiese sido señalado. En caso se fije en días, meses o años, el Registrador determinará e indicará en el asiento la fecha en que opera la causal de disolución de pleno derecho, prevista en el artículo 19 de la Ley, aplicando para el cómputo las reglas del artículo 183 del Código Civil.

Artículo 28.- Actos posteriores al vencimiento del plazo determinado

Vencido el plazo determinado de duración de la sociedad o de la sucursal, el Registrador no inscribirá ningún acto, salvo aquellos referidos a la disolución, liquidación, extinción o cancelación o los necesarios para dichos actos.

<sup>18</sup> La Ley General de Sociedades regula en sus artículos 423 al 432 sobre las sociedades irregulares.

Respecto a las otras medidas que pueden adoptar, la norma no señala expresamente qué tipo de medidas, pero el artículo 426 se remite al artículo 409 para fijar el procedimiento de regularización de las sociedades irregulares. Entonces en la junta a que se refiere el artículo 409 se puede acordar la regularización de la sociedad.

La norma no hace distinción con las causales de pleno derecho, por lo que resulta válido concluir que en los casos de disolución por vencimiento de plazo, la sociedad deviene en irregular y por lo tanto no pierde el derecho de regularizarse.

Así mismo, la norma no ha fijado plazo para convocar a la junta que hace referencia el artículo 409 LGS, pues sólo se ha establecido el plazo de treinta días para la realización de la junta; entonces podría interpretarse que el plazo se computa desde el momento en que la sociedad ha incurrido en causal, pero también, resultaría válido interpretar que al no haber plazo establecido para la convocatoria ésta se podría realizar en cualquier momento.

La ley no desconoce los actos que realizan estas sociedades, incluso el artículo 428 LGS reconoce como válidos los contratos que celebren las sociedades irregulares con terceros, de ahí que resulta justificable no descartar una posición interpretativa que tienda a la conservación de la sociedad y por ende al tráfico mercantil.

No sería coherente que por un lado se reconozca la validez de los actos realizados por estas sociedades (a través de sus órganos de gobierno); y por otro lado se imponga la obligación de liquidar la sociedad, desde el momento que incurrió en causal de disolución, siendo que en este último caso sólo deberían ser válidos los contratos celebrados por los liquidadores, lo cual resulta una postura diferente a la prevista en la ley.

La sociedad a pesar de ser irregular sigue vigente, cuenta con órganos sociales y con capital afectado al objeto social pues aún no se extingue. La solución adoptada por nuestra legislación nacional es la de reconocer la existencia de las sociedades irregulares y la consecuencia de ello es la responsabilidad que asumen los administradores, socios y representantes de la sociedad por haber devenido en irregular así como la protección de terceros que contratan con este tipo de sociedades al establecer en el artículo 428 LGS la validez de los contratos celebrados por la sociedad con terceros.

De acuerdo al artículo 429 LGS la administración de la sociedad irregular corresponde a sus administradores y representantes designados en el pacto social o en el estatuto o en los acuerdos entre los socios. Presumiéndose que los socios y administradores de la sociedad irregular, actuando individualmente, están facultados para realizar actos de carácter urgente y a solicitar medidas judiciales cautelares.

Cuando el artículo 426 LGS establece que se puede solicitar alternativamente la regularización o disolución de la sociedad irregular, ello no implica que la sociedad no pueda además realizar otros actos, pues entre la fecha en que incurre en irregularidad y la fecha en que se regulariza o se disuelve, la sociedad cuenta con órganos de administración o representantes que pueden celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad. En consecuencia, la sociedad irregular podrá requerir la inscripción de otros actos celebrados por sus representantes sin que previamente cumpla con regularizarse.

La persona natural, por ella misma o mediante representante, se relaciona con terceros a fin de alcanzar su desarrollo y realización personales. La participación del representante en estos casos es excepcional pues lo común es que la persona natural, alcanzada su mayoría de edad, dirija el destino de su vida. En cambio, tratándose de personas jurídicas, entes ideales por antonomasia, la representación es la regla dado que es la única manera que se relacione con terceros. Ello permite concluir que la vigencia de sus órganos, sobretudo los permanentes, resulta imprescindible. Así lo ha entendido el legislador comercial al establecer en el artículo 163º de la LGS que el directorio continúa en funciones aunque hubiese concluido su período. Este dispositivo responde a una razón superior: la naturaleza etérea de estos entes y la necesidad de preservar su capacidad jurídica.

La Gerencia General (u órgano de administración de similares funciones) de toda persona jurídica es un órgano necesario y permanente, ya que es jurídicamente imposible que ésta exprese su voluntad y practique actos jurídicos si no es a través de dicho órgano. Lo contrario significaría que estemos ante un sujeto de derechos que, en teoría, puede adquirir derechos y obligaciones, pero que materialmente no puede hacerlo; es decir, se trataría de una persona jurídica incapaz, cuando es unánime en doctrina que la persona jurídica goza de capacidad general. Por ello, debe entenderse que la persona jurídica nunca está privada del órgano que ejerce las funciones de administración y representación, aunque el período para el que dicho órgano fue elegido haya vencido. En ese sentido, quien es el titular de dicho órgano (gerente general) mantiene su legitimación para convocar a junta general para elegir nuevo gerente general, sino para todo otro asunto, aunque su período se encuentre vencido.

Lo que ocurre en realidad con los órganos permanentes de las personas jurídicas es que, vencido el plazo de su mandato, se mantienen en sus cargos hasta que se produzca una nueva elección a través de los mecanismos previstos en la ley y el estatuto. Se genera entonces una suerte de prórroga tácita del mandato pero con responsabilidad para aquellos administradores que debieron efectuar la convocatoria respectiva o designación del representante sin que hayan cumplido su labor. Y es que una persona jurídica, dada su naturaleza abstracta, requiere de órganos unipersonales o pluripersonales que la representen permanentemente frente a terceros.

La sociedad irregular a pesar del plazo de duración vencido es representada por el gerente general quien asume responsabilidad personal, solidaria e ilimitada en los contratos y, en general, en los actos jurídicos realizados desde que se produjo la irregularidad<sup>19</sup>.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

La norma no hace distinción con las causales de pleno derecho, por lo que resulta válido concluir que en los casos de disolución por vencimiento de plazo, la sociedad deviene en irregular y por lo tanto no pierde el derecho de regularizarse, conforme al acuerdo aprobado en el Pleno L que señala que *"es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho"*.

Asimismo, la Ley no desconoce los actos que realizan estas sociedades, incluso reconoce como válidos los contratos que celebren las sociedades irregulares con terceros, de ahí que resulta justificable no descartar una posición interpretativa que tienda a la conservación de la sociedad y por ende al tráfico mercantil.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Nosotros tenemos jurisprudencia reiterada en las Salas de Lima, en la cual se ha señalado que es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho, es decir, pueden seguir actuando a través de sus órganos.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El tema fue propuesto en el "Dialogo con el Tribunal Registral – Chiclayo, en el cual el gerente general de una sociedad irregular había transferido un vehículo a una persona natural. En la calificación, la Registradora advirtió que el plazo de duración de la sociedad así como del gerente general era de dos años, por lo que la sociedad había caído en causal de disolución de pleno derecho. En ese sentido, señaló que el gerente general no tenía las facultades para disponer de los bienes de la sociedad.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Se debe tener en cuenta que existieron votos en discordia sobre el acuerdo aprobado por mayoría en el taller. Los Registradores discordantes señalaban que para inscribir actos en el Registro de bienes, realizados por sociedades con plazo de duración vencido, era un requisito previo la inscripción de la regularización de la sociedad en el Registro de Sociedades.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

La sociedad irregular no tiene limitación para actuar, cuenta con órganos sociales y con capital afectado al objeto social pues aún no se extingue. La diferencia que

<sup>19</sup> Conforme se establece en el artículo 424 LGS.

existe es que los administradores, socios y representantes de la sociedad son responsables solidariamente por los actos celebrados con terceros.

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Se debe tener en cuenta que no podemos revisar el acuerdo aprobado sobre sociedad irregular, puesto que se refiere a la inscripción en el Registro de Sociedades; mientras que en el caso concreto se refiere a la inscripción de actos de transferencia en el Registro de Bienes.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

En la resolución de Trujillo se mencionó que el gerente general de una sociedad irregular seguirá asumiendo sus funciones (con plazo vencido) mientras no se nombre a su reemplazante.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

El acuerdo aprobado en el Pleno "L" que trata sobre sociedades irregulares debería aprobarse previamente como Precedente de Observancia Obligatoria, antes de discutir el criterio que propone el Vocal Eberardo Meneses.

Luego del debate, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que habiendo discrepancia sobre el criterio que se apruebe como Acuerdo Plenario o Precedente de Observancia Obligatoria porque no reuniría los requisitos para que sea aprobado como precedente, se procede a una votación.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

#### **Precedente de Observancia Obligatoria**

**A favor:** Luis Aliaga, Mariella Aldana. **Total: 02 votos.**

**En contra:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 14 votos.**

#### **Acuerdo Plenario**

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Luis Aliaga, Mariella Aldana. **Total: 02 votos.**

Por lo tanto, el criterio aprobado será en calidad de Acuerdo Plenario.

Posteriormente, el Vocal **Eberardo Meneses** interviene y propone la siguiente sumilla:

**“ADMINISTRACIÓN DE SOCIEDAD IRREGULAR QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

*La sociedad irregular es una sociedad que cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de su regularización para la inscripción de cualquier acto celebrado por sus órganos necesarios y permanentes”.*

*Criterio adoptado en la Resolución N° 220-2013-SUNARP-TR-T del 31/5/2013.*

La Vocal **Elena Vásquez** interviene y solicita que:

Se indique que se trata de una sociedad con plazo vencido.

Acto seguido, la Vocal **Mariella Aldana** realiza una precisión al criterio propuesto por el Vocal Eberardo Meneses, siendo esta la siguiente:

**“ADMINISTRACIÓN DE SOCIEDAD IRREGULAR QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

*La sociedad con plazo de duración vencido que continúa en actividad es una sociedad irregular. Por lo tanto, al igual que todas las sociedades irregulares cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de su regularización para la inscripción de cualquier acto en los registros de bienes, celebrado por sus órganos necesarios y permanentes”.*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Tito Torres, Luis Aliaga y Mariella Aldana.  
**Total: 15 votos.**

**En contra:** Elena Vásquez. **Total: 01 voto.**

La Vocal **Elena Vásquez** sustenta su voto en que para una solución integral del tema previamente debe sustentarse en una resolución la postura de que las sociedades con plazo de duración vencido pueden regularizarse, debiendo la resolución señalar por qué no resulta aplicable el artículo 28 del Reglamento del Registro de Sociedades que prohíbe inscribir actos distintos a los ahí señalados vencido el plazo determinado de duración de la sociedad.

Por lo tanto, se aprueba la sumilla planteada por la Vocal Mariella Aldana como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el tenor del texto el siguiente:

**“ADMINISTRACIÓN DE SOCIEDAD IRREGULAR QUE HA INCURRIDO EN CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

*La sociedad con plazo de duración vencido que continúa en actividad es una sociedad irregular. Por lo tanto, al igual que todas las sociedades irregulares cuenta con órganos sociales y puede celebrar válidamente contratos a nombre de la sociedad a través de ellos. No es necesaria la inscripción previa de*

su regularización para la inscripción de cualquier acto en los registros de bienes, celebrado por sus órganos necesarios y permanentes".

Se deja constancia que la Vocal Elena Vásquez señala que el acuerdo aprobado en el Pleno "L" que trata sobre sociedades irregulares debería aprobarse como Precedente, para lo cual se compromete a buscar resoluciones referidas al tema para que en un Pleno posterior pueda debatirse y aprobarse como Precedente.

**TEMA 8:    Aplicación de precedente de observancia obligatoria relativo a la identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el Pleno X:**

**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

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

**Ponente: Andrea Gotuzzo Vásquez.**

En lo que respecta al precedente relativo a la identificación del bien objeto de transferencia, se aprecia que existen discrepancias en su aplicación:

a) En algunas resoluciones - como en la Res. N° 1871-2011-SUNARP-TR-L del 7/10/2011 y 1236-2013-SUNARP-TR-L del 26/7/2013-, el precedente relativo a identificación del predio es contrastado con los rangos máximos de tolerancia catastral - registral establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC que regula las "Tolerancias catastrales -Registrales". Así, si la diferencia de área es mayor a la tolerancia permitida, se deniega la inscripción a pesar de haberse concluido que se trata del mismo predio.

b) En otras resoluciones - como en la Res. 213-2010-SUNARP-TR-A del 11/6/2010, N° 332-2010-SUNARP-TR-A del 27/8/2010 (citada por el apelante en el título N° 2013-13080) -, el precedente relativo a identificación del predio no es contrastado con los rangos máximos de tolerancia catastral - registral establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC que regula las "Tolerancias catastrales - Registrales" (no se menciona). Así, a pesar de existir discrepancias entre el área del predio consignada en el título de transferencia y el área del predio que consta en la partida registral, no se ha aplicado en dichas resoluciones el rango máximo de tolerancias, en el entendido que lo fundamental es identificar indubitablemente al predio objeto de transferencia.

**Aplicación de precedente de observancia obligatoria relativo a la identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el Pleno X**

Ponente: Andrea Gotuzzo.

En virtud al principio de legalidad recogido en el artículo 2011 del Código Civil, V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y desarrollado en el artículo 32 del mismo Reglamento, las instancias registrales deben confrontar la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción (literal a).

En ocasiones habrá discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral. Por ello, el Tribunal Registral aprobó en el X Pleno<sup>20</sup> del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

#### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

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

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

En aquellas resoluciones como en reiterada jurisprudencia registral posterior se mantiene el criterio de que no se exigirá necesariamente que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

Por ejemplo, en el título que se solicita inscribir puede describirse al inmueble con una numeración que no consta inscrita, o con una jurisdicción distinta a la que aparece en el Registro; pero si existen otros elementos que permitan determinar que se trata del mismo inmueble (como el número de partida, titulares registrales, forma de adquisición del bien, descripción física del predio, etc.), el acto –incluso distinto a transferencias– podrían inscribirse sin necesidad de requerir certificado de numeración o jurisdicción expedido por municipalidad respectiva.

En otros casos, la discrepancia se encuentra en el área o en los linderos y medidas perimétricas que aparecen en la partida con los que aparecen en el título materia de solicitud de inscripción. En dichas situaciones igualmente se ha aplicado el mismo precedente de observancia obligatoria, precisando que habiéndose acreditado que se trata del mismo inmueble, la inscripción de la transferencia no implica la modificación de la información física del predio.

Sin embargo, con posterioridad a la aprobación de dicho precedente, se emitió la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, aprobada mediante Resolución N° 03-2008-

<sup>20</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9 de junio de 2005.

SNCP-CNC, mediante la cual se aprobaron rangos de tolerancias catastrales-registrales para la inscripción de actos relativos a predios, tanto urbanos como rurales.

Dicha directiva (numeral 5) expone tres casos en que resulta de aplicación la misma:

Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso 2: Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.

Caso 3: Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales.

El tema materia de debate se refiere a este último caso.

Así en el séptimo numeral de la citada directiva se establecen los rangos de tolerancias Catastrales-Registrales dependiendo si el bien tiene naturaleza urbana o rural.

Si el bien es urbano se aplican las siguientes tolerancias:

Menores de 200m<sup>2</sup> hasta 2.5%

De 200 a 1000 hasta 2%

Mayores de 1000 hasta 1%.

Por ejemplo, si un predio urbano mide 100m<sup>2</sup>, se puede permitir discrepancias entre 97.5m<sup>2</sup> a 102.5m<sup>2</sup>. Entonces, si el predio mide 100m<sup>2</sup>, pero se indica en el título que mide 97.4m<sup>2</sup>, dicha discrepancia excede del rango de tolerancia.

Si el bien es rural se aplican las siguientes tolerancias:

Menores de 1 Ha hasta 7.5%

De 1 a 5 Ha hasta 6.3%

Mayores de 5 hasta 3%.

Por ejemplo, si un predio rural mide 1 hectárea, se puede permitir discrepancias entre 0.937 Ha a 1.063 Ha. Entonces, si el predio mide 1 Ha, pero se indica en el título que mide 1.064 Ha, dicha discrepancia excede del rango de tolerancia.

Con ocasión de observaciones por discrepancia en el área del terreno, se han emitido reiteradas resoluciones en el sentido que si en los actos traslativos de predios se presentan discrepancias en cuanto a su área, linderos o medidas perimétricas, dichos actos podrán ser inscritos cuando no excedan del rango de las tolerancias establecidas reglamentariamente. Así, en las Resoluciones N° 422-2012-SUNARP-TR-A, 877-2012-SUNARP-TR-L, 869-2012-SUNARP-TR-L, 065-2010-SUNARP-TR-T y 165-2009-SUNARP-TR-A se ha aplicado dicho criterio para

revocar la denegatoria de inscripción, por encontrarse dentro del rango de tolerancia registral.

Posteriormente, con la Resolución N° 1871-2011-SUNARP-TR-L del 7/10/2011, se estableció que las transferencias en que existan discrepancias en su área, linderos y medidas perimétricas, podrán ser inscritas siempre que no excedan el rango de tolerancias. Así, si bien se identificó al bien, la diferencia en el área excedía el rango de tolerancia, por lo que se confirmó la denegatoria de inscripción.

Es bajo este contexto que se presentó nuevamente el título que diera origen a la resolución antes citada, lo que dio lugar a la expedición de la resolución N° 1236-2013-SUNARP-TR-L, en la que acogiendo al criterio ya plasmado en la anterior resolución, por voto en mayoría se confirmó la denegatoria de inscripción. Dejo constancia que el voto en discordia no se sustentaba en una posición contraria, sino en la necesidad de promover un pleno del Tribunal Registral.

En esta última presentación del título el apelante requiere que se le aplique la excepción contenida en el literal D) del punto 7 de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC que dice: "Estos rangos de tolerancia no se aplicarán, cuando, a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que no aparece en la partida, el área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios."

Ante ello, el voto en mayoría dejó constancia que la falta de afectación al derecho de terceros, debe ser establecido mediante informe técnico del Área de Catastro, por lo que, en todo caso, el usuario tendría que adjuntar plano del predio materia de adjudicación a efecto de remitir el título a la referida Oficina.

Si bien en otras resoluciones en que se ha aplicado el precedente, esta instancia no se ha pronunciado por las tolerancias catastrales – registrales, ello no quiere decir que no debió efectuarse tal contrastación, ya que en caso contrario se estaría inaplicando la mencionada directiva lo que requeriría un acuerdo previo del Pleno del Tribunal Registral, declarándolo inaplicable por inconstitucional, de acuerdo a lo estipulado en el XXII y XXV Plenos del Tribunal Registral.

Por tanto, la propuesta es la siguiente:

#### **PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

*"La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación y mientras no excedan el rango de las tolerancias establecidas reglamentariamente".*

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

De aprobarse la precisión propuesta, los interesados podrían solucionar dicha discrepancia, a través de una escritura aclaratoria.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Dependerá bastante de los costos que signifique realizar una escritura aclaratoria, porque también podrían realizar una rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, cuando excedan el rango de las tolerancias establecidas reglamentariamente.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Las transferencias no modifican las características del predio, sólo modifican al titular de dominio. Para ello, se deberá realizar una interpretación restringida de los rangos de tolerancia catastrales, en la cual sólo se utilicen los rangos para modificaciones en el predio.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Existe una excepción contenida en la directiva de tolerancias catastrales que señala que estos rangos de tolerancia no se aplicarán, cuando a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que no aparece en la partida, el área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios.

El Vocal **Raúl Delgado** señala que:

Cuando se realiza una transferencia de bienes, se describe tanto el predio inscrito en la partida como el área del predio, por lo tanto, se aplica el precedente de identificación de un bien objeto del contrato de transferencia; sin embargo, cuando la discrepancia sea en razón a la descripción del predio y no exista otro elemento suficiente que permita la identificación del mismo, se aplica de manera restringida la directiva de las tolerancias catastrales.

En mi opinión, al existir una discrepancia entre el predio inscrito y la transferencia materia de solicitud de inscripción, debe primar la voluntad de las partes de transferir el bien, conforme al código civil.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Se debe tener en cuenta que la directiva de tolerancia catastrales – registrales no se aplicaría para bienes o áreas construidas, puesto que catastro sólo determina terrenos.

Por otra parte, considero que la posición contraria no podía ser precedente porque ninguna sustenta la inaplicación de las tolerancias.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala lo siguiente:

Habiendo discrepancia sobre si se debe hacer una precisión o modificación del precedente de observancia obligatoria relativo a la identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el Pleno X, se procede a la siguiente votación:

**Aprobar un Precedente**

**A favor:** Rocío Peña, Mariella Aldana y Raúl Delgado. **Total: 03 votos.**

**En contra:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 13 votos.**

**Aprobar un Acuerdo Plenario**

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Luis Aliaga, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses y Tito Torres. **Total: 13 votos.**

**En contra:** Rocío Peña, Mariella Aldana y Raúl Delgado. **Total: 03 votos.**

Por lo tanto, se aprueba que se emita una sumilla que trate el tema como Acuerdo Plenario.

Cabe señalar que el Precedente de Observancia Obligatoria relativo a la identificación del bien objeto de transferencia aprobado en el Pleno X, se mantiene vigente en sus propios términos.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** interviene y propone la siguiente sumilla:

**PRECISIÓN A PRECEDENTE SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

*“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación y mientras no excedan el rango de las tolerancias establecidas reglamentariamente”.*

Acto seguido, el Vocal **Jorge Tapia** propone la siguiente sumilla:

**PRECISIÓN A PRECEDENTE SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

*“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.*

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiéndose agotado el debate se procede a la votación de las sumillas propuestas por los Vocales Jorge Tapia y Andrea Gotuzzo.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Propuesta de la Vocal Andrea Gotuzzo**

**A favor:** Luis Aliaga y Andrea Gotuzzo. **Total: 02 votos.**

**En contra:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Tito Torres, Rocío Peña, Mariella Aldana y Raúl Delgado. **Total: 14 votos.**

**Propuesta del Vocal Jorge Tapia**

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Tito Torres, Rocío Peña, Mariella Aldana y Raúl Delgado. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Luis Aliaga y Andrea Gotuzzo. **Total: 02 votos.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio propuesto por el Vocal Jorge Tapia como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el texto de la sumilla el siguiente:

**PRECISIÓN A PRECEDENTE SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN**

*“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.*

**TEMA 9:** Precisión al acuerdo adoptado en el Pleno CVI realizado en la ciudad de Lima el día 24 de mayo de 2013, cuya sumilla es la siguiente:

**INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN**

*La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.*

**Ponente: Mariella Aldana Duran.**

Se necesita aclarar lo siguiente:

-Cuando la segunda parte del acuerdo señala que "no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, **siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro**", ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?

Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo.

-O lo que quiso decir el pleno registral al aprobar el acuerdo es lo siguiente:

No es indispensable que en el título de adquisición que da mérito para la inmatriculación conste el área, linderos y medidas perimétricas del predio (urbano o rural), bastando en ese sentido la existencia de elementos que nos permitan diferenciar al predio de otros (por ejemplo señalamiento de direcciones en predios urbanos, etc.), y que si en alguno de los títulos (predios situados en zonas catastradas) se presenta documentación técnica emitida por ente generador de catastro (Municipalidad o Cofopri), pues bien en estos casos con mayor razón no será necesario que conste en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

### Precisión al acuerdo adoptado en el Pleno CVI

**Ponente: Mariella Aldana.**

1. En el Pleno CVI realizado el 24/5/2013 se aprobó el siguiente acuerdo:

#### **"Individualización del predio para efectos de su inmatriculación"**

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro".

2. En la Res. 301-2013- SUNARP-TR-L del 4/7/2013 se han suscitado distintas interpretaciones de dicho acuerdo, con respecto a su aplicación a una

inmatriculación de predio rural ubicado en zona no catastrada, en el que se presentó plano y memoria descriptiva elaborados por ingeniero inscrito en el índice de Verificadores. En dicho caso, en la memoria descriptiva se consignaban medidas perimétricas que no obraban en el título de adquisición del dominio.

a) El voto en mayoría revocó la observación y señaló que basta con que el predio esté individualizado: no debe exigirse coincidencia matemática entre el título y la memoria descriptiva, pues el papel que juegan los documentos técnicos es diferente al que desempeña el título.

b) El voto en discordia considera que debe confirmarse la observación referida a que los datos de la escritura no guardan relación con la memoria descriptiva y plano, debiendo existir correlación entre el título y la información técnica. Dicha correlación no es necesaria cuando la documentación técnica provenga de ente generador de Catastro, lo que en el título no se presenta al tratarse de plano y memoria elaborados por verificador.

3. Considero que el acuerdo es bastante claro, y coincide con el voto en discordia: sólo si la documentación técnica que se adjunta proviene de ente generador de Catastro no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas.

Esto es, la posición del Pleno fue que sólo la intervención del ente generador de Catastro daba fe respecto a las reales dimensiones y ubicación del predio, y por ello, el Pleno admitió que en dicho caso no es indispensable que en el título de adquisición consten área, linderos o medidas.

En cambio, si no interviene ente generador de Catastro, esto es, si los planos y memoria son elaborados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, se debe exigir que en el título de adquisición consten área, linderos y medidas.

4. Lo expuesto se corrobora con el acta del Pleno:

La posición más flexible, esto es, que no es indispensable que en el título de adquisición figuren área, linderos o medidas, fue propuesta por la suscrita, y sólo obtuvo 3 votos a favor. La mayoría rechazó dicha propuesta.

La posición más rigurosa, esto es, que en el título inmatriculador deben figurar necesariamente área, linderos o medidas, fue también rechazada, obteniendo sólo 3 votos a favor.

La posición que ganó fue una posición intermedia, que fue propuesta por Rosario Guerra. Conforme a esta posición, el título de adquisición puede no contener área, linderos o medidas, datos que serán suplidos con la documentación técnica, pero sólo si ésta proviene de ente generador de Catastro. Por lo tanto, si se trata de predio rural ubicado en zona no catastrada - supuesto en el que el plano y memoria serán elaborados por profesional inscrito en el índice de verificadores -,

en el título de adquisición deberán constar el área, linderos y medidas del predio a inmatricular.

5. Así, la mayor parte de las inmatriculaciones se efectúa en mérito a documentación técnica emitida por ente generador de Catastro:

a) Predios urbanos

- Ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral: en estos casos se debe presentar **plano catastral**.

- Ubicados en regiones no catastradas

Se debe presentar plano **elaborado** por verificador, **visado** por la Municipalidad Distrital.

b) Predios rurales

- Ubicados en zona catastrada: certificado de información **catastral**.

- Ubicados en zona no catastrada: plano elaborado por profesional inscrito en el Índice de Verificadores. En este supuesto, no interviene ente generador de Catastro ni elaborando ni visando el plano.

6. Ahora bien, podría surgir la duda respecto a los predios urbanos ubicados en regiones no catastradas, supuesto en el que conforme al artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (tanto del antiguo como del nuevo), la inmatriculación se efectúa en mérito a plano **elaborado** por verificador, **visado** por la Municipalidad Distrital.

El acuerdo podría ser precisado en dicho aspecto, en el siguiente sentido:

(...) No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga o sea **visada** por ente generador de Catastro”.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala lo siguiente:

En el primer párrafo del acuerdo aprobado, se mencionó que no era necesario incluir en el título la información del área, medidas y linderos, puesto que podría diferenciarse de otros predios en base a distintos elementos. Sin embargo, en el segundo párrafo se hace mención que no es indispensable que conste el área, medidas y linderos siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de catastro, es decir, se relativiza la primera parte de los distintos elementos y decimos que en todos los casos se va a tener que presentar el título relativo a la inmatriculación, en el cual constará las áreas, medidas y linderos; salvo que se trate de un predio situado en zona catastrada (sea urbana o rural).

Si el predio está situado en zona catastrada, quien va a emitir la documentación técnica en caso de un predio rural va a ser COFOPRI, en el caso de un predio

urbano quien va a ser el ente generador de catastro de emitir documentación técnica va a ser el gobierno local porque en ambos casos son entes generadores de catastro.

Es decir, en los casos que se presente la documentación técnica y gráfica emitida por entes generadores de catastro, ya no se exigirá que se presente información sobre las medidas, áreas y linderos; sin embargo, cuando se trate de predios rurales o urbanos situados en zonas no catastradas, se solicitará obligatoriamente la información de medidas, áreas y linderos.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Concuerdo con la posición del Vocal Pedro Álamo, en el sentido que solo se deberá exigir la información sobre las medidas, áreas y linderos, cuando se trate de predios rurales o urbanos situados en zonas no catastradas.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Como dato adicional debo indicar que cuando las municipalidades evalúan las visaciones que se consignan en los planos, expresamente señalan que sólo han verificado la situación física del predio conforme aparece en el plano. Es decir, no existe una constatación entre el título de propiedad de la persona y el plano.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

En reiterada jurisprudencia se ha realizado la rectificación de áreas de predios en merito a documento visado por la municipalidad. Sin embargo, lo que están proponiendo es que no es lo mismo cuando el plano lo visa la municipalidad a que lo elabore, para ello se tendría que revisar la jurisprudencia para determinar qué valor tienen los planos visados.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El plano visado asegura que el predio que se encuentra en ese plano es el mismo que se encuentra en la realidad, pero no te asegura que ese predio sea el mismo que aparece en el título de la persona que es propietario.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Hasta ahora se le ha dado una gran importancia al plano visado, pero lo sustentado por el Vocal Walter Morgan pareciera que ahora estamos diciendo es que el plano visado no tiene importancia, es decir, es como si no hubiera intervenido el ente generador de catastro.

Lo que está haciendo la municipalidad es corroborar que el plano elaborado por el verificador es conforme.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Qué sucedería si se presenta en estos momentos una inmatriculación de un predio urbano en base a un testamento donde solo se indica la dirección y no especifica ni áreas, medidas y linderos ¿Cómo se aplicaría el acuerdo?

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En ese caso, trataría de identificar si el predio es el mismo del testamento, luego revisaría el plano para constatar que la misma municipalidad señale que el predio que está en el plano es el mismo que se encuentra ubicado en el testamento

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Entonces en los casos de predios urbanos situados en zonas no catastradas donde solo se presenta el plano visado por la municipalidad, ¿aplicarías el acuerdo en el sentido que sí procede la inscripción?

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En ese caso existe un elemento que vincula el plano con el título.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Lo que pasa es que existen dos interpretaciones del acuerdo plenario, unos estarían de acuerdo con tu conclusión y otros dirían que no.

Como se trata de un predio situado en una zona no catastrada, de acuerdo a lo establecido en el acuerdo en la parte final necesariamente tendría que indicarse en el testamento el área, medidas y linderos; por lo tanto, se confirmaría la observación.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y propone la siguiente sumilla:

**"INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN"**

*La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga o sea visada por ente generador de Catastro.*

*En consecuencia, en el caso de inmatriculación de predio rural ubicado en zona no catastrada, se requerirá necesariamente que en el título de adquisición consten área, linderos y medidas perimétricas".*

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que para precisar el tema ante las diversas posiciones, se procederá a la votación sobre revisar el acuerdo sobre la individualización del predio para efectos de su inmatriculación.

Luego de la votación, se dan los siguientes resultados:

**A favor:** Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Pedro Álamo y Raúl Delgado. **Total: 4 votos.**

**En contra:** Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Andrea Gotuzzo, Rocío Peña, Walter Poma, Walter Morgan, Tito Torres, Eberardo Meneses, Víctor Peralta, Jorge Tapia y Gloria Salvatierra. **Total: 12 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba revisar el acuerdo sobre la individualización del predio para efectos de su inmatriculación.

Posteriormente, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que se procederá a la votación de la sumilla de la Vocal Mariella Aldana.

Luego de la votación, se dan los siguientes resultados:

**A favor:** Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Rocío Peña, Mirtha Rivera y Walter Poma. **Total: 7 votos.**

**En contra:** Elena Vásquez, Walter Morgan, Jorge Tapia, Luis Aliaga, Víctor Peralta, Tito Torres, Eberardo Meneses, Andrea Gotuzzo y Raúl Delgado. **Total: 09 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que:

El tema no puede dejarse pendiente, puesto que existen discrepancias en la aplicación del acuerdo.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y señala que para aclarar el tema se propone el siguiente criterio:

**"INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN"**

*Para la inmatriculación de predios urbanos y rurales ubicados en zona no catastrada, además de la documentación técnica prevista en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se requiere que en el título de adquisición consten área, linderos y medidas perimétricas".*

Siendo la 01:40 p.m., se suspende el Pleno para efectos del **almuerzo**.

Siendo las 3:00 p.m., se reinició el Pleno, estando presentes los Vocales: Pedro Álamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Walter Juan Poma Morales, Nora Mariella Aldana Durán, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Walter Eduardo Morgan Plaza, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo Meneses Reyes, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacio, Víctor Javier Peralta Arana, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Beatriz Cruz Peñaherrera y Rocío Zulema Peña Fuentes. Total: 16 Vocales.

Existiendo el quórum reglamentario, el Presidente del Tribunal Registral dispuso la continuación del debate del tema 9.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que se propone realizar una interpretación del acuerdo adoptado en el pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, siendo este el siguiente:

-Cuando la segunda parte del acuerdo señala que "no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, **siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro**", ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?

Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo.

Luego del debate sobre la interpretación del acuerdo adoptado en el pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, se procede a su votación.

Luego de la votación, se dan los siguientes resultados:

**A favor:** Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Jorge Tapia, Luis Aliaga, Víctor Peralta, Tito Torres, Eberardo Meneses, Andrea Gotuzzo y Walter Poma. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Elena Vásquez y Raúl Delgado. **Total: 02 votos.**

Por lo tanto, se **APRUEBA** la interpretación propuesta por el Presidente del Tribunal Registral del acuerdo adoptado en el pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, de tal forma que exista jurisprudencia uniforme.

La Vocal **Mariella Aldana** dejó constancia que vota a favor de esta propuesta, en razón a que fue rechazada por la mayoría del pleno la propuesta considere también a los predios urbanos ubicados en zonas no catastradas entre los supuestos en los que no es indispensable que el título de adquisición consigne áreas, linderos y medidas.

Asimismo el Vocal **Raúl Delgado** deja constancia que vota en contra de esta propuesta, en los siguientes términos:

Considero que debe haber una correlación entre la descripción física del predio objeto de inmatriculación con la que información que consta en la información

técnica que presenta al Registro, teniendo en cuenta que el título que dará lugar a su inscripción es la escritura pública; sin embargo, ello no será necesario cuando la documentación técnica que se acompañe al título provenga de un ente generador de Catastro.

Sin embargo, esta correlación no debe ser matemática, sino que debe bastar que el predio objeto de inmatriculación esté individualizado, es decir que no se confunda con otro predio, de lo contrario, probablemente sean escasos los títulos que den lugar a inmatriculación, pues los datos exigidos en el título no son tan técnicos como los que exige los planos y memoria descriptiva respectiva. Se trata pues de dos documentos conformantes del título, pero con objetivos comunes, pero con contenido no necesariamente idéntico; así pues el papel que juegan los documentos técnicos es diferente del papel que desempeña el título. Debe tenerse en cuenta que el exceso de formalismo ha ocasionado más bien que los costos de transacción se eleven, ello porque la experiencia nos ha enseñado que en las escrituras públicas que originan una inmatriculación, no contienen los datos técnicos, para ello existe los planos y memoria descriptiva, de lo contrario estos documentos complementarios no existirían, lo que no es así. Por tanto, el papel de la escritura pública es identificar el predio de manera razonable y no como si fuera un plano, y una vez cumplido este papel, los restantes datos nos lo dan los documentos complementarios (planos, memoria descriptiva).

**TEMA 10:** ¿Es exigible la presentación del formato tipo de uso Anexo 2 aprobado por Resolución N° 436-2009-SUNARP-SN, para segundos actos?

**Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.**

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 1- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Tacna 4 y 5 de julio de 2013.**

*“No es exigible en caso de segundos actos, la presentación de formato de tipo de uso anexo 2 aprobado por Resolución 436-2009-SUNARP, teniendo en consideración que la Resolución Directoral 4012-2009-MTC que la sustentaba fuera derogada expresamente por la Resolución Directoral 2793-2011-MTC y posteriormente por la Resolución Directoral 4560-2011-MTC”.*

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 46 votos a favor, 2 votos en contra y 0 abstenciones.

Asimismo, el pleno del Tribunal Registral (LXXVII realizado el 26 de agosto de 2011) dejó sin efecto el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXVI sobre Alcances de la declaración jurada del interesado sobre el tipo o uso del vehículo para la asignación de la Placa Única Nacional de Rodaje.

El sustento del acuerdo que dejó sin efecto el precedente fue en aquel momento haberse expedido la Resolución Directoral N° 2793-2011-MTC/15, que fue a su

vez más tarde derogada por la Resolución Directoral N° 4560-2011-MTC/15, la misma que se encuentra vigente en la actualidad.

**Resoluciones contradictorias:**

a) Resolución N° 370-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012; Resolución N° 1446-2012-SUNARP-TR-L del 3/10/2012 y Resolución N° 1792-2012-SUNARP-TR-L del 4/12/2012.

b) Resolución N° 809-2013-SUNARP-TR-L del 14/5/2013.

**¿Es exigible la presentación del formato tipo de uso Anexo 2 aprobado por Resolución N° 436-2009-SUNARP-SN, para segundos actos?**

Ponente: Gloria Salvatierra

En diciembre de 2009 se expidió la Resolución Directoral N° 4012-2009-MTC, por la cual se estableció que la SUNARP debía requerir a los usuarios que adjunten al expediente que da mérito al acto administrativo de reemplacamiento, declaración jurada respecto al tipo o uso del vehículo; y, en aplicación de esta norma, SUNARP expidió una directiva, por la cual se aprobó este formato.

En aplicación de la norma existieron criterios discrepantes, por ello dicho tema fue llevado al Pleno LXVI<sup>21</sup>, en el cual se aprobó un precedente de observancia obligatoria que establecía:

**ALCANCES DE LA DECLARACIÓN JURADA DEL INTERESADO SOBRE EL TIPO O USO DEL VEHÍCULO PARA LA ASIGNACIÓN DE LA PLACA ÚNICA NACIONAL DE RODAJE.**

*“El tipo y el uso del vehículo, por disposición de la ley, deben precisarse mediante declaración jurada formulada por el interesado.*

*Si la declaración jurada del interesado cumple con las instrucciones señaladas por la Resolución 436-2009-SUNARP/SN y se formula conforme a sus designios, releva a la administración registral de efectuar las verificaciones correspondientes y la placa deberá ser asignada de acuerdo con el tipo y uso del vehículo declarados. Será de exclusiva y absoluta responsabilidad del declarante, los efectos administrativos, civiles y penales que su manifestación genere”.*

Criterio que se sustenta en la Resolución N° 290-2010-SUNARP-TR-T del 4/08/2010.

Posteriormente, se emitió la Resolución Directoral N° 2793-2011-MTC, que estableció normas complementarias para la mejor aplicación del Sistema de Codificación de la Placa Única de Rodaje.

<sup>21</sup> Sesión extraordinaria realizada el día 25 de octubre de 2010. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de noviembre de 2010.

Ante la expedición de tal resolución directorial, el Pleno LXXVII -celebrado el 26 de agosto de 2011- aprobó como Acuerdo Plenario que la Resolución Directoral N° 2793-2011-MTC dejó sin efecto el Precedente aprobado en el Pleno LXVI.

En fecha posterior, se emitió la Resolución Directoral N° 4560-2011-MTC, en la cual se establece en el Art. 4, lo siguiente *"Tratándose de cualquier otro acto registral diferente a la inmatriculación vehicular y que genere la asignación de un nuevo número de matrícula y, por ende, la entrega de una nueva placa única nacional de rodaje, el usuario, en caso que el vehículo esté destinado a la prestación del servicio de transporte de personas, deberá adjuntar a la solicitud de inscripción copia certificada del documento que acredite la habilitación del vehículo en el servicio de transporte de personas correspondiente, otorgado por la autoridad competente. De no presentar tal documento, se asignará la placa que corresponda a un vehículo particular"*.

Asimismo esta norma deroga expresamente las 2 directivas anteriores, aprobando nuevos formatos para la inmatriculación mas no para la inscripción de segundos actos.

En consecuencia, a partir de esta norma ya no se tendrá que exigir el formato tipo o uso del vehículo sino la copia certificada que acredita la habilitación del vehículo para prestar servicio de transporte de personas, de lo contrario (si no se presenta el certificado de habilitación), se le asignará la placa que corresponda a un vehículo particular.

Posteriormente, el Tribunal Registral emitió resoluciones en el mismo sentido de la Resolución Directoral N° 4560-2011-MTC.

**Resoluciones N° 1446-2012-SUNARP-TR-L del 03/10/2012 y N° 1792-2012-SUNARP-TR-L del 04/12/2012.**

Sumilla:

**ASIGNACION DE PLACA A VEHICULO DESTINADO A LA PRESTACION DEL SERVICIO DE TRANSPORTE DE PERSONAS**

Para asignar nueva placa a un vehículo para el uso de transporte urbano de personas, se debe acreditar la habilitación del vehículo para dicho servicio público mediante copia certificada de la Tarjeta Única de Circulación vigente.

Sin embargo, en la **Resolución N° 809-2013-SUNARP-TR-L del 14/5/2013**, se dejó de lado la copia certificada que acredita la habilitación del vehículo en el servicio de transporte de personas correspondiente y se retomó el tema respecto al formato del tipo o uso del vehículo a que hace referencia la Resolución Directoral N° 4012-2009-MTC-15.

En ese sentido, conforme a lo señalado en el "Diálogo con el Tribunal Registral" se sugirió se plasme en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular o Directiva, la aclaración del tema sobre la presentación sólo de la Certificación de Habilidad y buscar la Unificación de criterios en la calificación sobre que el tipo o uso del vehículo para transporte público de personas,

esclareciendo el sentido de las nuevas disposiciones resolutiveas y del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

En consecuencia, se propone al Pleno la aprobación como acuerdo o precedente la conclusión del grupo de trabajo realizado en el Diálogo con el Tribunal Registral – Tacna.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Al emitirse la Resolución N° 809-2013-SUNARP-TR-L, la Sala incurrió en un error puesto que retoma el tema del formato del tipo o uso del vehículo que había sido derogado por la Resolución Directoral N° 4560-2011-MTC.

La Vocal **Gloria Salvatierra** interviene y propone el criterio aprobado en la mesa de trabajo del “Diálogo con el Tribunal Registral – Tacna”:

**INEXIGIBILIDAD DE FORMATO DE TIPO O USO**

*“No es exigible en caso de segundos actos, la presentación de formato de tipo o uso - anexo 2 aprobado por Resolución 436-2009-SUNARP, teniendo en consideración que la Resolución Directoral 4012-2009-MTC que la sustentaba fuera derogada expresamente por la Resolución Directoral 2793-2011-MTC y posteriormente por la Resolución Directoral 4560-2011-MTC”.*

**El Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Habiéndose dejado sin efecto el precedente que regulaba el formato del tipo o uso del vehículo y, teniendo en cuenta, que con la Resolución Directoral 4560-2011-MTC, se solicita documento que acredite la habilitación del vehículo en el servicio de transporte de personas, no sería necesaria la aprobación de un Precedente de Observancia Obligatoria.

En sentido, se procederá a la votación del criterio aprobado en la mesa de trabajo en calidad de Acuerdo Plenario.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**A favor:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Tito Torres, Luis Aliaga, Elena Vásquez y Mariella Aldana. **Total: 16 votos.**

**En contra:** Ninguno. **Total: 00 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** el criterio aprobado en la mesa de trabajo del “Diálogo con el Tribunal Registral – Tacna”, siendo el tenor del texto el siguiente:

**INEXIGIBILIDAD DE FORMATO DE TIPO O USO**

*"No es exigible en caso de segundos actos, la presentación de formato de tipo o uso - anexo 2 aprobado por Resolución 436-2009-SUNARP, teniendo en consideración que la Resolución Directoral 4012-2009-MTC que la sustentaba fuera derogada expresamente por la Resolución Directoral 2793-2011-MTC y posteriormente por la Resolución Directoral 4560-2011-MTC".*

**TEMA 11:** **¿La anotación preventiva de compraventa garantizada a que se refiere el art. 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, mientras está pendiente la inscripción de la recepción de obras, procede solo para este acto o también pueden anotarse preventivamente actos dispositivo posteriores como compraventas, donaciones, hipotecas, etc.?**

**Ponente: Tito Torres Sánchez.**

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"La venta garantizada es una anotación preventiva de duración determinada conforme a la Ley N° 29090 y su plazo de duración es el que se establece en la licencia de habilitación, que de conformidad con el Art. 11, es de 36 meses prorrogables por 12 meses más y por única vez, concordante con los Arts. 34 y 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, solo podrá anotarse preventivamente la compraventa garantizada y, en su caso, la cesión de posición contractual. Y opera para la primera transferencia, no siendo admisible la inscripción o anotación preventiva de actos dispositivo posteriores como compraventa, gravámenes, etc., en tanto no se inscriba la recepción de obras".*

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 51 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones.

**¿La anotación preventiva de *compraventa garantizada* a que se refiere el art. 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, mientras está pendiente la inscripción de la recepción de obras, *procede solo para este acto o también pueden anotarse preventivamente actos dispositivo posteriores como compraventas, donaciones, hipotecas, etc.?***

**Ponente: Tito Torres.**

**Conclusión de Grupo de Trabajo N° 3- Tema 1- (Diálogo con el Tribunal Registral- Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013.**

*"La venta garantizada es una anotación preventiva de duración determinada conforme a la Ley N° 29090 y su plazo de duración es el que se establece en la licencia de habilitación, que de conformidad con el Art. 11, es de 36 meses prorrogables por 12 meses más y por única vez, concordante con los Arts. 34 y 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, solo podrá*

anotarse preventivamente la compraventa garantizada y, en su caso, la cesión de posición contractual. Y opera para la primera transferencia, no siendo admisible la inscripción o anotación preventiva de actos dispositivos posteriores como compraventa, gravámenes, etc., en tanto no se inscriba la recepción de obras”.

Cabe precisar que la votación en el pleno del “Diálogo con el Tribunal” con relación a este tema fue 51 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones.

### DESARROLLO:

1. El artículo 957 del Código Civil señala “(l) a propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de **habilitación** y subdivisión y a los **requisitos y limitaciones** que establecen las disposiciones respectivas”.
2. La Ley 29090 regula la Habilitación Urbana (LHU) y la define como “(e)l proceso de **convertir** un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.”
3. El artículo 10 de dicha Ley establece 04 modalidades de aprobación, a saber:
  - a. **Modalidad A:** Aprobación automática con firma de profesionales.
  - b. **Modalidad B:** Con firma de profesionales responsables.
  - c. **Modalidad C:** Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas.
  - d. **Modalidad D:** Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica.
4. Por su parte, el artículo 16.5 del D.S. 008-2013-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (RLHU), indica que las etapas de la habilitación urbana son dos<sup>22</sup>:
  - a) Aprobación del Proyecto
  - b) Recepción de las Obras
5. Para efectos de la inscripción registral, el artículo 10.4 de la LHU indica que:

*La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará **únicamente con la recepción de obras**, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y **venta garantizada** de lotes, en las que se realiza*

<sup>22</sup> Artículo 16.5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, D.S. 008-2013-VIVIENDA.

la **anotación preventiva** de la predeclaratoria y la **preindependización** una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor.

6. Entonces tenemos que existen modalidades de habilitación que se inscriben **necesariamente** con la segunda etapa, es decir la recepción de obras, como son la B, C y D. La modalidad A se inscribe etapa por etapa. Sin embargo, si las habilitaciones se consideraran como de **construcción simultánea** y **venta garantizada** de lotes puede efectuarse la **anotación preventiva** de la primera etapa.
7. El plazo de las **licencias de habilitación y edificación**, según el artículo 11 de la LHU es el siguiente:
  - **36 meses prorrogables por 12 meses calendario y por única vez** (ésta última debe solicitarse dentro de los 30 días anteriores al vencimiento de la licencia). El cómputo del plazo se inicia a partir del ingreso del expediente a la municipalidad respectiva.
  - Cuando se trate de una habilitación urbana o edificaciones **a ejecutarse por etapas**, se podrá solicitar una licencia por cada etapa, en base a un proyecto integral cuya aprobación **tendrá una vigencia de 10 años**.

Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Reglamento del Registro de Predios señala que:

*“La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de **dichos** actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras”.*

La finalidad de la autorización para la venta garantizada es la de permitir al habilitador el acceso a un financiamiento directo con el patrimonio de los clientes, en tal sentido puede vender los futuros lotes a través de los contratos de venta garantizada y financiar los costos de las obras.

En tal sentido es posible que realice la transferencia de los lotes, cuyas inscripciones tendrán la calidad de anotación preventiva. Sin embargo, ¿este acto dispositivo sólo está permitido para la primera transferencia? Veamos.

Si bien es cierto que con la transferencia del lote se logra el objetivo que el habilitador pueda percibir el importe de la venta que le permitirá efectuar las obras propias de la habilitación, nada obsta para que el adquirente pueda efectuar actos

traslativos y éstos tengan acogida registral, obviamente bajo la misma condición de anotación preventiva.

Téngase en cuenta que el plazo de la vigencia de la licencia de la habilitación y edificación es de de 36 meses, que puede ser prorrogado por 12 meses adicionales por única vez. La falta de inscripción de la recepción de obras afectará tanto al primer adquirente como a los ulteriores. El primer adquirente no cuenta con especial protección en caso que no se produzca la recepción de obras. Ambos, el primer adquirente como los ulteriores sufrirán las mismas consecuencias.

Teniendo la preindependización la calidad de anotación preventiva, deberá indicar el plazo de vigencia<sup>23</sup> conforme lo ordena el artículo 70 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en consecuencia los terceros estarán en capacidad de conocer las condiciones de la adquisición que realicen, sin que puedan alegar perjuicio alguno al Registro.

En consecuencia, considero que debe permitir el acceso al registro no solo de la primera transferencia de compraventa garantizada sino las ulteriores dentro del plazo de vigencia de la licencia de habilitación y construcción.

**Propongo la siguiente sumilla:**

*“La venta garantizada es una anotación preventiva de duración determinada conforme a la Ley N° 29090 y su plazo de duración es el que se establece en la licencia de habilitación, que de conformidad con el Art. 11, es de 36 meses prorrogables por 12 meses más y por única vez, concordante con los Arts. 34 y 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

*Asimismo, podrá anotarse preventivamente la compraventa garantizada y, en su caso, la cesión de posición contractual, así como de las ulteriores transferencias que se efectúen dentro del plazo concedido en la licencia.*

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Tito Torres** señala que:

Existen resoluciones reiteradas en el sentido que solamente se permite el acceso al registro de sólo una transferencia de compraventa garantizada. En ese sentido, considero que se debe permitir acceder al registro no solo de la primera transferencia de compraventa garantizada sino de las ulteriores dentro del plazo de vigencia de la licencia de habilitación y construcción.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Se debe precisar que no sólo existe jurisprudencia reiterada y uniforme de las Salas del Tribunal Registral, sino que existe una norma (artículo 39 del

<sup>23</sup> TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia: Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), en la cual se indica expresamente cuales son los actos que se pueden anotar preventivamente. De aprobarse como acuerdo la propuesta planteada, se estaría realizando una modificación del Reglamento de Predios.

El Vocal **Jorge Tapia** señala que:

Esta anotación preventiva es excepcional, puesto que lo normal es que las transferencias se realicen con la recepción de obras, cuando ya existe el lote en su integridad. Es decir, esta anotación preventiva se da por que justamente muchas veces el habilitador requiere de hacerse de fondos para culminar la obras, por ello excepcionalmente se permite dicha inscripción para que el adquirente pueda realizar cualquier tipo de acto, mas no para que se siga transfiriendo.

El Reglamento General señala que no se puede efectuar una anotación preventiva sustentada en otra.

La Vocal **Mirtha Rivera** señala que:

Se permitirá la anotación preventiva de la compraventa garantizada y en su caso la cesión de posición contractual, puesto que se trata de un bien futuro respecto del cual se ha abierto una partida registral y se ha anotado preventivamente la compraventa garantizada, siendo que las sucesivas transferencias de propiedad se registrarán en forma definitiva simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

Luego del debate, el **Presidente del Tribunal Registral** somete a votación la sumilla planteada por el Vocal Tito Torres, siendo el texto del criterio el siguiente:

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE COMPRAVENTA GARANTIZADA**

*"La venta garantizada es una anotación preventiva de duración determinada conforme a la Ley N° 29090 y su plazo de duración es el que se establece en la licencia de habilitación, que de conformidad con el Art. 11, es de 36 meses prorrogables por 12 meses más y por única vez, concordante con los Arts. 34 y 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

*Asimismo, podrá anotarse preventivamente la compraventa garantizada y, en su caso, la cesión de posición contractual, así como de las ulteriores transferencias que se efectúen dentro del plazo concedido en la licencia".*

Finalizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

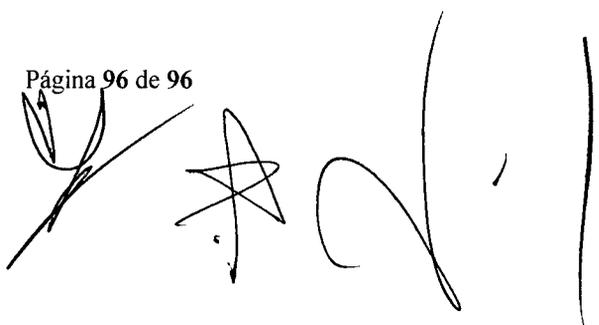
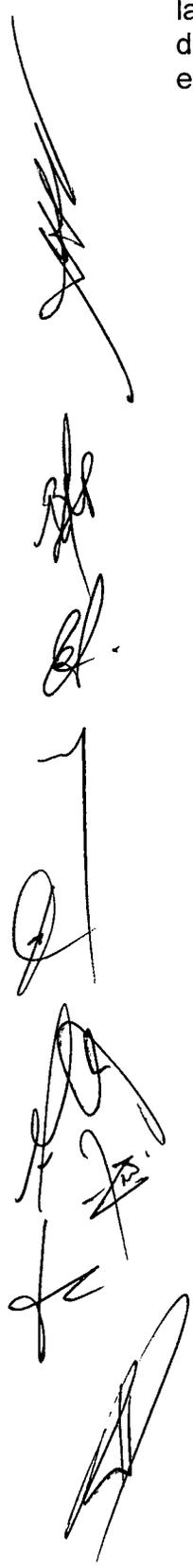
**A favor:** Walter Morgan y Tito Torres. **Total: 02 votos.**

**En contra:** Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rocío Peña, Mirtha Rivera, Walter Poma, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Raúl Delgado, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Eberardo Meneses, Luis Aliaga, Elena Vásquez y Mariella Aldana. **Total: 14 votos.**

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta por el Vocal Tito Torres.

Se deja constancia que el pleno considera que con relación a este tema debe mantenerse la jurisprudencia uniforme y reiterada sobre los actos que son materia de anotación preventiva en el registro, de conformidad asimismo con el acuerdo adoptado en la Mesa de trabajo N° 3 - Tema 1- Diálogo con el Tribunal Registral-Chiclayo.

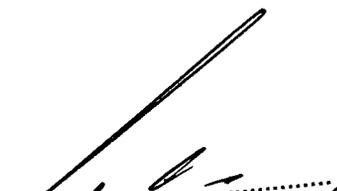
No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m., del jueves 29 de agosto de 2013, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el art. 29° del Reglamento del Tribunal Registral.



  
.....  
NORA MARIELLA ALCANA DURÁN  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES  
Vocal Suplente del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ  
Vocal Suplente del Tribunal Registral  
SUNARP

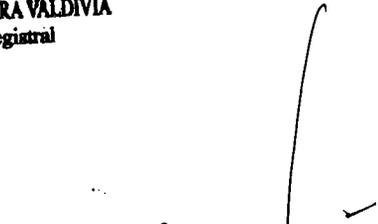
  
.....  
PEDRO ALAMO HIDALGO  
Presidente del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA  
Vocal (S) del Tribunal Registral  
SUNARP

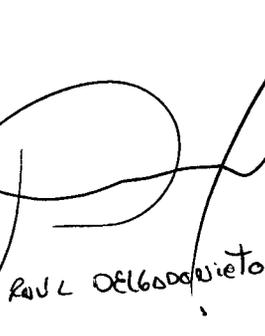
  
.....  
MIRTHA RIVERA BEDREGAL  
Presidenta de la Segunda Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
WALTER JUAN POMA MORALES  
Presidente de la Primera Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
LUIS ALBERTO ANAGA HUARIPATA  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
ELENA VASQUEZ TORRES  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

  
RAUL DELGADO QUIETO

  
JORGE TAPIA PÁUCAR

  
JAVIER PERALTA ARAYA

  
TITO TORRES SANCHEZ

  
WALTER HORGA  
PUXCA

  
EBERARDO  
HEUSES  
REYES