



“AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO”

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 0255-2011-MDM/AL

Mancora, 11 de Agosto del 2011.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANCORA;

VISTO:

El recurso impugnativo de Nulidad contra la Resolución Subgerencial N° 020-2011-SGIO-MDM y la Resolución Subgerencial N° 025-2011-SGIO-MDM, presentado mediante Exp. N° 3404 de fecha 04/08/2011;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional sobre Descentralización, el Artículo II de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y el Artículo 40° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, establece que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, que tienen y gozan de autonomía política, económica y administrativa, en los asuntos de su competencia;

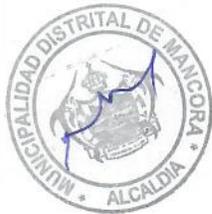
Que, en efecto según lo manifestado por el recurrente el artículo 56° del Reglamento General de Registros Públicos señala que “Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.”.

Que, según lo corroborado con las partidas electrónicas que se adjuntan en el expediente materia de análisis, conforme al asiento B0003 de la P.E. N° 04023441-ORS y el asiento B0002 de la P.E. N° 11031760-ORS partidas que contienen el registro del título de propiedad del solicitante, existe una superposición total de área entre ambas P.E.

Que, así mismo continuando con el estudio de las partidas electrónicas se colige que en el asiento B0004 de la P.E. N° 11031760-ORS y del asiento B0003 de la P.E. N° 04023441-ORS se tiene que el procedimiento de cierre de las partidas concluyó conforme lo ha manifestado el solicitante es decir por oposición al trámite; por lo que en virtud del artículo 60° del Reglamento General de Registros Públicos quedó expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

Que, según el artículo 2013 del Código civil que establece el Principio de legitimación señala taxativamente: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique O SE DECLARE JUDICIALMENTE SU INVALIDEZ”

En primer lugar, el C.C. en su Artículo 2013° comienza con la frase: “El contenido de la Inscripción”, mientras que el RGRP en su T.P. Numeral VII expresa: “Los Asientos Registrales”, como podemos apreciar la norma sustantiva otorga presunción de legitimidad a los asientos de inscripción y el RGRP otorga legitimidad a los asientos registrales, es decir esta última es más genérica, pues se estaría refiriéndose a toda clase de asientos (Asientos de Inscripción- Anotación Preventiva y el Asiento de Cancelación), en cambio el C.C. es más específico puesto que no brinda presunción de legitimidad a todos los asientos solo al de inscripción.





Viene de Resolución de Alcaldía N° 0255-2011-MDM/AL, de fecha 11/08/2011 (Página 2 de 3)

Que, Gunther Gonzales Barrón define a los Asientos Inscripción: "Como el asiento que publica un derecho consumado o consolidado o la modificación de uno anterior, por el cual se proclama una situación jurídica definitiva". En cambio en las Anotaciones Preventivas expresa que: "En la anotación se reconoce la transitoriedad de la situación jurídica y su falta de consolidación. Sin embargo, el asunto merece tomar en cuenta un matiz diferencial y, para ello es bueno recordar la distinción doctrinal en dos tipos de anotaciones preventiva". Para Gunther Gonzales Barrón hay dos clases de Anotaciones Preventivas: "En la Primera, están aquellas en cuya base hay un derecho real, pero al que falta documentarse o acreditarse fehacientemente, por lo cual se le da entrada al Registro mediante una anotación impeditiva de los efectos del principio de fe pública. El caso típico de este primer grupo son las anotaciones de demanda (ya sea nulidad, resolución, rescisión o documentación de un acto jurídico), cuya finalidad es netamente publicitaria, es pues, un medio preventivo que publica sin constituir. (...) Pues bien en las anotaciones que publican sin constituir es evidente la imposibilidad de aplicar el principio de legitimación, en cuanto se limitan a noticiar un llamado de atención a los potenciales adquirentes; pero justamente, al ser una anotación de mera publicidad, no enerva la eficacia del asiento de inscripción sobre el que se protesta o pretende impugnar. En el Segundo grupo se hallan las anotaciones caracterizadas por la constitución registral de una garantía que concreta en un bien determinado: la pretendida satisfacción del acreedor al pago de una obligación. En este segundo grupo publica constituyendo, encontrándose como las figuras más usuales el embargo y secuestro. (...) En el caso del embargo, sí existe un derecho de garantía a favor del acreedor-anotante, quien, goza de la presunción de exactitud del rango y de la preferencia obtenida con la anotación en el Registro"

Que, en los Asientos de Cancelación, se puede decir que, si con el asiento de inscripción se presume la titularidad de quien aparezca así constatado en el asiento registral (carácter positivo), con el asiento de cancelación se presume que se extinguió el derecho a que se refería el asiento de cancelación (carácter negativo), por ende el principio de legitimidad le alcanza a estos asientos de cancelación, además así lo ha entendido la Corte Suprema en una sentencia (casación 018-200189). En consecuencia, todos estos asientos gozan de la presunción de legitimidad debido a que en los mismos se encuentra una situación jurídica consolidada, puesto que en todos estos asientos los derechos ya no se discuten, es decir no están en la etapa en la que hace falta acreditarse verdaderamente el derecho, pues este ya está acreditado, entendiéndose que por ello previamente el registrador ha calificado lo títulos y demás documentos que accedan al registro, por ello los mismos se presumen exactos y válidos.

Finalmente, el C.C. en su último párrafo expresa: "mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez" y el RGRP expresa: "mientras no se rectifique en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez". De acuerdo a la Exposición de Motivos del Código Civil: "La prueba en contrario a la que alude en este artículo va a permitir que se produzca la rectificación, a la que se refieren los artículos 175º del Reglamento General de los Registros Públicos respecto a los errores materiales y 178º del mismo cuerpo legal relativos a los errores de concepto; todo ello sin perjuicio de que por medio de sentencias, se declaren nulos, anulables, ineficaces, rescindidos o resueltos los actos jurídicos que contienen los derechos o titularidades admitida por el registro. Resulta obvio asimismo, que dichas rectificaciones o declaraciones judiciales deben a su vez ser inscritas con el objeto de que tengan el efecto que este artículo consagra"

Que, el fundamento del principio de fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales.

Que, el Artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÁNCORA

Viene de Resolución de Alcaldía N° 0255-2011-MDM/AL, de fecha 11/08/2011 (Página 3 de 3)

inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho (CASACIÓN N° 1208-2006-PIURA. SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA, DIARIO OFICIAL EL PERUANO, 02.07.2007, P.19783. CONSIDERANDO SÉTIMO).

Que, mediante el INFORME N° 0324-2011-MDM/OAL, el Abg. Juan Víctor Pizarro Talledo en su calidad de Asesor Legal recomienda se declare PROCEDENTE el recurso nulidad presentado por el recurrente ANIBAL EDUARDO URTEAGA FIOLE contra la Resolución Subgerencial N° 020-2011-SGIO-MDM y la Resolución Subgerencial N° 025-2011-SGIO-MDM, presentado mediante Exp. N° 3404 de fecha 04/08/2011.

De conformidad con el Inc. 6) del Art. 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, estando a lo dispuesto por el Despacho de Alcaldía, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Declarar **PROCEDENTE** el recurso nulidad presentado por el recurrente ANIBAL EDUARDO URTEAGA FIOLE contra la Resolución Subgerencial N° 020-2011-SGIO-MDM y la Resolución Subgerencial N° 025-2011-SGIO-MDM, presentado mediante Exp. N° 3404 de fecha 04/08/2011.

Artículo Segundo: Encargar el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, a la Subgerencia de Infraestructura y Obras, con las acciones y actos administrativos que correspondan de acuerdo a la normatividad vigente.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CÚMPLASE Y ARCHIVASE.



Municipalidad Distrital de Máncora

Prof. Víctor Raúl Hidalgo López
ALCALDE

C.c.:
Interesado.
Gerencia Municipal.
Oficina de Rentas.
SGIO.
Oficina de Asesoría Legal.
Archivo.

