

CLXX PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día viernes 9 de diciembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 13 vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como presidente, Rocío Zulema Peña Fuentes como secretaria, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Nora Mariella Aldana Durán, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Elena Vásquez Torres, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Morgan Plaza, Mirtha Rivera Bedregal, Rosa Bautista Ibáñez, Jorge Tapia Palacios y Luis Ojeda Portugal.

Se deja constancia que el vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto se encuentra con permiso conforme lo establece el artículo 62 del Reglamento Interno de Trabajo de la Sunarp y el vocal suplente Daniel Montoya López se encuentra en atención médica.

LUGAR: Sede de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la av. Pardo y Aliaga n.º 695, séptimo piso, San Isidro - Lima.

FECHA: Viernes 9 de diciembre de 2016.

08:00 a.m. Instalación.

08:30 a.m. **TEMA 1: INTERVENCIÓN DE TESTIGOS EN ESCRITURA IMPERFECTA.**

Ponente: Rosa Bautista Ibáñez.

La Cuarta Sala ha advertido la existencia de criterios discrepantes en las siguientes resoluciones:

a) En la **Resolución n.º 640-2012-SUNARP-TR-T** se señala lo siguiente:

Testigos en escritura imperfecta:

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y si cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

En el considerando quinto de la resolución indicada se consigna:

Sin embargo, la evaluación de su aptitud para intervenir en el corresponde exclusivamente al juez de paz. En efecto, tal como ocurre con los testigos que intervienen en el otorgamiento del

testamento donde la calificación de su capacidad así como la ocurrencia de impedimentos (ser sordo, ciego o mudo; ser analfabeto, etc.) corresponde al notario, al punto que si el impedimento no fuese notorio al tiempo de la intervención, puede dárseles como hábiles si la opinión común así lo hubiese considerado (artículo 56 de la Ley del Notariado), la aptitud y la capacidad de los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta también están sometidas al escrutinio del juez de paz, sobre el cual recae exclusivamente la responsabilidad. En el caso apelado, se entiende que el juez de paz evaluó las condiciones de quienes intervienen como testigos en el acto y concluyó que reúnen todas las exigencias de la ley para participar del mismo. Por esta razón, es innecesario que el juez deje constancia de una situación que es de su exclusiva responsabilidad, motivo por el cual debe revocarse este extremo de la observación.

b) En cambio en la **Resolución n.º 1361-2016-SUNARP-TR-L** se señala lo siguiente:

Intervención de testigos en escritura imperfecta

Es materia de tacha sustantiva la falta de intervención de testigos, vecinos del lugar, en la escritura imperfecta.

En el fundamento tercero de la resolución indicada se señala lo siguiente:

En el presente caso, el registrador indica que la escritura imperfecta presentada adolece de defecto insubsanable, ya que los testigos que la suscriben en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no son vecinos del lugar.

Al respecto, el literal h) del numeral 5.1.1. de la Directiva n° 004-2015-SUNARP/SN Directiva que establece los lineamientos para la calificación de escrituras imperfectas -establece que la falta de participación de alguno de los testigos en la escritura imperfecta constituye un defecto insubsanable, debiéndose proceder a la tacha del título.

Dicho ello, corresponde a las instancias registrales verificar que en el otorgamiento de la escritura imperfecta hayan intervenido dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar, conforme lo establece el artículo 58 de la LOPJ.

En la parte in fine del fundamento cuarto, se consigna: [...] De lo anterior se advierte que intervinieron dos testigos; sin embargo, no son vecinos del lugar en el que se otorga la escritura imperfecta [...].

En consecuencia, corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por el registrador [...].

09:15 a.m. Debate del tema.

09:45 a.m. Conclusiones y votación.

10:15 a.m. **Coffee break**

10:45 a.m. **TEMA 2: EXONERACIÓN DE TASAS REGISTRALES A FAVOR DEL SANEAMIENTO A CARGO DEL COFOPRI PRESCRITA POR LA LEY 29802.**

Ponente: Walter Morgan Plaza

Resoluciones contradictorias:

a) En la **Resolución n.º 486-2016-SUNARP-TR-L** del 14/3/2014 se indicó que el cambio de jurisdicción solicitado por el COFOPRI no está comprendido como acto de saneamiento, por lo tanto, se debía pagar tasa registral.

b) En cambio en la **Resolución n.º 409-2014-SUNARP-TR-T** se concluyó que la exoneración no abarca únicamente los actos que directamente expida o genere el COFOPRI, sino todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización.

11:30 a.m. Debate del tema.

12:00 p.m. Conclusiones y votación.

12:30 p.m. **Almuerzo**

02:00 p.m. **TEMA 03: ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL AÑO 2017.**

De conformidad al Art. 27 de la Ley N° 30065 (Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), *"el presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.*

El presidente de cada una de las Salas es elegido por los integrantes de la respectiva Sala, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. No procede la reelección inmediata. En caso de no obtenerse la mayoría necesaria, la presidencia de la Sala corresponde al vocal más antiguo".

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: INTERVENCIÓN DE TESTIGOS EN ESCRITURA IMPERFECTA.

Ponente: Rosa Bautista Ibáñez.

La Cuarta Sala ha advertido la existencia de criterios discrepantes en las siguientes resoluciones:

a) En la **Resolución n° 640-2012-SUNARP-TR-T** se señala lo siguiente:

Testigos en escritura imperfecta:

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y si cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

En el considerando quinto de la resolución indicada se consigna:

Sin embargo, la evaluación de su aptitud para intervenir en el corresponde exclusivamente al juez de paz. En efecto, tal como ocurre con los testigos que intervienen en el otorgamiento del testamento donde la calificación de su capacidad así como la ocurrencia de impedimentos (ser sordo, ciego o mudo; ser analfabeto, etc.) corresponde al notario, al punto que si el impedimento no fuese notorio al tiempo de la intervención, puede dárseles como hábiles si la opinión común así lo hubiese considerado (artículo 56 de la Ley del Notariado), la aptitud y la capacidad de los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta también están sometidas al escrutinio del juez de paz, sobre el cual recae exclusivamente la responsabilidad. En el caso apelado, se entiende que el juez de paz evaluó las condiciones de quienes intervienen como testigos en el acto y concluyó que reúnen todas las exigencias de la ley para participar del mismo. Por esta razón, es innecesario que el juez deje constancia de una situación que es de su exclusiva responsabilidad, motivo por el cual debe revocarse este extremo de la observación.

b) En cambio en la **Resolución n.º 1361-2016-SUNARP-TR-L** se señala lo siguiente:

Intervención de testigos en escritura imperfecta

Es materia de tacha sustantiva la falta de intervención de testigos, vecinos del lugar, en la escritura imperfecta.

En el fundamento tercero de la resolución indicada se señala lo siguiente:

En el presente caso, el registrador indica que la escritura imperfecta presentada adolece de defecto insubsanable, ya que los testigos que la suscriben en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no son vecinos del lugar.

Al respecto, el literal h) del numeral 5.1.1. de la Directiva n° 004-2015-SUNARP/SN Directiva que establece los lineamientos para la calificación de escrituras imperfectas -establece que la falta de participación de alguno de los testigos en la escritura imperfecta constituye un defecto insubsanable, debiéndose proceder a la tacha del título.

Dicho ello, corresponde a las instancias registrales verificar que en el otorgamiento de la escritura imperfecta hayan intervenido dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar, conforme lo establece el artículo 58 de la LOPJ.

En la parte in fine del fundamento cuarto, se consigna: [...] De lo anterior se advierte que intervinieron dos testigos; sin embargo, no son vecinos del lugar en el que se otorga la escritura imperfecta [...].

En consecuencia, corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por el registrador [...].

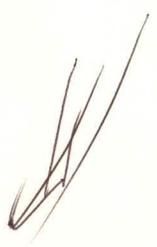
Intervención de testigos vecinos en una escritura imperfecta.

¿Pueden las instancias registrales evaluar si los testigos que intervienen en la escritura imperfecta tienen la calidad de vecinos?

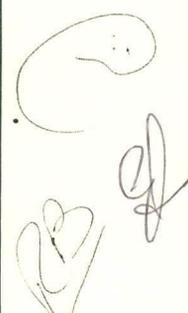
1. El artículo 68° de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), TUO aprobado mediante D.S. 017-93-JUS, prescribe que los jueces de paz (antes llamados no letrados) "(...) tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia." Por su parte, el artículo 58° del mismo cuerpo legal dispone que "(l)os Juzgados de Paz Letrados (...) tienen competencia además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales:

"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. (...)"



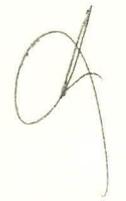
2. Conforme al artículo 58º de la LOPJ, el Juez de Paz debe llevar un registro de escrituras imperfectas. En este registro anota a través de un acta la fecha de presentación de la minuta (entiéndase el documento o contrato¹) que traen a su oficio las partes. El Juez asienta en el acta el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el valor si así consta en la minuta presentada, el monto de los impuestos pagados, fecha y número de los recibos, de ser el caso. Deja constancia también en el acta su apreciación acerca de la capacidad de los otorgantes del instrumento. El acta finalmente es suscrita por el Juez, los otorgantes y *dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar*. Estas actas se extienden en el registro en estricto orden cronológico, esto es, sin dejar espacios libres. *Nótese que el Juez de Paz incorpora en su registro el acto o contrato contenido en la minuta alcanzada mediante la extensión de un acta, hace que las partes la suscriban y además requiere la intervención de dos testigos que le imprimen mayor solemnidad y seguridad al acto jurídico celebrado.*



3. Como puede apreciarse forma parte de los requisitos de extensión del acta, que constituye la escritura imperfecta, la firma de "dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar". Se trata de requisitos cuya exigibilidad en sede registral se justifica porque la calificación se extiende a la validez formal o documental del título presentado, como lo autorizan los artículos 2011 del Código Civil² y 32.d del RGRP³.



4. Testigo según la Real Academia de la Lengua Española es aquella persona que da testimonio de algo, o lo atestigua⁴. Considerando que no se ha precisado que aspecto o circunstancia se atestigua, es razonable suponer



¹ Téngase presente que la función notarial la está ejerciendo un juez de paz; de tal manera que no podría exigírsele a los documentos presentados por los otorgantes la rigurosidad de una minuta alcanzada para la confección de una escritura pública notarial.

² **Artículo 2011.-** Los registradores califican la *legalidad de los documentos* en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, *por lo que resulta de ellos*, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.



³ **Art. 32.d:** Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los *documentos que conforman el título*, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y *cumplen los requisitos establecidos en dichas normas*;

⁴ <http://buscon.rae.es/drae/>, pagina visitada el 5/12/2016

que aquellos intervienen a instancia de los otorgantes de la escritura pública para "dar testimonio" de la manifestación de voluntad del vendedor.

5. En cuanto al vocablo "vecino", la Real Academia de la lengua contempla varias definiciones, entre ellas: i) Que habita con otros en un mismo pueblo, barrio o casa, en vivienda independiente; y, ii) Que tiene casa y hogar en un pueblo y contribuye a las cargas o repartimientos, aunque actualmente no viva en él.
6. Ahora bien, es menester señalar que la función de los testigos es ratificar lo ocurrido durante el otorgamiento de la escritura coadyuvando al dicho de las partes y del propio juez de paz. En este sentido, Gunther González Barrón señala que se trata de una garantía adicional de la de la realización del acto, al cual se le dota de mayor realidad a través de la presencia de estas personas extrañas a los intereses que se disponen a través del instrumento, pero su intervención no significa el ejercicio de una fe pública paralela, pues se les considera representantes de la comunidad para efectos de verificar la realidad del acto⁵, Empero la evaluación de su aptitud para intervenir en él corresponde exclusivamente al juez de paz.
7. Tal hecho puede advertirse con los testigos que intervienen en el otorgamiento del testamento donde la calificación de su capacidad así como la ocurrencia de impedimentos (incapaces, analfabeto, etc) corresponde al notario, al punto que si el impedimento no fuese notorio al tiempo de la intervención, puede dárseles como hábiles si la opinión común así lo hubiese considerado⁶, la aptitud y la capacidad de los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta también están sometidas al escrutinio del juez de paz, quien asume exclusivamente dicha responsabilidad. Por tanto, se desprende que es el juez de paz quien evalúa las condiciones de quienes intervienen como testigos en el acto y determinan si estos reúnen las exigencias de la ley para participar.
8. A mayor abundamiento, no debemos soslayar que los jueces de paz desempeñan sus funciones en las zonas más alejadas y de menor desarrollo del país, allí donde no existen notarios o abogados, y donde el nivel cultural y educativo de los pobladores es elemental. Generalmente, es un miembro de la comunidad que es agricultor, ganadero, profesor, jubilado o ama de casa, y que ejerce ese cargo en servicio a la comunidad⁷, por lo tanto se

⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther: Introducción al Derecho Registral y Notarial; pág. 652.

⁶ Artículo 56 de la Ley del Notariado.

⁷ David LOVATÓN: *La justicia de paz en el Perú*. 1999. Instituto de Defensa Legal. Versión disponible en internet en: <http://www.idl.org.pe/Publicaciones/Justiciapaz/estudios/david.htm>. Último ingreso el 04.11.2011.

encuentra en condiciones de determinar si los testigos son o no vecinos del lugar de ubicación del predio, por lo que este requisito no debe ser materia de evaluación por las instancias registrales.

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

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

Es materia de tacha la falta de intervención de testigos vecinos del lugar.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

En la resolución se dice que no era un vecino del lugar, y al no ser un vecino no tiene la calidad de testigo por lo que faltaría otro testigo y no se da por válida la participación de esta persona.

En el caso que he desarrollado, que se ha visto en la Resolución 1361 si bien es cierto el predio es de Chincha pero los testigos indican que viven en Lurigancho – Lima, pero para eso debemos recurrir a lo que dice la Real Academia: pueda ser que haya vivido y que aún tenga su vivienda ahí, pero a la fecha puede vivir en otro lugar. El Juez de Paz da fe que son vecinos del lugar, suponiendo ello que ha verificado estas circunstancias.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

En este caso ya el juez lo había tomado como vecino. Es fácil cuando es de Lima y Chincha pero si son de San isidro y Miraflores?

La **vocal Mirtha Rivera** señala que:

Tendría que ser un criterio para todo.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Entre las acepciones de la Real Academia Española es la segunda la que me llama la atención la que va más con el tema en el ámbito registral dice: "El que tiene casa y hogar en un pueblo y contribuye a las cargas o repartimientos, aunque actualmente no viva en él", eso es considerado también como un vecino de ese pueblo. Entonces esa condición de vecino ¿quien la tiene que evaluar?

El **vocal suplente Luis Ojeda** señala que:

La evaluación de esa parte compete al juez de paz, él tiene que evaluar si los que participan en el instrumento reúnen la calidad de testigo o vecino del lugar. Hay un caso que hemos visto cuyo tenor dice: "Juan Pérez, testigo, de tránsito en tal lugar, (donde están celebrando el contrato).

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

Me parece que hay dos temas que tratar. Primero si comprende o no calificar este extremo y segundo en caso que corresponda calificar ese extremo, si es vecino o no.

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

Lo que estoy notando en este caso es que en la conclusión el juez dice: Intervinieron como testigos X persona con domicilio en el distrito de Lurigancho Lima, entonces el registrador consideró que no se ha acreditado que sea testigo, por lo tanto tachó el título.

Como es un tema que le corresponde al juez el registrador no desvirtúa lo que el juez puso y el juez puso que era vecino de Lurigancho y no de Pajarán. El juez puso que es vecino del lugar pese a que domiciliaba en otro lugar, entonces aquí lo que correspondía era una aclaración.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Como no tiene condición de vecino entonces es como si no hubiera un testigo. Y al no haber un testigo es un defecto insubsanable.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Es un mandato judicial y no necesita aclaración.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Coincido con la posición de Isabel.

Creo que verificar la calidad de vecino es ampliar el ámbito de calificación. Si ya el juez los ha considerado como testigos, entonces así como en una escritura otorgada por notario para las instancias registrales no vamos a cuestionar dicho aspecto, lo que dice el juez, tampoco lo vamos a cuestionar.

Ejemplo: En el proceso no contencioso tienen que intervenir testigos que son vecinos colindantes. ¿necesariamente ¿debemos las instancias registrales verificar que son vecinos colindantes?

Si ponen su domicilio en otro distrito o en otro lugar le vamos a observar diciendo que estos no son vecinos colindantes.

Si el juez aceptó, para él estuvo como vecino, entonces es un testigo válido.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Hay un hecho personal que expongo como ejemplo. He vivido aquí trece años y en mi DNI mi dirección está en Trujillo, me consideran vecina de donde vivo pero mi dirección en el DNI es la de Trujillo.

No podría participar como testigo en ningún sitio.

Casos que se dan constantemente al no actualizar el documento de identidad para determinar la dirección exacta de donde estamos viviendo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar la sumilla propuesta por la vocal suplente Rosa Bautista Ibáñez, siendo el texto de la misma la siguiente:

Testigos en escritura imperfecta

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y si cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Walter Eduardo Morgan Plaza, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidaigo, Rosario Guerra Macedo,

Rocío Peña Fuentes, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios, Rosa Bautista Ibáñez, Nora Mariella Aldana Durán y Walter Poma Morales. **Total 11 Votos.**

En contra: Elena Vásquez Torres y Mirtha Rivera Bedregal. **Total: 2 votos.**

El **presidente del Tribunal Registral** señala que se somete a votación si lo aprobado será acuerdo o precedente.

PRECEDENTE: Mirtha Rivera Bedregal, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Rosario Guerra Macedo, Rocío Peña Fuentes, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios, Rosa Bautista Ibáñez, Nora Mariella Aldana Durán y Walter Poma Morales. **Total 11 Votos.**

ACUERDO: Elena Vásquez Torres y Walter Morgan Plaza. **Total: 2 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** el criterio propuesto por la vocal suplente Rosa Bautista Ibáñez, siendo la sumilla el siguiente:

TESTIGOS EN ESCRITURA IMPERFECTA

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y si cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Criterio sustentado en la Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T del 18.10.2012.

Siendo las 10:00 a.m., se hace una pausa a la sesión plenaria para pasar al coffee break.

Siendo las 10:30 a.m., se reinició la sesión del Pleno.

TEMA 2: EXONERACIÓN DE TASAS REGISTRALES A FAVOR DEL SANEAMIENTO A CARGO DEL COFOPRI PRESCRITA POR LA LEY 29802.

Ponente: Walter Morgan Plaza

Resoluciones contradictorias:

a) En la **Resolución n.º 486-2016-SUNARP-TR-L** del 14/3/2014 se indicó que el cambio de jurisdicción solicitado por el COFOPRI no está comprendido como acto de saneamiento, por lo tanto, se debía pagar tasa registral.

b) En cambio en la **Resolución n.º 409-2014-SUNARP-TR-T** se concluyó que la exoneración no abarca únicamente los actos que directamente expida o genere el COFOPRI, sino todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización.

1. El COFOPRI fue creado mediante el Decreto Legislativo 803 con la finalidad de *“diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.”* (artículo 2)
2. De conformidad con el artículo 3 del Decreto Legislativo 803: “Para formalizar la propiedad, COFOPRI **podrá** ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda: (...)

a.2. **Ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos**, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.

a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el Artículo 22.

a.2.5) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos.” (el resaltado es mío)

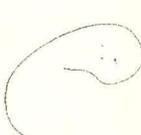
Según puede advertirse de esta norma, el COFOPRI -a fin de desarrollar su trabajo de formalización- puede ejecutar una serie de actos con el propósito de sanear la propiedad informal. **En esta norma se indica que el procedimiento comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal.** En lo concerniente al saneamiento físico, el COFOPRI puede, verbi gracia, rectificar las áreas y linderos de los predios objeto de formalización, y, en cuanto al aspecto legal, comprende -por ejemplo- la prescripción y la regularización del tracto sucesivo. La norma solamente contempla algunos de los actos

necesarios para el saneamiento, pero ello no significa que puedan presentarse otros que sean relevantes para conseguir su objetivo.

3. Mediante la Ley 28687 se dispuso que *"(l)as municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la **formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad**, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972."* (artículo 4.1) En el artículo 7 se determinó que *"(p)ara efectos del saneamiento de la propiedad predial, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, podrá actuar como órgano técnico de asesoramiento, previo convenio suscrito por la municipalidad provincial respectiva."*
4. Sin embargo, a través de la Ley 28923 **se declaró de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional**, sean públicos o privados, **disponiéndose su preferente atención por el COFOPRI** (artículo 1). El artículo 2 de esta ley prescribió: *"(c)réase un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios, por un período de tres (3) años, contados a partir de la vigencia de la presente Ley."* Este plazo fue prorrogado por la Ley 29320 por dos (2) años adicionales, computables desde el vencimiento del plazo primigenio. Y luego la Ley 29802 amplió el plazo por cinco (5) años más. **En suma, a la fecha, el COFOPRI es la entidad encargada de tramitar la formalización de la propiedad informal.**
5. La Ley 29802 no solamente extendió el plazo del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación, sino que además introdujo la exoneración de tasas registrales para la ejecución de la formalización de la propiedad predial a cargo del COFOPRI. En efecto, el artículo 2 de esta ley prescribe:

"Exonérase del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) para la ejecución de la formalización de la propiedad predial.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) también está exonerado del pago por los servicios de transferencia de información y documentación, a través de cualquier medio, y cualquier otra acción requerida, o dispuesta, por Cofopri para la ejecución de la formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional, para el cumplimiento de sus objetivos institucionales."

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
6. Como puede verse de la norma, la exoneración comprende cualquier acción requerida o dispuesta por el COFOPRI que se relacione o esté encaminada a realizar el proceso de formalización de la propiedad predial. **Entonces, no es que únicamente la exoneración abarca los actos que directamente expida o genere el COFOPRI, sino a todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización.**
7. En el caso resuelto en la Resolución N° 409-2014-SUNARP-TR-T, el COFOPRI identificó y asumió la competencia de formalización del Asentamiento Humano Sol Naciente, inscrito en la partida 11208283 del Registro de Predios de Trujillo, de propiedad del Gobierno Regional de La Libertad. Como parte del proceso se hacía necesario el levantamiento de la medida cautelar judicial que gravaba el predio a sanear. Para ello recurrió al Poder Judicial competente y obtuvo el levantamiento de la medida cautelar (parte judicial). Luego pidió al Registro la inscripción de la cancelación del asiento, en virtud del mandato judicial, con la finalidad de liberar registralmente a la posesión informal del gravamen que soporta. Puede advertirse claramente de lo reseñado que el COFOPRI inició el presente procedimiento registral dentro del marco del proceso de formalización. Por esta razón, se resolvió la controversia en el sentido que la inscripción del levantamiento de la medida cautelar solicitada por el COFOPRI estaba exonerada de tasa registral, en mérito de la Ley 29802.
8. En cambio, en el caso absuelto en la Resolución N° 486-2016-SUNARP-TR-L el COFOPRI solicitó la inscripción de varios actos, a saber: inmatriculación, independización, acumulación, cambio de jurisdicción, etc. El registrador identificó cada uno de los actos inscribibles y los liquidó con cero soles (0.00), salvo el cambio de jurisdicción al que aplicó la tasa de S/.37.00.
9. En la solución de la apelación la Sala señaló que “la rectificación de jurisdicción no es indispensable para que proceda la formalización de la propiedad y por tanto no forma parte propiamente del procedimiento de formalización de la propiedad”. (considerando 9) Entendemos que el saneamiento involucra la determinación correcta de la ubicación del predio a titular. Creemos que no es razonable estimar que al establecerse la verdadera jurisdicción de la posesión informal no exista un acto de saneamiento físico y legal.

Por lo tanto, proponemos al Pleno que se apruebe como acuerdo el siguiente criterio:

Exoneración de tasas registrales a favor de COFOPRI

De conformidad con la Ley 29802, la exoneración comprende cualquier acción requerida o dispuesta por el COFOPRI que se relacione o esté encaminada a realizar el proceso de formalización de la propiedad predial. Entonces, no es que únicamente la exoneración abarca los actos que directamente expida o genere el COFOPRI, sino a todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización.

La **vocal Mariella Aldana** señala que:

Considero que la ponencia hace una interpretación extensiva incorporando algo que no es saneamiento.

El levantamiento de las medidas cautelares no está dentro de lo que es el saneamiento, esto porque puede hacerse saneamiento sin levantar gravámenes. Entonces igualmente puede hacerse un saneamiento sin cambio de jurisdicción. Entonces para interpretar qué va a estar exonerado y qué no lo va a estar, considero que no debe hacerse una interpretación extensiva, incorporándose supuestos que la norma no ha exonerado.

Podemos hacer una interpretación extensiva o podemos hacer una interpretación más literal, más estricta con lo que dice la norma y es la que hemos adoptado. No puede ser que esta ley sea utilizada para restar recursos al Registro.

Ante la duda sobre alguna exoneración ¿qué interpretación se debe dar?

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Mariella dice que se puede sanear sin levantar una medida cautelar, eso no significa, el hecho de que se pueda hacer hay muchos saneamientos que se encuentran trancos, a la mitad, el hecho de no cumplir un acto de saneamiento eso no significa que no sea saneamiento. No creo que eso sea el planteamiento.

Yo si considero que si el predio está afectado con alguna medida cautelar, entonces no está saneado.

Es como si alguien adjudica el predio vía remate el juez levanta la medida cautelar. La finalidad es que se da al usuario algo saneado.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala que:

Las normas de saneamiento están dispersas. El saneamiento no es solamente de titulación sino también saneamiento físico legal del predio.

El saneamiento de un predio matriz debe ser integral antes de la emisión del título de propiedad.

Dentro del saneamiento integral de la matriz, no se ha previsto los casos cuando son terrenos del Estado en los cuales generalmente no hay cargas o gravámenes o si los hay se tiene la facultad de levantarlos.

Cuando se trata de predios de terceros o de particulares que están haciendo una prescripción, las normas anteriores permitían a Cofopri levantar todas las cargas y gravámenes.

En todo saneamiento ese predio tenía que salir libre de cargas y gravámenes para que posteriormente como segunda fase de titulación se le entregue el título de propiedad totalmente saneado.

Se modificó la Ley y en la modificación dice que cuando se trata de cargas o medidas cautelares dictadas por el Poder Judicial solamente lo debe levantar el Poder Judicial.

Anteriormente ¿cuál era la formalidad del trámite para poder cancelarlo?

Era la notificación a los acreedores y la publicación en los diarios, para que todas aquellas personas que se vieran afectadas con el levantamiento de las cargas y gravámenes puedan oponerse.

La idea es que para la titulación final, ese predio esté libre de cargas y gravámenes, entonces sí forma parte del saneamiento el levantamiento de las cargas y gravámenes.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala que:

El sustento de la Resolución N° 486-2016-SUNARP/TR fue que en caso que exista conflicto con relación a la jurisdicción materia de saneamiento, la norma dice que Cofopri debe otorgar el título de propiedad con indicación de la jurisdicción que consta en la partida, y cuando se dirima el conflicto de competencia con relación a la jurisdicción, Cofopri deberá solicitar la rectificación de la jurisdicción al Registro. Conforme a ello se tiene que no es necesario la rectificación de la jurisdicción para el saneamiento de titulación. Ello por cuanto en estricto, se trata de un acto de competencia municipal exclusiva, y no de saneamiento, por lo que no debería estar comprendido en la exoneración.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

El saneamiento que realiza un notario no es gratuito; el saneamiento de Cofopri si, entonces no son iguales. Están entrando dos títulos por saneamiento pero uno es gratuito y el otro no lo es.

La exoneración es porque forma parte de toda la formalización. Todo es una política del Estado. El tema de formalización va mucho más allá de sanear titulación.

La **vocal Elena Vásquez** señala que:

No corresponde al Registro determinar cuáles con las acciones que hará Cofopri dentro del proceso de formalización.

La **vocal Rosario Guerra** señala que:

Hay que ver la finalidad de la norma. Este es el proyecto estrella del Perú para eliminar la pobreza.

El **vocal Walter Poma** señala que:

El día de hoy ha sido publicado el Decreto Supremo 021 que prorroga la exoneración de pago de tasas registrales por el Cofopri hasta diciembre del 2017, entra en vigencia el 12 de diciembre del presente año.

El **presidente del Tribunal Registral** señala que no habiendo más intervenciones se procederá a votar la sumilla propuesta por el vocal Walter Morgan Plaza, siendo el texto de la misma la siguiente:

EXONERACIÓN DE TASAS REGISTRALES A FAVOR DE COFOPRI

De conformidad con la Ley 29802 y sus modificatorias, la exoneración comprende cualquier acción requerida o dispuesta por COFOPRI que se relacione o esté encaminada a realizar el proceso de formalización de la propiedad predial. Entonces, la exoneración abarca no solo a los actos que directamente expida o genere COFOPRI, sino a todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización. Entre ellos, comprende la inscripción del cambio de jurisdicción y el levantamiento de cargas, gravámenes o medidas cautelares.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Walter Eduardo Morgan Plaza, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Elena Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Rosario Guerra Macedo, Rocío Peña Fuentes, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios, Rosa Bautista Ibáñez y Walter Poma Morales. **Total 10 Votos.**

En contra: Mariella Aldana Durán, Gloria Salvatierra Valdivia y Pedro Álamo Hidalgo. **Total: 3 votos.**

El **presidente del Tribunal Registral** señala que se somete a votación si lo aprobado será acuerdo o precedente.

PRECEDENTE: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo y Nora Mariella Aldana Durán. **Total 3 Votos.**

ACUERDO: Mirtha Rivera Bedregal, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Elena Vásquez Torres, Walter Morgan Plaza, Rosario Guerra Macedo, Rocío Peña Fuentes, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios, Rosa Bautista Ibáñez y Walter Poma Morales. **Total 10 Votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** el criterio propuesto por el vocal Walter Morgan Plaza, siendo la sumilla del acuerdo el siguiente:

EXONERACIÓN DE TASAS REGISTRALES A FAVOR DE COFOPRI

De conformidad con la Ley 29802 y sus modificatorias, la exoneración comprende cualquier acción requerida o dispuesta por COFOPRI que se relacione o esté encaminada a realizar el proceso de formalización de la propiedad predial. Entonces, la exoneración abarca no solo a los actos que directamente expida o genere COFOPRI, sino a todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización. Entre ellos, comprende la inscripción del cambio de jurisdicción y el levantamiento de cargas, gravámenes o medidas cautelares.

TEMA 03: ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL AÑO 2017.

De conformidad al Art. 27 de la Ley N° 30065 (Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), "el presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

El presidente de cada una de las Salas es elegido por los integrantes de la respectiva Sala, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. No procede la reelección inmediata. En caso de no obtenerse la mayoría necesaria, la presidencia de la Sala corresponde al vocal más antiguo”.

El Presidente del Tribunal Registral señala que se procederá a realizar las propuestas de los candidatos para la elección del nuevo Presidente del Tribunal Registral – período 2017.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:
Propone al Vocal Walter Poma Morales como candidato a la Presidencia del Tribunal.

Al ser el único candidato a la Presidencia del Tribunal Registral para el periodo 2017 se entrega a todos los Vocales presentes la cédula de sufragio, quienes luego depositaron en una pequeña ánfora.

En presencia de los Vocales se informa el resultado:

A favor: **Total: 13 votos**

Se da por concluida la elección, habiéndose elegido por unanimidad al Vocal **Walter Juan Poma Morales**, como Presidente del Tribunal Registral para el periodo 2017.

Acto seguido, los Vocales del Tribunal Registral felicitaron y aplaudieron al Dr. Walter Juan Poma Morales por su elección como Presidente del Tribunal Registral.

El presidente del Tribunal Registral señala que se da por concluida la sesión del Pleno, siendo la 01:00 p.m., del viernes 9 de diciembre de 2016, 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.