25 ANIVERSARIO 1994 -2019

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

© **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**
Av. Prolongación Primavera 1878, Santiago de Surco, Lima – Perú
(511) 2083100
www.sunarp.gob.pe

Editado por
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Subdirección de Capacitación Registral
Dirección Técnica Registral
(511) 2083100 anexo 8882
https://scr.sunarp.gob.pe/publicaciones

Primera edición, mayo 2018
Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N.° 2018-01884
ISBN: 978-612-47063-1-8

Tiraje: 1000 ejemplares
Lima, Perú.

Se terminó de imprimir en octubre de 2019.

Derechos reservados:
Prohibida la reproducción de esta publicación por cualquier medio, total o parcialmente sin permiso expreso de la editora.

Los artículos publicados en la presente edición son de entera creación intelectual de los autores. La Sunarp no comparte necesariamente el contenido de los mismos.

Diagramación e impresión en
Anta Creativa - Tania Barreto

Presentación

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pone a disposición de la ciudadanía el "Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios", texto normativo que ha sido comentado por Vocales del Tribunal Registral, Registradores Públicos y especialistas del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Este libro, es el producto de la vasta experiencia y el esfuerzo conjunto de los operadores registrales y está dirigida a estudiantes de las facultades de Derecho, docentes universitarios, investigadores y abogados que se interesan en el estudio del Derecho Registral y reconocen a los "Registros Públicos" como el instrumento más eficiente para cautelar la seguridad jurídica.

La estructura de esta obra, sigue el orden del articulado del reglamento, lo que orienta su fácil consulta y posibilita su organizada lectura.

Además, la obra acerca al ciudadano frecuente del Registro, a la opinión calificada de los integrantes de las instancias calificadoras de la institución, sumada a la ilustrada jurisprudencia y a la mejor doctrina en materia inmobiliaria.

Si bien es cierto que dicho reglamento se encuentra en proceso de actualización y concordancia con el marco legal vigente, no es menos cierto que desde una perspectiva práctica, este trabajo resulta de gran ayuda para aclarar numerosas dudas en torno a la interpretación de las disposiciones que regulan el procedimiento registral de inscripción en el Registro de Predios, así como para resolver problemas que se suscitan en torno a los criterios que se vienen aplicando en la calificación registral.

Expreso mi agradecimiento a cada uno de los profesionales que han colaborado para ésta publicación y que, día a día, brindan sus servicios con compromiso y dedicación en aras de satisfacer las expectativas y necesidades de la sociedad.

Manuel Augusto Montes Boza
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

Índice

Presentación

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 **Contenido del Reglamento**
Alonso Amorós Figueroa 15

Artículo 2 **Del Registro de Predios**
Max Panay Cuya 18

Artículo 3 **De los principios registrales**
Cecilia Vega Mejía 23

Artículo 4 **Folio real**
Luis Dandy Esquivel León 27

Artículo 5 **Organización interna de la partida registral**
Raquel Guzmán Halberstadt 31

Artículo 6 **Inscripción en mérito a escritura pública**
Katty Isidora Gaona Abad 36

Artículo 7 **Inscripción en mérito a formulario registral**
Blas Humberto Ríos Gil 38

Artículo 8 **Inscripción en mérito a mandato judicial**
Nancy Elizabeth Tafur Villanueva 41

Artículo 9 **Inscripción en mérito a laudos arbitrales** 44

Artículo 10 **Inscripción en mérito a acto administrativo**
Perla Lucía Arellano Rodríguez 44

Artículo 11 **Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**
Andrea Paola Gotuzzo Vásquez 47

Artículo 12 **Remisión de información catastral**
Zoila María Cano Pérez 51

SECCIÓN II FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 13 **Contenido del asiento de inscripción**
Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños 52

Artículo 14 **Intervención conjunta de los cónyuges**
María Tatiana Gutiérrez Enríquez 56

Artículo 15 **Rectificación de la calidad del bien**
Karina Massiel Sánchez Sánchez 59

TÍTULO II INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Capítulo I Inmatriculación

Artículo 16 **Definición**
Luis Eduardo Ojeda Portugal 62

Artículo 17 **Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años**
Katty Isidora Gaona Abad 65

Artículo 18 **Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de 5 años**
Zoila María Cano Pérez 68

Artículo 19 **Contenido del asiento de inmatriculación**
Zoila María Cano Pérez 72

Artículo 20 **Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**
Zoila María Cano Pérez 74

Artículo 21 **Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras**
Victor Huamán de la Cruz 77

Artículo 22 **Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado**
Carmen Montoya Montoya 81

Artículo 23 **Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado**
José Armando Tazza Chaupis 85

Artículo 24 **Inmatriculación de predios rurales afectados por reforma agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares**
Aldo Yuri Chávez Mondragón 87

Artículo 25 **Inmatriculación de predios rurales afectados por reforma agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda**
Rosario del Carmen Guerra Macedo 91

Artículo 26 **Inmatriculación de predios rurales afectados por reforma agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda**
Wildert Juñor Pérez Pagán 97

Artículo 27 **Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de reforma agraria**
Rosario del Carmen Guerra Macedo 99

Artículo 28 **Inmatriculación de predios rurales no afectados por la reforma agraria**
Juan Fernando Arias Azabache 101

Artículo 29 **Inmatriculación del territorio de comunidades campesinas**
Leslye Karina Díaz Agudo 102

Artículo 30 **Inmatriculación del territorio de comunidades nativas**
Maikol Arguedas Minaya 106

Artículo 31 **Inmatriculación para anotación de embargo**
Aldo Raúl Samillán Rivera 110

Capítulo II Habilitaciones Urbanas

Sub capítulo I Documentos previos

Artículo 32 **Anotación preventiva de documentos previos**
Marleny Karina Llajaruna Aguado 113

Artículo 33 **Contenido del asiento de anotación preventiva**
Marleny Karina Llajaruna Aguado 115

Sub capítulo II Habilitaciones urbanas

Artículo 34 **Inscripción de la habilitación urbana**
Jorge Luis Almenara Sandoval 117

Artículo 35 **Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**
Jorge Luis Mendoza Pérez 123

Artículo 36 **Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo**
Jorge Luis Mendoza Pérez 123

Artículo 37 **Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**
Jorge Luis Mendoza Pérez 124

Artículo 38 **Preindependización**
Jorge Luis Mendoza Pérez 124

Artículo 39 **Anotación preventiva de la compraventa garantizada**
Jorge Luis Mendoza Pérez 125

Artículo 39 **Anotación preventiva de la compraventa garantizada**
Neptalí Rey Damián Robles 129

Artículo 40 **Inscripción de la recepción de obras**
Franklin Donovan Reyna Ibañez 132

Artículo 41 **Contenido del asiento de recepción de obras**
Oscar Alberto Huerta Ayala 134

Artículo 42 **Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas**
Mario Antonio Rosario Guaylupo 137

Artículo 43 **Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo**
José Willian Romero Asenjo 141

Artículo 44 **Recepción parcial de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas**
Helard Pául Becerra Coronado 144

Artículo 45 **Compensación de áreas**
Ronald Leonardo Gutiérrez 146

Artículo 46 **Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes**
Maikol César Arguedas Minaya 147

Artículo 47 **Inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas**
Wilber Mario Quispe Poma 150

Artículo 48 **Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio**
José Willian Romero Asenjo 156

Artículo 49 **Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana**
Josimar Atoche Arismendiz 158

Capítulo III Inscripciones referidas a posesiones informales

Artículo 50 **Inscripción de plano perimétrico**
Carmen Gisell Alvíteres Arata y Nilton Paredes López 161

Artículo 51 **Inscripción de plano de trazado y lotización**
Gladys Rojas León 164

Artículo 52 **Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización**
Ivan Paliza Silva 167

Artículo 53 **Libre transferencia de predios**
Tomas Edison Benites Quispe 170

Artículo 54 **Suspensión del proceso de saneamiento físico legal**
Juan O. Daniel Vásquez Malpica 172

Artículo 55 **Inscripción de plano de trazado y lotización en predios declaradas patrimonio cultural de la nación**
Gladys Rojas León 175

Capítulo IV Parcelación de predios rurales

Artículo 56 **Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas**
Mery Miguelina Huillca Cursi 177

Artículo 57 **Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero**
Mery Miguelina Huillca Cursi 181

Capítulo V Independización

Artículo 58 **Definición**
Gabriela Jara Velarde 184

Artículo 59 **Requisitos de la Independización**
Abel Rivera Palomino 186

Artículo 60 **Título que da mérito a la independización de predio urbano**
Gladis Milagros Valencia Hernández 189

Artículo 61 **Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**
Cesar Suri Álvarez 193

Artículo 62 **Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso**
Hugo Anquipa Huaroc 195

Artículo 63 **Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley Nº 27157**
Maritha Elena Escobar Lino 201

Artículo 64 **Independización de predio rural**
Amadeo Ordaya Huamán 205

Artículo 65 **Independización de bienes del Estado**
Amadeo Ordaya Huamán 209

Capítulo VI Acumulación

Artículo 66 **Inscripción de acumulación**
Alex Saúl Herrera Arias 214

Artículo 67 **Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales**
Alex Saúl Herrera Arias 215

Artículo 68 **Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares**
Alex Saúl Herrera Arias 215

Capítulo VII Declaratoria de Fábrica

Subcapítulo I Documentos previos

Artículo 69 **Anotación preventiva de documentos previos**
Rosell Pérez Andía 222

Artículo 70 **Contenido del asiento de anotación preventiva**
Rosell Pérez Andía 222

Sub capítulo II Declaratoria de fábrica

Artículo 71 **Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica**
Elisa Inés Gutarra Aranda 226

Artículo 72 **Contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica**
Diana Ruth Becerra Díaz 230

Artículo 73 **Anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones**
Jenny Marthina Sánchez Alemán 232

Artículo 74 **Contenido del asiento de anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones**
Jenny Marthina Sánchez Alemán 234

Artículo 75 **Plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones**
Rosario del Carmen Guerra Macedo 235

Artículo 76 **Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas**
Nelly Zavala González 238

Artículo 77 **Conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prereglamento interno y las preindependizaciones**
Eduardo Rubio Barboza 240

Artículo 78 **Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición**
Carmen Giuliana Vílchez Paredes 242

Artículo 79 **Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**
Carmen Giuliana Vílchez Paredes 246

Artículo 80 **Inscripción de carga técnica**
Carmen Giuliana Vílchez Paredes 249

Artículo 81 **Traslado de carga técnica**
Jesús Ricardo Pérez Victoria 251

Artículo 82 **Levantamiento de carga técnica**
Carmen Giuliana Vílchez Paredes 253

Capítulo VIII Reglamento Interno

Artículo 83 **Inscripción de acto previo al reglamento interno**
Carmen Rosa García Ninataype 254

Artículo 84 **Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común**
Carmen Rosa García Ninataype 257

Artículo 85 **Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno**
Carmen Rosa García Ninataype 261

Artículo 86 **Formalidad del reglamento interno**
Maritha Elena Escobar Lino 264

Artículo 87 **Inscripción de junta de propietarios**
Maritha Elena Escobar Lino 268

Artículo 88 **Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva**
Gladys Raquel Ávila Gonzales y Angel Bernabe Bellido Alvarado 271

Artículo 89 **Modificación de Reglamento Interno**
Maritha Elena Escobar Lino 273

Capítulo IX Jurisdicción, nomenclatura y numeración

Artículo 90 **Inscripción de jurisdicción**
Sonia Edith Valenzuela Quito 277

Artículo 91 **Nomenclatura**
Blas Humberto Ríos Gil 280

Artículo 92 **Numeración**
Blas Humberto Ríos Gil 283

TÍTULO III TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD

Artículo 93 **Contenido del asiento de inscripción de compraventa**
Gustavo Zevallos Ruete 287

Artículo 94 **Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento venta**
Gustavo Zevallos Ruete 291

Artículo 95 **Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero**
Gustavo Zevallos Ruete 294

Artículo 96 **Transferencia de cuotas ideales de un predio**
Gustavo Zevallos Ruete 296

Artículo 97 **Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente**
Gustavo Zevallos Ruete 298

Artículo 98 **Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros**
Paola Gina Velazco Gonzales 300

Artículo 99 **Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción**
Claudia Lisset Angulo Díaz 303

Artículo 100 **Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita**
Ada Violeta Perales Vega 306

Artículo 101 **Pago con títulos valores**
Tomas Edison Benites Quispe 309

Artículo 102 **Cláusula resolutoria expresa**
Ernesto Joel Orozco Reinaga 312

Artículo 103 **Transferencia por dación en pago o permuta**
Eduar Rubio Barboza 316

Articulo 104 **Transferencia de propiedad por sucesión**
Esben Luna Escalante 321

Artículo 105 **Documento que da mérito a la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales**
María Tatiana Gutiérrez Enríquez 326

Artículo 106 **Inscripción de renuncia de herencia**
María Tatiana Gutiérrez Enríquez 329

Artículo 107 **Donación**
María Tatiana Gutiérrez Enríquez 332

Artículo 108 **Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación**
María Tatiana Gutiérrez Enríquez 335

Artículo 109 **Inscripción de la transferencia por aporte**
Miriam Mamani Gutiérrez 338

Artículo 110 **Inscripción de la transferencia por reducción de capital**
Javier Enrique Echevarría Calle 341

Artículo 111 **Transferencia por fusión, escisión y reorganización simple**
Javier Enrique Echevarría Calle 344

Artículo 112 **Transferencia de propiedad en el mandato sin representación**
Manuel Edmundo Mejia Zamalloa 347

Artículo 113 **Expropiación**
Guido David Villalva Almonacid 350

Artículo 114 **Fideicomiso**
Guido David Villalva Almonacid 353

Artículo 115 **Independización por cambio de titularidad**
Ángel Núñez Ramírez 357

TÍTULO IV CARGAS Y GRAVÁMENES

Artículo 116 **Inscripción de hipoteca**
Angela Alegría Martínez y Ydalia Maribel Alvarado Quinteros 360

Artículo 117 **Ampliación del asiento de hipoteca**
Moisés Elías Lozano Lozano 366

Artículo 118 **Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor**
Laura Lizbeth Arévalo Sánchez 370

Artículo 119 **Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas**
Moisés Elías Lozano Lozano 374

Artículo 120 **Caducidad de la inscripción de los gravámenes**
Ernesto Joel Orozco Reinaga 378

Artículo 121 **Título que da mérito a la cancelación por caducidad**
Oscar Joaquín Rivas Minaya 382

Artículo 122 **Caducidad de medidas de ejecución, anotaciones de demanda y demás medidas cautelares**
José Eleazar Yzáziga Ymán 386

Artículo 123 **Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad**
Marión Esmeralda Gonzáles Pérez 390

Artículo 124 **Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley Nº 26639**
Marión Esmeralda Gonzáles Pérez 392

Artículo 125 **Renovación o Reactualización de los asientos de inscripción**
Roberto Christian Rodríguez Anco 394

Artículo 126 **Caducidad del asiento renovado o reactualizado**
Emperatríz Aguilar Mejía 400

Artículo 127 **Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas**
Ydalia Maribel Alvarado Quinteros y Ángela Alegría Martínez 406

Artículo 128 **Anotación de embargo**
Esben Luna Escalante 411

Artículo 129 **Anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero**
Esben Luna Escalante 415

Artículo 130 **Cancelación de medidas cautelares**
Walter Augusto Recalde Morales 419

Artículo 131 **Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625 del Código Procesal Civil**
Homero Ricardo Padilla Mantilla 421

Artículo 132 **Reactualización de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución**
John Edwards Lecca Bernilla 423

Artículo 133 **Gravámenes o cargas que afectan parte del predio**
Fernando Rafael Chávez Guibovich 426

Artículo 134 **Inscripción de anticresis**
Eduar Rubio Barboza 430

Artículo 135 **Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor**
Luis Alberto Larreátegui Torres 433

Artículo 136 **Anotación de bloqueo registral**
Walter Recalde Morales 437

Artículo 137 **Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral**
Walter Recalde Morales 440

Artículo 138 **Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333**
Javier Anaya Castillo 442

Artículo 139 **Anotación preventiva a solicitud de organismo competente**
Aldo Raúl Samillán Rivera 459

Artículo 140 **Inscripción del arrendamiento financiero**
Brigitte Yolanda Bezada Ballona 463

Artículo 141 **Inscripción del derecho de superficie**
Luis Fernando Sánchez Cerna 466

Artículo 142 **Anotación de correlación**
Jorge Rojas Álvarez 471

Artículo 143 **Extinción del derecho de superficie y cierre de partida**
Luis Fernando Sánchez Cerna 474

Artículo 144 **Inscripción de servidumbre**
Carmen Elena Gamarra Agreda 476

Artículo 145 **Acción pauliana**
Esbén Luna Escalante 478

Artículo 146 **Emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable**
Eduardo Hernández Martínez 481

Artículo 147 **Inscripción de condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación**
Karina Soledad Figueroa Almengor 486

Artículo 148 **Anotación preventiva del contrato de opción**
Karina Rosario Guevara Porlles 491

Artículo 149 **Caducidad de la anotación del contrato de opción**
Karina Rosario Guevara Porlles 495

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera **Vigencia** 496

Segunda **Duplicidad de partidas provenientes del ex R.P.I. y ex R.P.U.**
Carlos Humberto Aguirre de Jesús 496

Tercera **Levantamiento de anotaciones de cierre**
Carlos Humberto Aguirre de Jesús 498

Cuarta **Aplicación progresiva del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**
Fernando Manuel León Cotrina 500

Quinta **Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas**
Zegel Basilio Santos 502

Sexta **Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473**
Luis Enrique Hoyos Quiroz 506

Sexta **Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473**
Fred Williams Quilcat Quilcat 506

Sétima **Independización en mérito a título archivado**
Mónika Lyly Fernández Argomedo 510

Octava **Normativa aplicable para la inscripción de las habilitaciones urbanas o de las declaratorias de fábrica** 512

Novena **Regularización sucesiva**
Guisella Solange Abad Lazo 512

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera **Valor referencial de las sumillas** 515

Segunda **Unidades registrales móviles** 515

Tercera **Base de datos de funcionarios que expiden documentos inscribibles**
Sara Margot Muñoz Molina 515

Cuarta **Supuesto excepcional de independización**
Rocío Zulema Peña Fuentes 519

Quinta **Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas**
Mery Miguelina Huillca Cursi 523

RESEÑA DE AUTORES 525

Sección I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Contenido del Reglamento

El presente Reglamento regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

Comentado por:
Alonso Amorós Figueroa

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) lidera el Sistema Nacional de los Registros Públicos y se constituye como un organismo descentralizado y autónomo del sector justicia, con personería jurídica de derecho público.

Este liderazgo busca garantizar la autonomía de sus funcionarios, la intangibilidad de los asientos registrales y la seguridad jurídica de los derechos de aquellos que se amparan en la información registral[1]. Una de las herramientas más poderosas para cumplir con la función que la ley ha otorgado a la Sunarp es la expedición de normas que fortalezcan nuestro sistema registral.

La función normativa de la Sunarp la podemos encontrar claramente establecida en la ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos[2], así como en su Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Sunarp[3].

Uno de los resultados de esta función normativa es la expedición de diversos reglamentos que a lo largo de los años la Sunarp ha venido aprobando y que, por un lado, buscan establecer reglas generales aplicables a todos los Registros (como es el caso del Reglamento General de los Registros Públicos) y, por otro, reglas especiales aplicables a registros particulares (como el Registro de Sociedades, el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro de Predios, entre otros).

Es importante tener en cuenta que los "reglamentos" a los que nos referimos no son aquellos que la Constitución reserva de modo exclusivo y excluyente al Presidente de la República[4]. Tal como lo explica el Tribunal Constitucional[5], los reglamentos que requieren la intervención del Presidente de

1 Artículo 3 de la Ley Nº 26366: "Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:
a. La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
b. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
c. La seguridad de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro;
d. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

2 Artículo 10 de la Ley Nº 26366: La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar. normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema nacional.

3 Artículo 3 del Decreto Supremo Nº 012-2013-JUS: Son funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos:
a. Dictar normas con el objetivo de regular la función registral y las funciones técnico administrativas.

4 Artículo 118 Constitución Política del Perú: Corresponde al Presidente de la República:
Inciso 8: Ejercer la potestad de reglamentar las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas; y, dentro de tales límites, dictar decretos y resoluciones.

5 Sentencia del 04.07.2003 Exp. Acums. N° 0001/0003-2003-AI/TC.

la República son aquellos denominados *secundum legem*, que complementan y/o desarrollan una determinada ley, delimitando los alcances del marco general que está establecido. Sin embargo, existen otros reglamentos que podemos denominar *extra legem* y que no se subordinan a una ley en especial, sino que viabilizan a que la administración pueda brindar sus servicios a la ciudadanía. Estos reglamentos, como bien dice el Tribunal Constitucional en la sentencia citada:

Son independientes, organizativos *o normativos*. Los que se encuentran destinados a reafirmar, mediante la auto disposición, la autonomía e independencia que la ley o la propia Constitución asignan a determinados entes de la Administración, o, incluso a *normar,* dentro de los alcances que el ordenamiento legal les concede, pero sin que la suponga desarrollar directamente una ley.

Un ejemplo del reconocimiento de esta función reglamentaria de la Sunarp lo encontramos en la ley N° 29566 "Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias[6]". La Sunarp, entonces, dicta reglamentos sustentadas en esta facultad que la ley le ha otorgado, para normar dentro del ámbito de su competencia.

El Registro de Predios es fundamental para tener mayor fluidez en el tráfico jurídico de bienes, menos costos de transacción, más eficiencia en las relaciones contractuales y, por ende, es un ingrediente fundamental para llegar a ser un Estado moderno, que sea capaz de capitalizar eficientemente la riqueza inmobiliaria de nuestro país.

Es innegable, entonces, la importancia que tiene dentro del ordenamiento jurídico la norma que establece las reglas que tanto los Registradores Públicos y Vocales, así como los administrados, deben cumplir a fin de obtener la inscripción de un título en el Registro de Predios.

En cuanto a lo regulado en sí por el artículo bajo comentario, podemos decir que establece cuál es el contenido del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Así tenemos que el Reglamento regula lo siguiente:

Requisitos para la Inscripción de los actos o derechos

Nuestro derecho registral se encuentra regulado, en cuanto a su aspecto sustantivo, en el Código Civil. Ahí se reconocen los principios registrales que caracterizan a nuestro sistema registral. El artículo 2019[7], específicamente, establece cuáles son los actos y contratos susceptibles de ser inscritos en el Registro.

Los aspectos formales de nuestro derecho registral no se encuentran regulados en el Código Civil, sino en normas especiales como, por ejemplo, los reglamentos aprobados por la Sunarp.

Así tenemos que si bien el Código Civil nos dice cuáles son los actos o derechos inscribibles, será el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la norma que establece los requisitos necesarios para inscribir una compra venta, un arrendamiento, una habilitación urbana o una independización de un predio rural, por citar solo algunos ejemplos.

6 Artículo 9 de la Ley N° 29566: La función registral de calificación se encuentra sujeta a los dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y limite establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario.

7 Artículo 2019 del Código Civil: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:
1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Las formalidades de los documentos que dan merito a las inscripciones

Otro aspecto importante en cuanto al contenido del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es establecer cuáles son las características que deberá tener el título formal a ser presentado ante el Registro.

Como sabemos, en aplicación del artículo 2010[8] de nuestro Código Civil, nuestro Derecho Registral se sustenta en el Principio de Titulación Autentica; es decir, que el instrumento público es, por regla general, el documento idóneo para contener el acto o derecho a ser inscrito, sin embargo, existen diversos tipos de instrumentos públicos a ser presentados al registro según el acto a inscribir.

Tratándose, por ejemplo, de actos de disposición o modificación de derechos reales es usual, aunque no exclusivo, que el título formal este constituido por un parte notarial de la correspondiente escritura pública. En el caso de actos como declaratorias de fábricas, habilitaciones urbanas o, incluso, algunos actos de adquisición, se podrán presentar distintos tipos de formularios (FOR, FUE, formularios notariales). En cuanto a la administración pública es usual recibir resoluciones de todos los sectores como ministerios, Superintendencia de Bienes Nacionales, SUNAT, municipalidades, etc. Del Poder Judicial se recibe los correspondientes partes judiciales, siempre conformados por el oficio adecuado y la resolución en copia certificada.

Sin embargo, cabe también la inscripción de algunos actos mediante instrumentos privados como, por ejemplo, la solicitud de bloqueo, la cancelación de hipotecas vía declaración jurada con firmas certificas notarialmente o simples solicitudes de rectificación.

Este reglamento nos indica las características que debe tener el título formal a ser presentado al Registro, la misma que varía dependiendo del acto o derecho que se solicite inscribir.

El contenido de los asientos registrales

En cuanto a la técnica para extender un asiento, podemos hablar de dos sistemas. Por un lado el sistema de transcripción que, como su nombre lo indica, consiste en copiar o trasladar el íntegro del contenido del título al asiento. Por otro lado, el sistema de extracto, que implica que es el Registrador quien debe determinar qué información contendida en el título, usualmente aquella que importe modificación del derecho real, debe ser materia de publicidad registral.

Nuestro país se acoge al sistema de extracto. En esa línea el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica que información mínima debe contener el asiento. Así por ejemplo, tratándose de una compraventa se debe indicar la identidad del vendedor, del comprador, el precio (si fue o no pagado) entre otros elementos.

Será, finalmente, el Registrador quien decida cuál es la información relevante a ser publicitada. Sin embargo, existe un contenido mínimo que se encuentra contemplado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral:

Existen diversas normas en nuestro ordenamiento jurídico que si bien no son estrictamente de naturaleza registral, sí regulan diversos procedimientos que concluyen con una inscripción en el Registro de Predios, como, por ejemplo, la Ley N° 27157 y la Ley N° 29090 en cuanto a la inscripción de Declaratorias de Fábrica y Habilitaciones Urbanas respectivamente, o la Ley N° 27333 que regula el procedimiento de Prescripción Adquisitiva en la vía notarial.

Estas normas, entre otras, establecen procedimientos a los que la Sunarp se debe adecuar, siendo el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios una de las disposiciones a través de las cuales se realiza esta función.

8 Artículo 2010 del Código Civil: La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Artículo 2. Del Registro de Predios

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble, en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Comentado por:
Max Panay Cuya

Antecedentes normativos

El antecedente inmediato del enunciado normativo bajo comentario es el artículo 2 del abrogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución 248-2008-SUNARP-SN, cuyo texto es idéntico al vigente. Asimismo, de manera mediata, tiene como antecedente el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución Nº 540-2003-SUNARP-SN, con la diferencia que en este último reglamento el enunciado normativo concluía con la expresión "(…) respecto de predios urbanos y rurales".

Más lejano es el abrogado Reglamento de Inscripciones que fuera aprobado por el Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, cuyo contenido también puede ser considerado dentro de los antecedentes, pues en el artículo 1 se establecía lo siguiente: "Son inscribibles todos los bienes y derechos sobre inmuebles conforme al Código Civil. También son inscribibles los actos y contratos que modifiquen o extingan esos derechos".

El enunciado normativo como definición:

Las definiciones tienen como pretensión reducir la discrecionalidad del intérprete, porque toda definición tiene límites de carácter lógico (no todos los vocablos pueden ser definidos), semántico (es necesario atribuir un significado) y estructural (determinar si expresan verdaderas normas o si prevalecen en caso de conflicto entre normas) que no permiten eliminar la discrecionalidad. Así, las definiciones, al parecer, cumplen una función muy limitada y queda en el ámbito de la cultura jurídica problematizar sobre su relevancia (o no) y la fuerza comparativa con los otros tipos de normas jurídicas (Tarello, 1980, pp. 156-157). El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios las considera útiles al incorporar definiciones como ocurre en el artículo bajo comentario.

El artículo 2 contiene un enunciado normativo que presenta una definición legal del término "Registro de Predios" mediante la enumeración de sus características: a) registro jurídico, b) perteneciente al Registro de Propiedad Inmueble, c) donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, y d) donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere las normas administrativas y demás normas especiales.

a) Registro Jurídico:

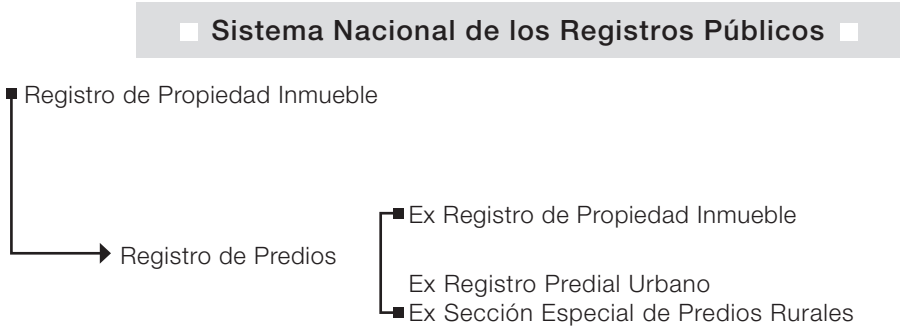
En principio, la doctrina contrapuso los Registros "Jurídicos" y los "Administrativos", pero las críticas no tardaron en presentarse porque, en sentido amplio, los Registros comparten los caracteres de ser "jurídico" y "administrativo". Con estas objeciones en consideración, para explicar la distinción se recurre al Proyecto Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes (elaborado en el II Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en la ciudad de Madrid en el año 1974), cuyo artículo 11.1 señala que: "A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo", es decir, el carácter jurídico se presenta por los efectos del registro que sirven de garantía o seguridad sobre los derechos publicados (seguridad jurídica); a diferencia de los Registros Administrativos en donde predomina el carácter informativo (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, p. 110).

En efecto, la inscripción en un Registro "Jurídico" produce efectos sustantivos en los derechos que son publicados como la presunción de exactitud, la oponibilidad del derecho inscrito o la fe pública registral de quien adquirente e inscribe su derecho confiado en la información del registro. Los registros administrativos tienen una simple finalidad de inspección, control o fomento (Gómez Gálligo y Del Pozo Carrascosa, 2006, p. 18).

b) Pertenece al Registro de Propiedad Inmueble:

El Registro de Propiedad Inmueble, aunado con el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Personas Naturales y el Registro de Bienes Muebles, conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp). En un peldaño abajo, el Registro de Predios es un registro integrante del Registro de Propiedad Inmueble, así como lo son el Registro de Concesiones para explotación de Servicios Públicos y el Registro de Derechos Mineros –artículo 2– (Ley 26366, 1994), entre otros.

La configuración de los registros antes descrita no fue de esa manera desde el inicio. El Registro de Predios antes era denominado "Registro de Propiedad Inmueble" y, en virtud de la Ley 27755 (2002), se unifican el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales en el denominado "Registro de Predios". Asimismo, se requirió de la modificación en la conformación de los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado mediante Ley 26366 (1994), para precisar que el "Registro de Predios" forma parte del "Registro de Propiedad Inmueble". Esta unificación en el Registro de Predios fue concretada el 16 de junio de 2004 cuando la Superintendencia Nacional Registros Públicos dispuso su funcionamiento en cada una de las Oficinas Registrales (Resolución 245-2004-SUNARP-SN, 2004).



De esa manera, el "Registro de Propiedad Inmueble" deja de considerarse exclusivamente para los predios y se convierte en una categoría general que contiene al "Registro de Predios", entre otros Registros (Derechos Mineros, Concesiones para la explotación de Servicios Públicos).

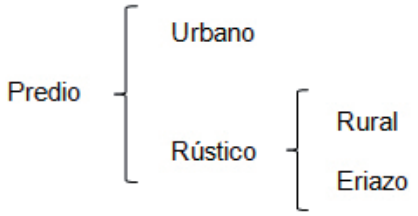
En el ámbito informático, la unificación en el Registro de Predios es una tarea pendiente al coexistir aún dos sistemas informáticos: el Sistema Automatizado del Registro Predial Urbano (SARP) y el Sistema de Información Registral (SIR).

c) Donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil:

En el Registro de Predios se inscriben los actos o derechos sobre el predio mediante la organización de la partida registral (como unidad de dicho registro) y en función al folio real, es decir, por cada predio se abre una partida registral para extender todas las inscripciones ordenadas de acuerdo con su contenido en los siguientes rubros: los antecedentes (cuando proviene de otra partida) o si se trata de la primera inscripción, la descripción del predio, los títulos de propiedad, las cargas y gravámenes, las cancelaciones de las cargas y gravámenes, y otros –artículos 4 y 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– (Resolución 097-2013-SUNARP-SN, 2013).

Sobre el predio, su descripción y las eventuales modificaciones se inscriben en el rubro B; y en cuanto a los actos o derechos, conforme se trate de la propiedad, las cargas y gravámenes, o las cancelaciones de estas últimas, se inscriben en los rubros C, D y E, respectivamente.

La palabra "predio" proviene del latín praedium y es definido como una porción de terreno cultivado, finca agrícola o casa para habitar (Real Academia Española, 2016). En la descripción debe indicarse si es urbano o rústico, y en este último caso, si el predio es rural o eriazo.



Definir el predio como porción implica necesariamente su individualización mediante la delimitación del espacio que lo comprende (delimitación física de su contorno) estableciendo los linderos, según el siguiente detalle –artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– (Resolución 097-2013-SUNARP-SN, 2013):

En caso de predio urbano: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias, así como la ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; la calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro.

En caso de predio rural: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y perímetro expresado en metros (m); el centroide y ubicación georeferenciada a la Red Goedésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato; el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, los linderos y medidas perimétricas en el supuesto de ser una zona no catastrada, así como cualquier otra información que lo identifique.

Los requisitos técnicos están desarrollados en la Directiva 03-2014-SUNARP-SN, que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas (Resolución 189-2014-SUNARP-SN, 2014).

De otra parte, señalar que en el Registro de Predios se inscriben los "actos o derechos", implica que en el reglamento no se adopta una postura excluyente en el sentido si el objeto de la publicidad contenida en el registro es sólo el acto jurídico (título material), por ejemplo, el contrato de compraventa; o sólo el derecho subjetivo que tiene como fuente a dicho acto jurídico, por ejemplo, el derecho de propiedad adquirido en virtud del contrato de compraventa.

El ordenamiento jurídico no permite a los particulares adoptar la decisión sobre los derechos subjetivos que pueden acceder a los Registros Públicos para ser objeto de la publicidad registral, debido a que, la ley –característica compartida con legislaciones de otras latitudes– determina taxativamente los derechos subjetivos comprendidos en la institución registral: los derechos reales, sus modificaciones o limitaciones, así como determinados derechos personales como los que tienen como fuente el contrato de opción, el contrato de arrendamiento, así como otros establecidos expresamente por ley. La doctrina comúnmente denomina esta característica como la tipicidad legal (numerus clausus) de los actos inscribibles.

La doctrina española ha discutido por mucho tiempo lo que es materia de publicidad registral en el asiento de inscripción, concretamente, si se publica el derecho, o de lo contrario, se publica el título que lo sustenta.

Si acudimos al dato legislativo llegaremos a la conclusión que no se aporta mayores alcances a fin de obtener una respuesta definitiva, por cuanto, emplea de manera indistinta referencias al "acto" (entendiéndolo como "acto jurídico") o al "derecho" (entendiéndolo como "derecho subjetivo"). Así ocurre si se revisa el artículo 2019 del Código Civil peruano, pues señala que se inscriben los "actos" y contratos que constituyan, declaran, transmitan, extingan, modifican o limitan los "derechos" reales sobre inmuebles (Decreto Legislativo 295, 1984).

En realidad, se trata de categorías jurídicas necesariamente vinculadas: los derechos subjetivos tienen como fuente o sustento la celebración de un acto jurídico negocial (contrato) en los supuestos de transmisión de derechos intervivos.

El ordenamiento jurídico peruano, siguiendo la experiencia española, considera que en el asiento de inscripción debe constar la información del titular del derecho, el derecho y el título (acto) que lo sustenta. Razón por la cual, el derecho subjetivo –contenido en el asiento de inscripción– es materia de la publicidad registral, sin perjuicio que también sea posible obtener la información del título (acto) que lo sustenta. Dicho en otras palabras, la publicidad registral gira en torno al derecho subjetivo y, por ende, a conocer el titular de ese derecho y el fundamento del mismo (acto jurídico negocial).

Concretamente, en el artículo 2019 del Código Civil peruano se establecen los siguientes derechos subjetivos que pueden ser objeto de la publicidad registral: los derechos reales, con excepción de la posesión –artículo 2021 del Código Civil peruano–, y los derechos personales cuya fuente es el contrato de arrendamiento o el contrato de opción. Con mayor detalle, se presenta la siguiente descripción: i) los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales, ii) los pactos que tienen trascendencia real como la reserva de propiedad, la retroventa, las restricciones a las facultades del titular con derecho inscrito, iii) el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados iv) las medidas cautelares dictadas en sede judicial, así como las resoluciones judiciales sobre actos o contratos inscribibles, y v) los derechos personales que tienen como fuente el contrato de opción y el contrato de arrendamiento.

Lo antes comentado tiene como presupuesto que los derechos subjetivos pueden ser clasificados o distinguidos entre derechos reales y derechos personales. La doctrina francesa, bajo la figura jurídica del "patrimonio" de la persona, señala que está conformada por dos clases de derechos subjetivos: reales y personales.

Eugene Gaudemet (2000), bajo una concepción liberal, explica que la persona en el derecho real:

> (…) tiene sobre la cosa una potestad directa, más o menos completa, pero en la medida en que existe, absoluta, que se ejerce sin ayuda de nadie y sin que se requiera, para obtener de ella todas las ventajas económicas que implica, que haya que recurrir a una persona obligada a proporcionar esas ventajas (…). (P. 17).

Y por el derecho personal, la persona puede:

> (…) exigir de una persona determinada, una prestación, un hecho o una abstención. Para el acreedor, es un derecho de apremio contra el deudor; y por parte de éste último, es una necesidad jurídica a la que está sometido. Es un vínculo entre dos personas, siendo una de ellas sujeto activo, y la otra, sujeto pasivo del derecho personal (Gaudemet, 2000, pp. 21-22).

A pesar de que el derecho personal o derecho de crédito en el ámbito de la lex mercatoria se elevó a la condición de cosa mueble o mercadería, la pertinencia de la distinción entre los derechos reales y personales tiene actualidad, porque en realidad el derecho personal (o crédito) no es más que una promesa o expectativa de pago. En efecto, la economía financiera nos devolvió a esa realidad cuando los productos financieros se expandieron más de la expectativa razonable de la riqueza real futura:

> El hecho es que tomó una crisis financiera que sorprendió al mundo al darse cuenta de que, bajo el nombre de productos financieros, solo habían comprado metáforas. Las supuestas nuevas propiedades, que habían pagado en efectivo, se habían disuelto en el aire. En sus manos, como testimonio del mundo de las cosas, solo quedaba una hoja de papel inútil (Galgano, 2010, p. 246).

d) Donde se inscriben los actos o derechos a los que se refiere las normas administrativas y demás normas especiales:

Este apartado se refiere a las disposiciones normativas administrativas y especiales que establecen de manera expresa los actos inscribibles en el Registro de Predios. Por ejemplo, en el artículo 32 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala como acto inscribible (mediante la extensión de una anotación preventiva en la partida registral del predio) el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios siempre que se encuentren vigentes, de conformidad a lo establecido en la Ley 29090.

Referencias Bibliográficas

- Galgano, F. (2010). Le inside del linguaggio giuridico. Saggio sulle metafore nel diritto. Bologna: Il Mulino.
- Gaudemet, E. (2000). Teoría general de las obligaciones (Tercera ed.). (P. Macedo, Trad.) Mexico: Porrúa.
- Gómez Gálligo, F. J., & Del Pozo Carrascosa, P. (2006). Lecciones de derecho hipotecario (Segunda ed.). Madrid: Marcial Pons.
- Manzano Solano, A., & Manzano Fernández, M. d. (2008). Instituciones de derecho registral inmobiliario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España.
- Tarello, G. (1980). L'interpretazione della legge. Milano: Giuffrè editore.

Artículo 3. De los principios registrales

Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:
Cecilia Vega Mejía

El artículo en referencia ha tenido el mismo tenor y el mismo numeral, desde que se aprobó el I Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que se aprobó con la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN del 17 de noviembre de 2003. Tanto el actual reglamento como el referido con anterioridad tiene como referencia el Código Civil y el Reglamento General de los Registros Públicos.

Al ser uno de los artículos primigenios del reglamento, nos podemos percatar que estamos ante la piedra angular de todo el sistema registral, al cual se adscribió nuestra legislación que, si la observamos detenidamente, ha ido modernizándose conforme a las exigencias de la realidad.

Pues bien, si hacemos un análisis de los principios registrales, no podemos soslayar lo que la doctrina española nos presenta, porque después de todo es justamente de ella de quien se ha nutrido nuestra legislación. Antes, debemos tener claro que la inscripción es declarativa, tal como nos informa Puig (1989), ya que "tiene una función rectificadora del contenido del registro, pues la modificación se ha producido fuera del mismo" (Puig, 532). Asimismo, para tener un acercamiento a la naturaleza jurídica de los principios citamos a dos doctrinarios: el primero, Lacruz (1984) quien nos "da a conocer sobre el tema las líneas esenciales de lo que podríamos llamar 'ideas fuerza'" (Lacruz, 48). El segundo es Pau Pedrón (2001) quien sostiene que "son principios de derecho positivo o pensamientos directores de una determinada regulación, cuya eficacia procede de la ley que los recoge y no de un (pretendido o posible) valor que expresen" (Pau Pedrón, 179). Por tanto, podemos decir que su trabajo es el de ser orientadores y como tales pueden estar presentes en cada uno de los artículos que el reglamento ha desarrollado.

Para poder comprender mejor sobre estos pilares, Pau Pedrón incide en distinguir entre principios requisito, fundamento y principios efecto. El tracto sucesivo y la calificación son los dos fundamentos de la eficacia de la inscripción, pues sin ellos no tendría sentido la prioridad, la legitimación y la fe pública. De la manera como nos ha orientado el autor y la tesis a la que nos hemos adherido, procederemos a analizar el principio de tracto sucesivo, que se encuentra en el artículo 2015 del CC y en el VI del Título Preliminar (en adelante TP) del Registro General de los Registros Públicos, entendido como el entronque de las situaciones jurídicas que se dan a nivel extrarregistral, que como eslabones de una cadena deberán unirse al momento de acceder a un registro. Es uno de los primeros pasos que se da en el momento de la calificación. En el trabajo de la calificación se procede a la verificación de la legalidad de los documentos que lo realiza el registrador, quien posee la autonomía, por cuanto se trata de un registro jurídico y no de un mero registro administrativo.

Para García García (2005), "la titulación es más bien la prueba del acto o contrato a que se refiere el asiento registral y no el objeto del mismo. Nos queda claro que el documento será, en su momento, el medio de prueba" (García, 337).

Para ser más incisivos citaremos a Moisset (2015), quien manifiesta que "el registrador debe examinar los presupuestos materiales y formales para la inscripción" (Moisset, 102). Claro está que esos presupuestos no siempre van a ser aplicados a todos los documentos. En esto siempre hubo debate, pues nos referimos a los documentos que vienen de la sede judicial, que conforme lo podemos interpretar de la lectura del Código Civil en el artículo 2011 en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del Registro General de los Registros Públicos, el registrador podrá

solicitar aclaraciones o información complementaria que precise. De manera que el juez tome sus decisiones dentro del fuero que se maneja, como es el de la jurisdicción. De igual forma, con los documentos que vienen desde la sede administrativa, dada la existencia de distintos órganos administrativos, la labor de calificación es más rigurosa. Para terminar el comentario, citamos a Roca (1997), quien manifiesta "en su actividad jurídica al registrador en su punto culminante de la definitiva decantación y acomodación de factores, además interpreta, califica y establece consecuencias jurídicas" (Roca, 19).

En relación de los principales requisitos, siguiendo al maestro Pau, tenemos el principio denominado titulación auténtica y el de rogación. La doctrina española la denomina titulación pública, que concuerda con el artículo 2010 del CC y el artículo III del TP del Registro General de los Registros Públicos (para mayor comprensión de los documentos que pueden acceder al registro lo podemos verificar de la lectura de los artículos que van del 6 al 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en paralelo con los artículos 8 al 11 del Registro General de los Registros Públicos y el artículo 235 del Código Procesal Civil (en adelante CPC). Pero como la realidad ha superado las barreras de los documentos, estos, actualmente, se pueden realizar a través de medios informáticos con dos objetivos fundamentales: superar los problemas de autenticidad y su certificación. El trasiego de la vida misma exige que todos los registros puedan acceder a la calificación de documentos informáticos más pronto de lo que se espera.

Respecto al principio de legitimación, se encuentra desarrollado en los artículos 2013 del CC y VII del TP del Registro General de los Registros Públicos y tienen concordancia con el artículo 46 del Registro General de los Registros Públicos. La lógica que utiliza Pau (2001) es "como a todo asiento le precede el tracto sucesivo y la calificación, todo asiento ha de considerarse exacto y válido" (Pau, 188). Al respecto, podemos decir que esto podría valer para un sistema constitutivo, pero para uno declarativo, si bien no siempre la exactitud va a venir de la calificación que puede ser muy rigurosa, la realidad extrarregistral es la que no se puede convalidar y es la que la diferencia del sistema que hemos adoptado. Asimismo, se complementa con lo dispuesto en el artículo 2013 del CC y se presume cierto o exacto y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez realizada por el Poder Judicial o mediante la actual Ley N° 30313, que incluye el laudo firme. Además, la mencionada ley adiciona un segundo párrafo mediante el cual establece los lineamientos de la denominada Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral, en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

De esta manera, el registro como institución busca cumplir su misión renovada: inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predictible y eficiente, para que de esa manera la seguridad jurídica quede a salvo.

Para Manzano (2008) "es uno de los principios que pone en manifiesto la eficacia sustantiva de la publicidad registral. A su turno, García García (2005) señala en cuya virtud los asientos del registro se presumen exactos y veraces y, como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado" (Marzano, 583).

Cuando nos referimos a la fe pública registral, desarrollada en el artículo 2014 del CC y 8 del TP del Registro General de los Registros Públicos, Chico y Ortíz (2000) afirma que "con este principio se paraliza las acciones de nulidad y reivindicatorias frente al tercero adquirente de buena fe, al que se mantiene en su adquisición" (Chico, 227). Asimismo, tanto Diez Picazo como García y García (2005) opinan que "se trata de una verdadera adquisición a *non domino*, cualesquiera que sean las vicisitudes por las que la relación jurídica real atraviese y cualesquiera que sean los derechos y acciones que extrarregistralmente puedan existir, así el tercero adquiere el derecho que el registro publica y en la medida y con la extensión con que el registro lo publica" (García, 361). En nuestro caso, el ordenamiento sustantivo se refiere a la protección que se realiza al tercero que adquiere a título oneroso y de buena fe. Mediante la Ley 30313 modificó el presente artículo incluyéndose en su redacción la revisión que debería realizarse sobre no solo los asientos, sino también sobre

los títulos archivados; situación que permanecía latente dadas las sentencias del Poder Judicial y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral. Entre tanto, se mantiene la controversia sobre la naturaleza del título adquisitivo del tercero adquirente, sobre si se trata de una adquisición *ex lege* (por mandato de la ley) que sacrifica al verdadero propietario. Además, en el artículo 46 del Registro General de los Registros Públicos, en su segundo párrafo, se puede advertir que: "la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes". De manera que el documento del tercero deberá ser válido y con el añadido de tener buena fe. Este último concepto no ha sido desarrollado por la normativa sustantiva, por eso se recurre a la doctrina como Chico y Ortiz (2000), quien desarrolla todo un capítulo sobre la buena fe y llega a establecer que "se deberá analizar la medida en que el sujeto operó con la diligencia normalmente exigible en esta situación y dilucidar si con esa normal diligencia el error pudo y aún debió desvanecerse" (Chico, pág. 262). Sobre la adquisición a título oneroso se justificaría en el hecho de que hubo un desprendimiento económico, por tanto redundaría en un sacrificio económico de este tercero. Sobre las inexactitudes que pudieran presentarse en el registro y al ser nuestro sistema declarativo, se presume lo exacto del mismo; sin embargo, Chico y Ortiz (1994) refiere sobre la "integridad" diciendo: «Si al adquirente se le presume de buena fe, es preciso que la presunción de conocimiento registral se extienda a la exactitud y a la integridad, pues de lo contrario no podría presumirse aquella» (Chico, 42). Incluso enfatiza, el autor, que la integridad se defiende con el principio latino de la inoponibilidad. Este principio, si bien no está plasmado en un artículo como tal, se deduce de una interpretación sistemática de los artículos 2022, 2034 y 2038. Al respecto, García García (2005) refiere que "la función del principio de inoponibilidad es similar a la del principio de inscripción constitutiva, pero sin los inconvenientes de la constitutiva" (García. 31). Y lo dice más brevemente, lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito.

Sobre el principio de prioridad regulado en el artículo 2016 y 2017 del CC y artículos 9 y 10 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, nos centraremos en la prioridad excluyente, por cuanto es la que marca el inicio y además el orden del registro respecto del folio real donde será realizado la inscripción a efectos de desvirtuar cualquier conflicto que pudiera surgir entre actos paralelos que pudieren colisionar los derechos del acto a ser registrado. Como bien lo señala Chico y Ortiz (2000) "el fenómeno jurídico de la colisión de derechos no puede dejarse sin solución, pues ello evitaría el libre ejercicio del derecho y las reglas que se dan para la solución del mismo, lo único que hacen es poner límites, en principio equitativos, al ejercicio del derecho" (Chico, pág. 308). Por eso, podemos decir que este principio marcará un antes y un después del acto a ser registrado, y desplegará todas sus consecuencias o efectos como lo denomina la doctrina. Por tanto, su relación con los otros principios lo veremos en sus efectos como son el la calificación, cierre registral, publicidad y fe pública registral.

Respecto del principio de publicidad, regulada en los artículos 1 y 2 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en sus dos vertientes (la material y formal) confluye para ambas configurar la seguridad jurídica sobre la información que se dará sobre las inscripciones realizadas. Chico y Ortiz (2000) hace referencia a Cabanillas Gallas y nos dice que "trata de identificar la publicidad con la idea que apuntó Carnelutti sobre la *circulación controlada*, que exige una señalización de tráfico análogo al tráfico corriente" (Chico, 185).

Por último, no podemos dejar de mencionar el argumento principal del VII Precedente Civil sobre el conflicto de derechos subjetivos de naturaleza distinta (propiedad no inscrita contra embargo inscrito), aplicando el segundo párrafo del artículo 2022 del CC, teniendo como resultado la colisión de principios.

Jurisprudencia

"En virtud de la legitimación, el contenido de los asientos registrales se presume exacto y válido, siendo el órgano jurisdiccional quien puede ordenar la mutación o cancelación de aquellos". (Resolución N° 110-2013-SUNARP-TR-T del 08 de marzo de 2013).

"Una escritura pública otorgada por el juez en ejecución de sentencia y en rebeldía del obligado a hacerlo, constituye un título de origen notarial, en razón de que el juez solo sustituye la voluntad de

dicho obligado. El título así originado se califica en cuanto a su validez formal y material conforme al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil: Principio de prioridad excluyente, de acuerdo con el artículo 2017 del Código Civil, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. En ese sentido, no procede la inscripción del título otorgado por quien ya no es titular registral" (Resolución N° 044-2016- SUNARP–TR-T del 27 de enero de 2016).

Referencias Bibliográficas

- Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudios de derecho hipotecario:* Madrid. Marcial Pons.
- Chico y Ortiz, J. (1994). *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios.* Madrid. Marcial Pons.
- García García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral Madrid.* Editorial Civitas.
- Lacruz Berdejo, J. & Sancho Rebullida, A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral* Madrid. Dykinson.
- Manzano Solano, A. & Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario.* Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- Moisset de Espanés, L. (2015). *Publicidad Registral.* Lima. Sunarp.
- Pau Pedrón, A. (2001). *La Publicidad Registral.* Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- Puig Peña, F. (1989). *Compendio de Derecho Civil.* Barcelona. Bosch.
- Roca Sastre, R. & Roca-Sastre Muncunill, L. (1998). *Derecho hipotecario.* Barcelon a. Bosch.
- Sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima, publicado el 7 de diciembre de 2015.

Artículo 4. Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan, ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifica al rubro de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

Comentado por:
Luis Dandy Esquivel León

El folio real y el principio de especialidad

El artículo bajo comentario contiene la forma de organización del Registro de Predios y la técnica utilizada para ello es el folio real (a partir de la especialidad o determinación). Así, la primera parte de este artículo señala que el Registro de Predios está compuesto por cada una de las partidas registrales de los predios inscritos (incorporados al Registro). Estas últimas están compuestas, a su vez, por los asientos registrales de los actos o derechos directamente vinculados a dichos predios, utilizando para tal organización un sistema automático de procesamiento de datos; es decir, un soporte informático.

Al respecto, vale la pena recordar que en el sistema registral peruano, originariamente, las inscripciones se efectuaban en libros; luego se pasó a las fichas; por último, estas quedaron relegadas por las partidas electrónicas que contienen actualmente los asientos registrales de manera automatizada, así como las imágenes de aquellos asientos que constan en libros o fichas.

En cuanto a la técnica del folio real, debemos manifestar que no es de reciente data; por el contrario, tiene un antecedente bastante remoto. Según Lacruz (Cano, 1992, p. 40), “En los primeros tiempos se consignaban los negocios en los libros por orden cronológico, pasando después a separar las distintas clases de negocios, llegando por último al folio real que consiste en reservar hojas independientes para las inscripciones relativas a cada inmueble”. Así que el folio real surge como una forma de organización del Registro.

Ahora bien, el folio real guarda una estrecha relación con el principio de especialidad o de determinación, contemplado en el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos), que fue aprobado por la resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, y cuyo tenor es el siguiente: “Por cada bien […] se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

García (1988,v 552), al referirse al principio de especialidad, manifiesta lo siguiente: “Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A este solamente deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial". Agrega este autor que “la necesidad de determinación de situaciones y relaciones

jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación".

Manzano (1991), al referirse a estas manifestaciones, señala que la ordenación del Registro se hace tomando como referencia al más estable de los elementos de la relación jurídica inmobiliaria: La finca (elemento objetivo o puramente material). Según refiere, el folio real constituye una simple técnica que "se revela más operativa al concentrar los elementos más o menos variables, objeto de la publicidad (titularidad, derechos, condiciones, cargas, etc.), entorno al menos variable de todos ellos, como es la finca" (Manzano, pág.198).

Cabrera (2000) puntualiza que el folio real permite el desarrollo de la publicidad material y formal, pues "se trata de una técnica de llevanza del Registro, la misma que se caracteriza por considerar a la finca como soporte del sistema registral inmobiliario (más no la persona de modo que todas las vicisitudes jurídico registrales de la unidad inmobiliaria consten en un mismo folio registral"(Cabrera, pág.155).

Por ende, es importante resaltar que la técnica del folio real (vinculado con el principio de especialidad) permite una adecuada ordenación(organización) del Registro de Predios, basado en el elemento material de la relación jurídica inmobiliaria: el predio. Para ello, se utiliza un determinado instrumento organizativo (partida electrónica., que es el soporte de los asientos registrales que conforman el historial jurídico de los predios inscritos en el Registro.

De esta manera, la técnica del folio real se efectiviza cuando el registrador público extiende una inscripción, con motivo de una calificación positiva, para incorporar un predio al Registro (inmatriculación) o para independizar una parte de uno ya inscrito, en base al principio de especialidad.

En ese sentido, en cuanto a la inmatriculación, por ejemplo, el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) es claro al establecer que "se requerirá el informe técnico del área de Catastro […], donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro". Ello debido, precisamente, a la aplicación irrestricta del principio de especialidad; según el cual no puede abrirse más de una partida registral para el mismo predio; de allí que cualquier supuesto que vulnere dicho principio será considerado como una anomalía del sistema registral, como es el caso de las denominadas duplicidades de partidas: cuando se abre más de una partida para el mismo predio o existe, tabularmente, algún tipo de superposición parcial de áreas de predios inscritos en diferentes partidas registrales.

Por su parte, respecto a la independización, resulta claro que es el Registrador quien efectiviza la técnica del folio real (basado en el principio de especialidad) a través de la apertura de tantas partidas registrales, como unidades inmobiliarias resulten de la desmembración de un terreno, con o sin edificación, o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Reglas de extensión de los asientos registrales

La segunda parte del artículo *sub examine* también establece algunas precisiones y reglas para la extensión de los asientos registrales. Indica que deben extenderse de acuerdo a la prioridad en que los títulos son presentados al Registro (unos a continuación de otros), consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifica al rubro: la letra A para el antecedente de dominio, la letra B para la descripción del predio, la letra C para los títulos de dominio, la letra D para las cargas y gravámenes, la letra E para las cancelaciones de las inscripciones efectuadas en el rubro D y la letra F para las inscripciones que no correspondan a los rubros anteriores.

Cabe aclarar que esta forma de extensión de los asientos, unos a continuación de otros (conforme al orden de presentación de los títulos al Registro), guarda concordancia con el artículo 47 del

T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, el cual establece lo siguiente: "Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos [...]". No obstante, esta regla tiene la siguiente excepción: cuando los títulos son compatibles. ¿Qué quiere decir esto? Que la eventual inscripción del primero, no excluye la inscripción del segundo; es decir, que la calificación del primer título (positiva o negativa) no es determinante para proceder o denegar la inscripción del segundo título. En contrario *sensu*, el artículo 26 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos establece una sencilla definición sobre incompatibilidad: "Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar". De modo tal que al presentarse un supuesto de incompatibilidad, el registrador debe suspender la vigencia del asiento de presentación del título presentado en segundo lugar, hasta que se inscriba o caduque la vigencia del asiento de presentación del título anterior (artículo 29 del T.U.O del Registro General de los Registros Públicos).

Sobre la incompatibilidad y la suspensión de la vigencia de los asientos de presentación por esta causa, el Tribunal Registral aprobó en el III Pleno Registral (publicado en el diario *El Peruano* el 25 de junio de 2003) el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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

Al respecto, como dato adicional, conviene traer a colación el décimo considerando de la Resolución N° 193-2010-SUNARP-TR-T, en el que se establece los supuestos en los que debería de aplicarse la regla de extensión de los asientos registrales del artículo 47: a) Cuando los asientos deban extenderse en el mismo rubro, aunque sean compatibles (por ejemplo: dos gravámenes). b) Cuando sean incompatibles. Agregando la segunda instancia registral que "cuando se trate de títulos compatibles cuyos asientos deban practicarse en rubros distintos no será de aplicación la regla del artículo 47".

Este proceder, tal como se indica en la citada resolución (considerando 8), busca que la información inscrita sea fácilmente entendible y que aparezca ordenada, a fin de que sea utilizada sin mayor problema por cualquier ciudadano común para entablar sus relaciones jurídicas. Sin embargo, resulta controvertido el supuesto a), debido a la dilación en el tiempo que podría suponer, eventualmente, la inscripción de un segundo título, calificado positivamente y compatible con el presentado en primer lugar (ambos pertenecientes al mismo rubro), cuando la vigencia del asiento de presentación de este último haya sido prorrogada o suspendida.

En todo caso, corresponderá al Registrador Público, en uso de su autonomía, seguir o no el criterio establecido por la segunda instancia registral respecto a los títulos compatibles que pertenecen al mismo rubro, dado que no es un precedente de observancia obligatoria. Particularmente, considero que la dilación en el tiempo de un título compatible hasta que se inscriba o caduque otro anterior, correspondiente al mismo rubro, es irrazonable, dado que nadie puede alegar prioridad registral en base al orden de la extensión de los asientos, sino que dicha prioridad obedece a la fecha de presentación del título que forma parte del contenido de los asientos registrales(artículo 50 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos) y cuyos efectos se retrotraen a dicha fecha (principio de prioridad preferente).

Prohibición de apertura de partida registral

Finalmente, el artículo 4 contiene una prohibición reglamentaria: la no apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

En cuanto a las anotaciones preventivas, resulta clara la definición establecida en el artículo 64 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos: "[…] son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito".

Es importante precisar que de acuerdo al literal «d» del artículo 65 del mismo reglamento son susceptibles de anotación preventiva "los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable". Empero, este dispositivo es aplicable a otros supuestos de hecho referidos a predios ya inscritos y, únicamente, a los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil: 1) los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles; 2) los contratos de opción; 3) los pactos de reserva de propiedad y de retroventa; 4) el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados; 5) las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito; y 6) los contratos de arrendamiento.

De esta forma, de no existir una disposición expresa, ningún Registrador Público debe abrir una partida registral para extender la anotación preventiva de un acto o derecho que no pueda inscribirse por adolecer de defecto subsanable.

Referencias Bibliográficas

- Cabrera Ydme, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú.* Lima. Palestra Editores.
- Cano Tello, C. (1992). *Manual de derecho hipotecario.* Madrid. Civitas.
- García García, J. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid.Civitas.
- Manzano Solano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios.* Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales.

Artículo 5. Organización interna de la partida registral

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

a. Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;

b. Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;

c. Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;

d. Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

e. Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro d);

f. Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, salvo aquellas a las que se refieren los literales c y d del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se extenderán en el rubro que corresponde a la inscripción definitiva.

Cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:
Raquel Guzmán Halberstadt

Se afirma que la actividad registral es eminentemente "técnica". Se asume por "técnica"[9] al conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia, y a la pericia o habilidad para usar esos procedimientos y recursos.

Históricamente, en el Perú, la "técnica" seguida por el Registro de la Propiedad Inmueble tiene su fuente en la influencia provocada por la colonización española. La Real Cédula, de 25 de setiembre de 1802, establece el reglamento que ha de dar vigencia a las Reales Cédulas de 9 de mayo de 1778 y de 16 de abril de 1783, que crearon los registros como oficios de anotadores de Hipotecas y pone en vigor la Pragmática de Carlos I del año 1536. En este documento se consigna literalmente: "Tercero: Siendo como son estos oficios vendibles y renunciables, se avaluarán, pregonarán y rematarán por disposición de la Superintendencia General de Real Hacienda, en los mismos términos que se practican en los demás de esta clase". Es así, que se establece el uso de libros, repertorios y remisiones para la llevanza de los registros de hipotecas. Estos primeros registros se encontraban a cargo de los Ayuntamientos o Cabildo.

Conseguida la independencia, el Perú mantiene la influencia hispana, y en virtud de la Ley del 2 de enero de 1888, el Presidente Constitucional de la República, Andrés A. Cáceres crea el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, con sede principal en Lima, como un registro general de propiedades radicadas en la República y de los derechos que en ellas gravaban.

9 Real Academia de la Lengua.

El Reglamento Interior de las oficinas de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, aprobado por acuerdo de la Corte Suprema de la República del 1° de marzo de 1889, instituyó con meridiana claridad la técnica a utilizarse desde la norma de creación, así como el soporte material que serviría como repositorio de la información publicable. En sus disposiciones se especifica que, al abrir los registradores, los libros que se les encargue, deben asentar como primera partida de cada inmueble, la inscripción de dominio que acredite tener la persona que solicita la inscripción. Al extender asientos en los libros de inscripción, deben inscribir los Registradores, entre cada dos de aquellos que sean consecutivos, el número arábigo de orden que corresponda al asiento, poniéndolo en el medio de la página y llenando el renglón con dos líneas rectas a uno y otro lado.

Más tarde, mediante Resolución Suprema del 11 de marzo de 1905, se aprobó el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble, en cuyo artículo 47 se refiere: "En un libro llamado Registro de Propiedad se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo distrito de propiedad; llevándose la historia de dominio, hipotecas y demás derechos reales de cada finca, en asientos por separados, unos a continuación de otros". Complementariamente, el artículo 53 del mismo cuerpo legal señala: "Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento, por orden sucesivo, sin dejar claros entre uno y otro asiento".

El 21 de diciembre de 1936, por medio del Oficio N° 509 se aprobó el Reglamento de las. Inscripciones por la Corte Suprema de la República, que, manteniendo los lineamientos para la extensión en los registros, reitera que las partidas de inscripción serán numeradas al margen con números romanos. Cada libro tendrá su numeración propia comenzando con la partida I y terminando con el número que alcance la última foja del libro. Los asientos se numeran con números arábigos en el orden que les corresponda, colocándolos en el medio de la página, llenando el renglón con dos líneas rectas, a uno y otro lado del número. Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento.

A su turno, en mérito al Oficio Nº 1053-68 del 29 de mayo de 1968 del señor Vocal Decano, encargado de la Presidencia de la Corte Suprema, Dr. Alfredo Maguiña Suero, transcriptorio de la resolución de dicho Tribunal de fecha 16 de mayo del año en curso, se aprobó el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. En su articulado, se recoge las mismas reglas y se reafirma que por cada partida que se abra se dejará en blanco a continuación, el número de folios que el Registrador, estime necesarios, a fin de extender futuros asientos. Si se agotaran los folios, se hará el correspondiente pase al tomo corriente, pero conservándose la numeración en cifras romanas, de la partida; en el último folio del asiento precedente al pase se consignará una anotación que exprese el folio y tomo de continuidad, la que será fechada y firmada por el Registrador.

Como es de verse, las pautas dictadas para plasmar los asientos registrales en los libros, ponen de manifiesto lo confuso y enmarañado que podía tornarse la consulta de la información registral, en la medida que los asientos se incorporaban de manera sucesiva, sin ningún criterio de especialidad y en función al momento en que se instaba su extensión; provocando que la prestación del servicio de publicidad sea brindada, en muchos casos, tardíamente. A esta complejidad, debían agregarse las posibles "remisiones" de un libro a otro para dar continuidad a la partida registral que hacía aún más engorrosa la revisión de los datos registrales y la incerteza sobre sus alcances y vigencia.

Hasta entonces, se podría aseverar que las inscripciones se producían dentro de un régimen de registro ordenado cronológicamente.

Sobre la base de esta negativa experiencia, y con arreglo al artículo 1039[10] del Código Civil de 1936, que atribuía a la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos la potestad de señalar la

10 Código Civil: Artículo 1039.- Corresponde a la Junta de Vigilancia determinar el régimen económico de los Registros aplicando las normas contenidas en los artículos 59 al 66 de la Ley 14816, con las modificaciones establecidas en la Ley 16360. Es, también, atribución de dicha Junta señalar la técnica de las inscripciones, el procedimiento de su rectificación y cancelación, el arancel de derechos, las reglas que deben observar los notarios en los contratos inscribibles y todas las demás atribuciones que requiera la marcha de la institución. Al efecto, dictará los reglamentos del caso, sometiendo a la Corte Suprema, para su aprobación, los que no sean de orden meramente interno. En esta misma forma la Corte Suprema aprobará el Reglamento General sobre la organización y funcionamiento de la institución. Corresponde a la junta de vigilancia el nombramiento, por elección, del director. Los registradores y demás empleados serán designados en la forma que determine el reglamento. Esta reforma fue autorizada por Acuerdo de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970.

técnica que debía utilizarse para extender inscripciones, el Reglamento de las Inscripciones (1936) fue ampliado en dieciséis artículos, dentro de los cuales se incorporó una importante innovación: la utilización de fichas movibles (tarjeta/ matrícula) en lugar de libros.

Como señala, expresamente, la exposición de motivos de la ampliación en comentario, la introducción del sistema de fichas móviles en nuestro país fue inspirado, fundamentalmente, en la reforma de la técnica registral argentina iniciada en 1962 en la provincia de Buenos Aires, (Decreto 2202 de 1962 y Decreto-ley 11643 del año 1963) la que fuera aplicada posteriormente en la capital federal. Los antecedentes de este sistema se hallaron en Alemania y Suiza, países que abandonaron los libros en los que se consignaban las inscripciones formando cuadernos legajos por cada finca.

Entre las consideraciones que justificaron la iniciativa de la reforma, cobraron especial valor las notables dificultades que conllevaba el empleo de libros de inscripción, también conocidos como tomos, para la práctica registral, teniendo en cuenta la significativa demanda de los servicios y su exigible celeridad.

Algunas de las desventajas más acentuadas era: a) la redacción de los asientos, que se debía realizar en forma manuscrita, haciendo más laboriosa y lenta su extensión, ya que la dimensión de los libros no permitía el uso de otro medio de impresión, b) la frecuencia con que un mismo libro era requerido por diferentes secciones para atender solicitudes de publicidad o inscripción, dado que en sus páginas se encontraban, en promedio, un ciento de partidas registrales; lo que acarreaba un acceso limitado y disyuntivo a éstas, c) el espacio insuficiente de las oficinas registrales para el adecuado almacenamiento de los libros d) el valor elevado de los libros y e) la necesidad de contar con personal que asuma el trabajo de desplazamiento de los voluminosos libros de una sección a otra.

Si bien la nueva técnica superaba completamente los problemas antes descritos, existían fundados cuestionamientos respecto a la fragilidad de la ficha registral, que eran confeccionadas con cartulina y sobre la posibilidad de su fácil deterioro o sustracción.

Ante estas eventuales amenazas, se previó la obligatoriedad de guardar duplicados (reproducciones/ fotocopias) de todas las fichas creadas, los que serían conservados bajo la salvaguarda del personal del archivo registral, en muebles que contaban con especiales medidas de seguridad.

Pero sin duda, la técnica de registración que se adoptaba era expresión plena del sistema del folio real y la aplicación más perfecta del principio de especialidad, donde cada predio se encontraba inmatriculado en una ficha individual que concentraba ordenadamente toda la información registrable relativa al bien.

En analogía a la regulación argentina, la ficha registral movible tenía una dimensión de veinticinco centímetros por treinta centímetros y se encontraba seccionada, en sentido horizontal, en seis divisiones a las que la norma denominó “rubros”, cada una de los cuales era signado con las primeras letras del alfabeto:

El rubro a) denominado “Antecedente dominial”, se indicaba el tomo y folio en que corrían las inscripciones trasladadas a la ficha o el número de aquella de donde se había hecho la independización. Esta información resulta de especial relevancia para establecer si el predio había formado parte de otro predio matriz o si se trataba de una primera inscripción en estricto.

En el rubro b) denominado “Descripción del inmueble”, en el que se dejará constancia de su ubicación geográfica, superficie, linderos y demás especificaciones.

El rubro c) corresponde a los “Títulos de dominio”, y en el que se inscriben las traslaciones del derecho de propiedad.

En el rubro d) designado “Gravámenes”, se inscriben o anotan, según los casos, las hipotecas, embargos y en general todos los gravámenes y cargas.

En el rubro f) sobre “Cancelaciones”, se deja constancia de la extinción de las inscripciones correspondientes al rubro d).

Como nota saltante, en el rubro g) se adicionó la información referente al Registro Personal que hasta entonces no aparecía en las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble. Específicamente, el artículo 3 de la Ampliación mencionada dispuso que las inscripciones del Registro Personal que afecten a las personas propietarias de predios se debían integrar al Folio Real.

La razón primordial descansa en el tenor del artículo 1073[11] del Código Civil (1936) que establecía los efectos de la inscripción en el Registro Personal, haciendo la salvedad de que tratándose de actos sobre inmuebles debía sujetarse al régimen especial del Registro de la Propiedad Inmueble: En este sentido, resultaba razonable y práctico que las inscripciones del Registro Personal, además de extenderse en su propio registro, se incluyan también en la partida vinculada del Registro de la Propiedad Inmueble. Es importante indicar que esta novedad en la estructura de la partida guardaba absoluta armonía con el derecho hipotecario español, fuente directa de nuestro derecho registral. Así, el numeral cuarto del artículo 2 de la Ley Hipotecaria Española estableció que en el Registro creado se debían inscribir, entre otros: *los títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos; los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales; y, las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar o la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción o cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.*

Cabe precisar que el aludido artículo 3 de la ampliación enumeró, taxativamente, las inscripciones que en tanto se refieran a las personas que figuran como propietarios, podrían ser sumadas al folio real, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1069 del Código Civil (1936), siendo éstas:

- Las resoluciones en que se declare la incapacidad, y las que limiten la capacidad;
- Las resoluciones en que se declare la presunción de muerte de las personas ausentes;
- Las sentencias que impongan las penas de inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad;
- Las declaraciones de quiebra, y las resoluciones sobre la clausura o conclusión de este procedimiento;
- Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de bienes y su cesación;
- Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles;

La ampliación también contempló pautas complementarias para aplicar la técnica introducida tales como, que las inscripciones en cada rubro, darían lugar a un asiento, el que se denominará con números arábigos; y que cada ficha móvil debía ser numerada y corresponderá a un Folio, no siendo posible repetir la numeración de las fichas. De ser necesario usar varias fichas, todas tendrán la misma numeración, pero se distinguirá una de otras mediante las letras del alfabeto.

Con la evolución tecnológica, las inscripciones se consignaron en soporte digital, prescindiendo del formato material y surgieron las "partidas electrónicas". Es así que, en el año 2001, en virtud de la Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN se aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo artículo 48 se reconoció la existencia de las distintas técnicas de inscripción expresando que: "Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información (…)".

No obstante, se mantuvo la estructura de la partida organizada por rubros, conforme lo antes explicado y se determinaron reglas para cautelar la debida utilización del rubro pertinente, acorde con la naturaleza del acto. A este respecto, el artículo 83 del reglamento indicado señalaba que: "Cuando se haya extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado al rubro que le corresponda (…)".

En esta misma línea, el sucesivo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP –SN reguló particularmente la organización de la partida registral: Folio real, en su artículo 4, que a la letra dispuso: "El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizadas mediante un sistema automático de procesamiento de datos. Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto

11 CÓDIGO CIVIL: Artículo 1073.- La omisión de las inscripciones motiva que el acto que debió inscribirse no afecte a terceros que celebren contratos onerosos en el lugar donde debió hacerse la inscripción. Los actos sobre inmuebles quedan sujetos al régimen de esta propiedad.

o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoseles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro".

Posteriormente, en mérito de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 248-2008-SUNARP/SN, se puso en vigor el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en su artículo 5 disciplina la organización interna de la partida registral y revalida los lineamientos de la antigua Ampliación del Reglamento de las Inscripciones (1936).

El precitado artículo prescribe que la partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán:

a. Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;

b. Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;

c. Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;

d. Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

e. Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro D);

f. Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Además, puntualizó que las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, y que de incurrirse en error al extender un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Finalmente, conviene subrayar que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente ha previsto en su articulado[12], numerosos preceptos que establecen expresamente el rubro en el que,en su caso, debe extenderse la anotación o inscripción, y que evidencian el trascendente rol que desempeña la debida utilización del rubro del folio real para garantizar una eficiente publicidad registral.

12 Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo (…) Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.
Artículo 30.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas.-(…) En el caso que el territorio de la Comunidad Nativa, incluya áreas cedidas en uso, y áreas de protección, el Registrador procederá a extender en forma simultánea en el rubro b) la descripción de las áreas, linderos y medidas perimétricas correspondientes a cada una de ellas.
Artículo 31.- Inmatriculación para anotación de embargo: La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georeferenciado a la Red Geodésica Nacional. En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.
Artículo 32.- Anotación preventiva de documentos previos
El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B) de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentren vigentes (…)
Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica: (…) Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.
Artículo 80.- Inscripción de carga técnica: Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, en el rubro de cargas y gravámenes, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.
Artículo 107.- Donación: (…) El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.

Artículo 6. Inscripción en mérito a escritura pública

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

Comentado por:
Katty Isidora Gaona Abad

La escritura pública constituye uno de los instrumentos públicos protocolares, denominada así en el art. 25 de la Ley del Notariado, decreto legislativo N° 1049. Está revestido de formalidades legales especiales en la citada norma y da mérito a la inscripción registral de derechos pasibles de ser acogidos en el Registro, actos que son regulados principalmente en el art. 2019 del Código Civil Peruano y en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entre otras normas especiales. Por ejemplo: Puede contener una compra venta, donación, anticipo de legítima, etc. El acto rogado debe preexistir al asiento de presentación respectivo. Esto es imperativo, de lo contrario el título presentado será pasible de tacha sustantiva, conforme a lo regulado en el Literal e del art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Durante la labor de calificación registral, los operadores registrales verifican la legalidad del documento, el cumplimiento de las formalidades legales del título, la capacidad de los otorgantes y, por supuesto, la validez del acto, en cumplimiento con el Principio de Legalidad regulado en el art. V del Título Preliminar del R.I.R.P., concuerda con el art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Así podemos señalar que "La libertad es facultad primordial para generar derechos específicos, esto es, derechos especiales destinados para un hombre, determinados, por aplicación de la libertad" [13].

En el Perú, la escritura pública fue regulada en la Ley del Notariado N° 1510, promulgada el 15 de diciembre de 1911. Fue derogada por decreto ley N° 26002, que estableció la Ley del Notariado del 07 de diciembre de 1992, publicada el 27 de diciembre de 1997[14]. Con el fin de conferirle mayor seguridad al otorgamiento, comparecencia y escrituración de los actos jurídicos que son acogidos en el Registro, durante el año 2015 se dieron en el Perú normas relevantes para acorazar el proceso de génesis de la escritura pública en el notariado hasta el de inscripción en el Registro. En este caso de predios, me refiero a las siguientes normas: ley N° 30313, publicada el 26 de Marzo de 2015, y el decreto ley N° 1232, publicada el 26 de setiembre de 2015. Ambas modificaron el decreto legislativo N° 1049.

En el art. 51 de la Ley del Notario, decreto legislativo N° 1049, se regula a la escritura pública. Se la define como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Sobre el parte notarial, en el mismo cuerpo legal, párrafo final del artículo N° 85, el parte debe constar en papel notarial de seguridad, que incorpore características especiales que eviten la falsificación o alteración de su contenido. Lo que constituye una novedad, respecto a las características que debe guardar el papel notarial de seguridad, soporte físico de la escritura pública, que concuerda con la décimo cuarta disposición transitoria del decreto legislativo N° 1232 deberá ser de uso uniforme a nivel nacional y de aplicación a partir del 1 de abril de 2016.

Mediante oficio N° 029-2016-JDCNP/P recibido en la Sunarp el 8 de marzo de 2016, el Presidente de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú, comunica a la Sunarp la determinación de las características especiales del papel notarial de seguridad, aprobado por la referida Junta, para expedir los partes notariales, entiéndase escritura pública principal y las escrituras públicas aclaratorias. constan de nueve elementos: 1) El papel en sí, con gramaje, fibrillas de colores, reactivas ante la presencia de agentes químicos y marca de agua TGS; 2) numeración fluorescente; 3) marca de agua; 4) fibras fluorecentes; 5) fondo anticopia; 6) fondo numismático; 7) microtexto de seguridad; 8) numeración invisible; 9) Numeración de Control.

13 Hojman Pezoa, B. (1992). *El Notariado Latino y La Libertad Contractual.* Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, 4; pág. 18.

14 Vásquez Ramírez, Wilson A. (2016). *Evolución histórica del Derecho Notarial* Monografias.com. Retrieved 23 September 2016, from http://www.monografias.com/trabajos36/evolucion-notarial/evolucion-notarial2. EzfTms4.

Por otro lado, en el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1232, se establece una causal de nulidad de escrituras públicas y es la siguiente: "Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados, por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario[15] salvo cuando el cónsul realiza funciones notariales".

La excepción a estas reglas se han detallado en el artículo 123-B del decreto legislativo N° 1232. Los supuestos son: a) actos de disposición o de constitución de gravamen *mortis causa.* b) actos de disposición o de constitución de gravamen que comprenda predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias, entre otros.

Ejemplos de competencia notarial tenemos los siguientes: 1) María vende a Ernesto un predio ubicado en Lima. La escritura pública fue otorgada ante notario de la ciudad de Ica. En este caso, la escritura pública es nula por cuanto el notario de la ciudad de Ica no tiene facultades de protocolizar actos de disposición de predios ubicados fuera de su distrito notarial. Igual condición se cumple en caso se contrate compra venta de predios ubicados en distintas ciudades, que el despacho del notario esté ubicado en alguna de las provincias donde se localice los predios; es decir Ica o Lima.

Presentación de la escritura pública ante el registro

La presentación de partes notariales en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la Sunarp o terceros acreditados, de conformidad con la sétima disposición transitoria del decreto legislativo N° 1232. Asimismo, el notario público debe haber ingresado al módulo "Sistema Notario" el nombre y demás datos del dependiente o tercero autorizado, información que es verificada por los operadores registrales.

Identidad del otorgante

En el art. 55 del decreto legislativo N° 1232 se detalla los procedimientos a seguir por parte del notario para dar fe, de conocer a los otorgantes del acto protocolizado o de haberlos identificado con cualquiera de los procedimientos señalados en sus cuatro literales según corresponda. Algunos de los procedimientos son visualización del documento nacional de identidad y verificación de identidad de los otorgantes, utilización de la comparación biométrica de las huellas dactilares, que figuran en el RENIEC.

Por resolución N° 39-2016-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha expresado lo siguiente: "Que la redacción utilizada es insuficiente pues no dejó constancia de cuál ha sido el mecanismo utilizado para identificar a los comparecientes conforme a los literales del citado artículo o indicar la justificación en caso de no haber seguido ninguno de los mecanismos, de modo que no se ha dado cabal cumplimiento a la obligación impuesta por la legislación notarial con motivo de la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1232, este podrá rectificar su declaración según lo dispuesto en el último párrafo del artículo 48 del decreto legislativo N° 1049". En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal en la resolución N° 276-2015-SUNARP-TR-L del 31 de diciembre de 2015, donde señala lo siguiente: es objeto de calificación por las instancias registrales que en los instrumentos protocolares extendidos ante notario con posterioridad a la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1232 obre la constancia a que alude el último párrafo del nuevo texto del artículo 55 del decreto legislativo del notario.

Finalmente, si la escritura ha sido otorgada ante el Cónsul, deberá presentar el parte notarial indicando el nombre de la persona autorizada para presentarlo ante el Registro. El parte debe tener la apostilla y la certificación de la firma por parte del funcionario del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Tanto para el notario como para el Cónsul, es obligación dejar constancia que el traslado del parte es idéntico al que obra en la matriz.

Referencias Bibliográficas

- Vásquez Ramírez, Wilson A. (2016). *Evolución histórica del Derecho Notarial* Monografias. com. Monografias.com. Retrieved 23 September 2016, from.
- Hojman Pezoa, B. (1992). *El Notariado Latino y La Libertad Contractual.* Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores De Chile.
- *Compendio de Normas de uso registral, notarial y general.* (2013) Lima.
- *Código Civil.* Jurista Editores E.I.R.L.

15 Ibid 3.

Artículo 7. Inscripción en mérito a formulario registral

Cuando las inscripciones se realicen en mérito al formulario registral a que se refiere el artículo 7 de la ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el decreto supremo N° 023-2003-JUS.

Comentado por:
Blas Humberto Ríos Gil

Introducción

La Sunarp y el SINARP se crearon por Ley 26366 en octubre de 1994. La novedad de esta ley era, entre otras cosas, la de aglutinar o reunir en cuatro grandes grupos registrales los diferentes registros existentes tanto en el código civil como en leyes especiales. En efecto, se crearon el Registro de Personas Naturales, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de la Propiedad Inmueble y el Registro de Bienes Muebles.

El defecto de la Ley N° 26366, lo queremos ver de esta manera, es que no corrigió la existencia en el Perú de dos instituciones que manejaban el Registro de Predios; pues al crearse la Sunarp, se señaló que el Registro de Predial Urbano iba a pasar en cinco años al ámbito de la Sunarp. Sin embargo, esta fusión se fue dilatando hasta el año 2002, pues el Registro Predial Urbano creado en 1988 por el decreto legislativo N° 495 seguía manejando en Lima el Registro de Pueblos Jóvenes, Urbanizaciones Populares, Asentamientos Humanos y Predio Rurales. Luego se extendió a las principales capitales departamentales del país, aunque solo en el ámbito de pueblos jóvenes y asentamientos humanos, pues la Sunarp manejaba por ley N° 26366 la Sección Especial de Predios Rurales. En suma podemos decir que hasta el año 2002 el Perú contaba con dos registros de predios paralelos y que ese mismo año se promulgó la ley N° 27755, que unificó en uno solo ambos registros, creando el Registro de Predios dentro del Registro de la Propiedad Inmueble que regula el inciso c) del artículo 2 de la ley N° 26366.

El uso del formulario registral en el sistema registral peruano:

El formulario registral en el Perú, usado por el registro de predios, tiene sus antecedentes normativos en el artículo 4 del decreto legislativo 495 (ley sobre registro predial de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, hipoteca popular y seguro de crédito), el decreto legislativo 667, (ley que crea el Registro de Predios Rurales, que formaba parte del Registro de la Propiedad Inmueble) y la ley N° 27157 (ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común). La Ley N° 27157 crea el formulario registral (el reglamento de esta ley lo llama FOR) para la inscripción de todas las regularizaciones de edificaciones, incluido el saneamiento de terrenos no inscritos.

Con la Ley N° 27755 (art. 7) se establece que todas las inscripciones en el Registro de Predios se harán por escritura pública y por formulario registral solo hasta 20 UIT. La novedad de la ley es que solo faculta el uso de estos formularios registrales a los notarios, en lugares donde no haya estos, a los jueces de paz, a los abogados como lo facultaba el artículo 4 del decreto legislativo 495.

Posteriormente la ley de Garantía Mobiliarias N° 28677 señala que todos los actos inscribibles en este registro se hace a través del formulario de inscripción o formulario de cancelación de Inscripción aprobado por la Sunarp.

Finalmente, la ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones N° 29090 regula el uso de los formularios únicos de habilitaciones urbanas (FUHU) y el Formulario único de edificación (FUE)

El uso del término formulario en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

En varios artículos del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 se usa la palabra formulario. Según el Diccionario de la Real Academia Española, formulario tiene varios significados. Para el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios formulario es un impreso con espacios en blanco. Este impreso con espacios en blanco debe seguir un esquema de acuerdo al uso que se le dé. Por eso el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios utiliza hasta cuatro tipos de formulario de acuerdo a la ley o norma que los ha creado.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios utiliza la palabra formulario en el artículo 7, que es el que comentamos, incisos a y b; en el artículo 18, inciso a; en el artículo 27; artículos 28, 35, 36, 40 inciso a., 43, inciso a; artículo 60 inciso a; artículos en los 61, 62, 71, 78, 94, 95, 97, 102, 112, 113, 118 y en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Analizando artículo por artículo del RIPR que hemos citado en el párrafo, podemos clasificar los formularios que dan mérito a inscripciones en el Registro de Predios en los siguientes: 1) Formulario registral (ley N° 27755). 2) Formulario registral de formación de títulos supletorios. 3) Formulario registral de declaratoria de prescripción adquisitiva. 4) Formulario único de habitaciones urbanas (FUHU). 5) Formulario único de edificaciones (FUE), ley N° 29090 y 6) los Formularios certificados por abogados admitidos al registro de predios solo hasta el 31 de diciembre de 2008.

El uso del formulario registral en el Registro de Predios

El fundamento del uso de los formularios registrales se sustenta en los mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro que señala el artículo 7 de la ley N° 27755. En efecto, el uso de los formularios registrales en el Perú, tal como lo prescribe la ley acotada, entraron en vigencia desde el 16 de junio de 2004, de conformidad con el artículo 5 de la resolución 257-2004-SUNARP/SN publicado en el peruano el 14 de junio de 2004.

El artículo 4 de la resolución 257-2004-SUNARP/SN señala que los jefes de las Zonas Registrales son los que tienen que habilitar los formularios registrales para ser tramitados ante los jueces de paz.

Los antecedentes del artículo 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios lo encontramos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003, art. 6 y en el artículo 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2008.

Clases de Formularios Registrales

De conformidad con el artículo 1° de la resolución 257-2004-SUNARP/SN los formularios son los siguientes: 1) Formularios de transferencias. 2) Formulario de transferencia por permuta. 3) Formulario de constitución, modificación o transferencia de superficie. 4) Formulario de constitución o Modificación de Servidumbre. 5) Formulario de Constitución o Modificación de Hipoteca. 6) Formulario de constitución, modificación o transferencia de cargas o gravámenes 7) Formulario para cancelación por extinción de cargas o gravámenes. 8) Formulario de rectificación o aclaración.

El formulario registral y el Tribunal Constitucional

La creación y el uso del formulario registral en el Registro de Predios establecida por el artículo 7 de la ley N° 27755, fue cuestionada por los colegios de notarios de Junín, Arequipa, Callao y Lima. Interpusieron una demanda de inconstitucionalidad contra el referido artículo de dicha ley. Aducían que con ello se generaría inseguridad jurídica, sostenían que el formulario registral carecía de una matriz, imposibilitando la expedición de copias en caso de que el documento se extraviase o se destruyera, entre otras razones, las cuales fueron desestimadas por el Tribunal Constitucional.

En la sentencia el 30 de abril de 2003 dice el Tribunal desestimando el pedido del Colegio de Notarios de Junín:

> (…) La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26 de la ley N° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la ley

N° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, esta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96 de la ley N° 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97 de la ley N° 26002).

En la sentencia del 04 de julio 2003, el Tribunal Constitucional se pronuncia sobre la obligación del notario (o en su caso del juez de paz) en el caso del uso del formulario. Dice de manera expresa el Tribunal en los expedientes acumulados N° 0001-0003-2003-AI-TC (Publicado el 31 de agosto de 2003) que el notario deberá hacer lo siguiente:

a. Dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo.

b. Constatar la identidad de los contratantes, de ser el caso, cotejando los documentos nacionales de identidad con la información pública en red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil RENIEC.

c. Verificar la validez de las firmas.

d. Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados.

e. Conferir fecha cierta al formulario.

f. Conservar copia del documento original, a efectos de descartar cualquier irregularidad que pudiera presentarse, manteniendo la estabilidad jurídica.

La legalización del Formulario Registral

La ley notarial (decreto legislativos N° 1049 y sus modificatorias) señala en su artículo 106 que el notario certifica las firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste indubitablemente la autenticidad de la firma. El decreto supremo N° 023-2003-JUS no ha sido derogado por la norma notarial general no obstante ser de fecha posterior a este decreto por ser esta norma de carácter especial para la certificación de firmas del formulario registral. El decreto establece que el notario debe cumplir ciertas formalidades especiales para esta certificación.

Lo más relevante a) Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, exigiendo que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo. b) Constatar la identidad de los contratantes y del verificador, cuando este deba suscribir el formulario, de ser el caso, cotejando los documentos nacionales de identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC). c) Verificar la validez de las firmas puestas en el formulario. d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados. Asimismo, el decreto obliga al notario extienda en tres ejemplares el formulario registral legalizado, uno de los cuales será conservado por el notario quien lo incorporará a su protocolo notarial. Los otros dos ejemplares serán presentados al Registro.

La inclusión de los más pobres al Registro

El uso de formulario registral significa incluir a los más pobres en los usos de las herramientas de seguridad creadas por el Estado. Uno de estas herramientas son los Registros Públicos, ya que como señala la ley N° 27755, el uso de este instrumento se hace cuando el predio transferido no pase de las 20 unidades impositivas tributarias. Esto es, cuando la transferencia lo hacen las personas de menores recursos económicos. Sin embargo, este pretendido beneficio en la práctica ha caído en saco roto, pues los notarios simplemente no la usan. Ellas prefieren usar la Escritura Pública en vez del formulario. La sentencia del Tribunal Constitucional y el espíritu de la ley N° 27755 no han calado en los operadores notariales ni registrales, salvo el uso excepcional practicado en la provincia de Ramón Castilla en la región Loreto, en donde el uso de formulario Registral se hace no a través de un notario (no hay en esta provincia), sino a través del juez de paz letrado de dicha provincia. Estos formularios son inscritos por todos los registradores de predios en la Oficina Registral de Maynas desde fines de 2009 hasta la fecha sin ningún inconveniente.

Artículo 8. Inscripción en mérito a mandato judicial

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a un mandato judicial, se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Comentado por:
Nancy Elizabeth Tafur Villanueva

Antecedente legislativo

Los reglamentos de inscripciones del registro de predios que se han dado en el Perú hasta la fecha, están conformados por el Reglamento aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, publicado el 21 de noviembre de 2003; por el Reglamento aprobado por la resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, publicado el 30 de agosto de 2008 y el Reglamento vigente, aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, publicado el 04 de mayo de 2013. Dentro del criterio de interpretación histórico de esta institución jurídica (distinto al criterio psicológico que trata de ver la *exposición de motivos*, los debates que dieron gesta a una normativa), vemos que el texto del art. 8 en comento, no ha sufrido cambio alguno desde la dación del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el 2003.

Formalidad del mandato judicial enviado al registro. El mandato judicial enviado al Registro de Predios para su inscripción o anotación, constituye el título material que acorde con lo prescrito en el artículo 120 del Código Procesal Civil, deberá estar contenido en una resolución judicial que es el título formal. Esto constituye un instrumento público, cuya eficacia, a efectos registrales, opera a través de copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional respectivo, las mismas que se cursan al registro a través de un oficio suscrito por el Juez competente.

En el Código Civil y la legislación registral, cuando se hace referencia a los documentos enviados por los jueces, lo denominan partes judiciales. Sin embargo, revisado el CPC, se advierte que no se define expresamente qué es un parte judicial, pero en su artículo 148 (modificado por ley N° 30293 de fecha 28 de diciembre de 2014) señala que a los fines del proceso, los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. En ese sentido, entendemos que los partes judiciales vienen a ser documentos enviados al registro para su inscripción o anotación, y están conformados por el oficio dirigido por el juez de la causa, al funcionario público que ejecutará el mandato y, en éste caso, al registrador; estos documentos deben estar acompañados de copias certificadas de la resolución y demás actuados pertinentes. Es importante resaltar que si bien la rogatoria se efectúa con el oficio, el acto que se inscribe y el que hay que calificar es el mandato contenido en una resolución judicial; por ello, cuando en el oficio se consigna un número de partida errado, pero en la resolución aparece la partida correcta, consideramos que no debe ser materia de observación.

El incumplimiento de la formalidad de los partes judiciales son muchas veces observados por el registrador, al amparo del art. 32 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, referido a la calificación de resoluciones judiciales. Las deficiencias que se advierten con frecuencia es el envío de los partes judiciales en copias simples o en copias no legibles, el envío de las resoluciones sin la firma o posfirma del Juez o del secretario judicial. Estos son datos que deben consignarse

en el asiento de inscripción, conforme lo señala el art. 51 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos. En otros casos, no se envían las copias pertinentes para extender la inscripción de acuerdo al acto rogado, conforme señala la legislación registral y procesal, pues no en todos los casos bastará la resolución que contiene el mandato, como el caso de la anotación de embargo (art. 128 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), sino será necesario enviar otros actuados judiciales como en la anotación de demanda (art. 673 CPC), donde se debe adjuntar copia íntegra de la demanda, del auto admisorio de la misma y de la resolución que concede la medida. Estas deficiencias sin duda retrasan la ejecución del mandato judicial, por lo que es necesario observar la formalidad prescrita para su acceso al registro, pues el registrador, a decir de Javier Anaya Castillo, "se limita a conocer la realidad a través de un acto documentado y esto es una fundamental diferencia con la actividad que desarrollan los jueces[16]".

Resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada. La Constitución Política vigente define la cosa juzgada, en su art. 139 incisos 2 y 13, como un principio y derecho de la función jurisdiccional. Al referirse a la cosa juzgada, Juan Monroy Galvez, señala "que para que los fines del proceso se concreten, es indispensable que la decisión final que se obtenga en este, sea de exigencia inexorable. Esta calidad de indiscutibilidad y de certeza en su contenido es una autoridad intrínseca que acompaña a las resoluciones judiciales y recibe el nombre de cosa juzgada[17]". En ese sentido, una resolución que ha adquirido la calidad de cosa juzgada equivale a que no puede ser modificada ni que el proceso sea reabierto. Una resolución adquiere tal calidad cuando el justiciable ha hecho valer todos los recursos impugnativos que la Ley le otorga en defensa de sus pretensiones (en este caso se dice que la resolución ha quedado ejecutoriada) o pudiendo hacerlo, frente a una resolución emitida por una instancia intermedia, deja transcurrir el tiempo y no acciona ejerciendo su derecho a la pluralidad de instancias (en este caso se dice que la resolución ha quedado consentida). Siendo así, el registrador debe revisar con sumo cuidado que además de la resolución judicial que ordena la inscripción, el juez debe haber adjuntado el auto que la declara consentida, en su defecto, necesariamente deberá requerirlo.

El marco jurídico de imperio para mandatos judiciales que han adquirido la calidad de cosa juzgada está dado especialmente por el artículo 4 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que refiere al carácter vinculante de las decisiones judiciales que señala: "Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de la autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la Ley señala". El mismo artículo en la parte *in fine* de su párrafo segundo prescribe lo siguiente: "No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni recortar procedimientos en trámite bajo responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso". El Tribunal Constitucional, en reiteradas sentencias ha señalado que "el derecho al cumplimiento efectivo y en sus propios términos de aquello que ha sido decidido en el proceso, forma parte imprescindible del derecho a la tutela jurisdiccional a que se refiere el artículo 139.3 de la Constitución" (STC N° 4119-2005-AA/TC, modificado con STC N° 02584-2014-PA/TC). Es precisamente en estas normas y jurisprudencia donde se sustenta la calificación restringida prevista por el segundo párrafo del art. 2011 del Código civil, el cual fuera añadido en virtud de la primera disposición modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, vigente desde el 28 julio de 1993 que promulgó el actual Código Procesal Civil.

De otro lado, la jurisprudencia registral y las normas que ha ido emitiendo la Sunarp, respecto a la calificación de resoluciones judiciales, proporcionan al registrador un marco legal claro que no solo lo libera de alguna responsabilidad funcional cuando observa mandatos judiciales, sino también permiten al registrador, como señala Gonzáles Barrón, "(…) una evaluación abstracta de la legalidad del acto inscribible, tal y conforme este aparece en el documento[18]", dejando paulatinamente en el pasado lo que decía Chico y Ortiz que "no es posible ver en cada registrador que observa un título de origen judicial a un imputado en una causa por

16 ANAYA CASTILLO, Javier. Límites a la función calificadora del Registrador. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral* – Fuero Registral Sunarp. Año X N°6 Diciembre 2009, pág. 185.

17 MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al Proceso Civil.* Tomo I. Santa Fe de Bogotá, Temis, 1996, pág. 86.

18 GONZÁLES BARRÓN, Gunther. Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre, prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. En Diálogo con la Jurisprudencia, Año 14, N° 117, Lima 2008.

desacato, y a su vez, el registrador no es (ni debe ser), un censor de la actuación judicial[19]". Cada fuero debe respetar sus funciones y atribuciones dentro de un estado de derecho.

Resoluciones inmediatamente ejecutables. Las resoluciones inmediatamente ejecutables son las medidas cautelares debe que, según el art. 637 del CPC, son de ejecución inmediata dada a su naturaleza. Si se notifica previamente a la parte afectada se desnaturaliza la finalidad de la medida cautelar, cual es asegurar el resultado definitivo del proceso. La naturaleza de las medidas cautelares es la de inmovilizar jurídicamente los bienes del deudor para evitar que éstos se dispersen, pues si bien no impiden su transferencia, quien lo adquiera asume los efectos jurídicos de la medida cautelar, tal como lo prescribe el art. 656 del CPC. Las medidas cautelares cuya anotación se solicita con más frecuencia en el registro de predios, son el embargo y la anotación de demanda; por ello seguramente se emitió la resolución N° 337-2012-SUNARP/SN que aprueba la Directiva que Regula la presentación electrónica de títulos conformados por partes judiciales de demandas y embargos solicitados por el Poder Judicial.

Derechos inscribibles a favor de una persona casada. El último párrafo del art. 8 en comento, está referido a la consignación de precisiones respecto a los derechos declarados por el juez. Si se trata de una persona casada, debe precisarse si el derecho lo adquiere en calidad de bien propio o bien conyugal. De ser casado, debe consignarse el nombre del cónyuge (entendemos solo cuando se trate de bien conyugal).

Respecto a este punto, consideramos que hay dos formas de subsanar los defectos de un mandato judicial, teniendo en cuenta si se ha omitido consignar la calidad del bien o son datos que pueden ser subsanados dentro de los alcances del criterio adoptado en el L Pleno Registral, que aprobó el precedente de Observancia referido a la OMISIÓN DE DATOS EN EL TÍTULO[20]. Cuando el juez no precisa la calidad del bien y se trata de una persona casada, consideramos necesario solicitar se subsane con un mandato judicial aclaratorio, pues sería apresurado presumir que por ser casado el bien es conyugal. Se debe solicitar solo la presentación de la partida de matrimonio para consignar el nombre de ambos cónyuges como titulares del derecho, pues en algunos casos al requerirse las aclaraciones al juez, ha subsanado indicado que el derecho es en calidad de bien propio, por lo que es necesario que el registrador efectúe una exhaustiva calificación del mandato judicial para determinar cuándo será necesario solicitar aclaraciones al juez y cuándo se trata de la omisión de datos subsanables dentro de los alcances del precedente de observancia obligatoria ya citado, lo cual es sumamente beneficioso para los usuarios.

Referencias Bibliográficas

- Anaya Castillo, J. (2009). Límites a la Función Calificadora del Registrador. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral,* N° 6, Año X.
- Monroy Gálvez, J. (1996). *Introducción al proceso civil.* Santa Fe de Bogotá, Colombia. Temis.
- Gonzáles Barrón, G. (2008). Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre, prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 14, N° 117.
- Chico y Ortiz, José María. "La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras IV Congreso Internacional de Derecho Registral. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1981.

19 CHICO Y ORTIZ, José María. La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras funciones. IV Congreso Internacional de Derecho Registral. pág.259.

20 L Pleno Registral, Omisión de datos en el Título: "Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria". Publicado en el Peruano el 13/1/2011.

Artículo 9. Inscripción en mérito a laudos arbitrales

En el arbitraje institucional o ad hoc, deberá presentarse copia certificada de la resolución arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del decreto legislativo N° 1071, norma que regula el arbitraje. Adicionalmente, deberá presentarse copia certificada notarialmente del convenio arbitral para efectos de verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

Para tales efectos, y de conformidad con la segunda disposición complementaria del decreto legislativo N° 1071, los jefes zonales podrán celebrar convenios de colaboración con las instituciones arbitrales. A falta de convenio de colaboración o de árbitros ad hoc, se acompañará copia certificada notarial del documento de identidad de quienes suscriben el laudo y de quien certifica el mismo, de ser el caso.

El registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar el contenido del laudo ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo. (*)

(*) Artículo derogado por el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 septiembre 2014 y que entró en vigencia a los siete días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.

Artículo 10. Inscripción en mérito a acto administrativo

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por el funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

La anotación a que se refiere el párrafo anterior solo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente o la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa.

Comentado por:
Perla Lucía Arellano Rodríguez

En el presente artículo se prescribe la actuación del registrador en la calificación de títulos administrativos, y es que en el desempeño de su ejercicio deberá tomar las mismas pautas que rigen para los asuntos de competencia jurisdiccional; es decir su función se circunscribe a verificar en los títulos administrativos la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales.

El XCIII Pleno Registral se ha pronunciado sobre dicha reticencia, indicando además que "en la calificación registral no se podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regulación interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado" (Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 246-2012-SUNARP/PT de fecha 15 de agosto de 2012).

Esta consideración encuentra coherencia en lo destacado por Gonzales Barrón (2011) "El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, por lo que toda la realidad que tiene el registrador en sus manos está circunscrita al papel, y fuera de ello no hay nada más que buscar (…) Esta situación conlleva que el procedimiento registral sea de carácter tan especial con respecto a los otros procedimientos administrativos" (Gonzales, 2011, p. 140).

Dicha versión guarda conexión a lo estrictamente esbozado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario Español, aprobado mediante decreto el 14 de febrero de 1947. Es decir, en el procedimiento registral no opera el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado, sino que simplemente debe cumplirse con el instrumento público requer ido (artículo 2010 CC). En consecuencia, el autor A. Rimassca citando a Chico y Ortiz señala lo siguiente: "la calificación registral de los documentos administrativos se extenderá, en todo caso (…), a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con clase o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro" (Rimassca, 2015: 140).

Punto aparte a ser tomado en cuenta merece la calificación del silencio administrativo como acto administrativo, y es que tal como lo afirma J. Danos "el silencio administrativo opera como una técnica destinada a garantizar que el particular no quede desprotegido o privado de toda garantía judicial frente a la Administración muchas veces renuente a pronunciarse precisamente para evitar el control de sus decisiones". Es por ello que válidamente el Pleno C en sesión de fecha 6 y 7 de Diciembre de 2012 (Publicada en El Peruano el día 20 de Octubre de 2003) señala que "La falta de regulación o precisión en el TUPA del silencio al que está sometido un procedimiento administrativo, no impide la aplicación del silencio administrativo contemplado en la ley 29060" (Danos Ordoñez, 1996: Jorge. El silencio administrativo como técnica de garantía del particular frente a la inactividad formal de la Administración, pg. 227). Ello amerita un importante paso en la calificación positiva del procedimiento registral de un acto administrativo, por el cual ante la inacción de la administración pública y su posterior vacío en el TUPA en dicha sede administrativa, tal acto no debe dejar de ser debidamente calificado y aplicado.

Por otro lado, la norma indica que si la resolución administrativa señala derechos inscribibles a favor de una persona casada, es importante declarar el carácter del bien como uno de naturaleza propia o de naturaleza social, y es que es régimen de bienes según señala Varsi "se refiere a los efectos patrimoniales del vínculo matrimonial, entendiendo a éste por el conjunto de reglas que regulan la relación patrimonial entre los cónyuges y de estos frente a terceros" (Varsi, 2012: 43).

Es importante señalar que antes de la emisión del Código Civil actual, en el, de 1936 se reguló un solo régimen económico en el matrimonio, el de la sociedad de gananciales, sin otra posibilidad de elección. Aunque se previó el de separación de gananciales, este se realizaba como consecuencia de un proceso judicial debido a una mala administración por uno de los cónyuges. Un asidero de injusticia como lo señala B. A: "Hizo considerar a los legisladores del Código Civil de 1984, que junto al régimen de sociedad de gananciales exista un régimen de separación de patrimonios. En consecuencia el vigente Código Civil en su artículo 295 contempla la posibilidad de elección entre dos regímenes, el de sociedad de gananciales y el de separación de patrimonios, dando la posibilidad a los contrayentes de elegir el régimen de la separación de patrimonios antes de la celebración del matrimonio" (Aguilar Llanos, 2008).

Ello tiene su fundamento y concordancia en lo establecido en el artículo 301 del Código Civil, el cual versa sobre la naturaleza jurídica de los bienes adquiridos durante el matrimonio como una institución jurídica. En coherencia a ello se entiende por sociedad de gananciales a "el régimen de sociedad de gananciales donde puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad".

En nuestra legislación civil, conforme a lo estipulado en el artículo 301 del Código Civil, se entiende por sociedad de gananciales a "el régimen de sociedad de gananciales que puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad".

Cabe agregar, además, que la sociedad de gananciales, tal como señala la autora Jiménez "Está conformada por el haber propio de cada uno de los cónyuges, así como también por los bienes de la sociedad. En ese contexto, para diferenciar los bienes propios y comunes el Código ha tratado de completar al máximo posible la enumeración de los bienes propios; en segundo lugar, preceptuar que todos los demás bienes sociales; fórmula con la cual quieres evitar cualquier omisión" (Jiménez, 2003). Es menester del registro declarar la naturaleza del bien, el cual puede ser uno de naturaleza social o uno de naturaleza personal, de acuerdo al régimen patrimonial al cual se ha sometido el cónyuge interviniente.

Asimismo, el presente artículo dispone que tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación en el rubro de cargas y gravámenes. Dicha anotación sólo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente a la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa.

En ese extremo, el Tribunal Registral, mediante resolución N° 1768-2015-SUNARP-TR-L del 4 de setiembre de 2015, se ha pronunciado señalando un límite a dicha calificación, revelando que no es competencia en la calificación registral indagar si el acto administrativo que se pretende inscribir aún se mantiene vigente o fue declarado nulo. Ello obedece a que el procedimiento registral no se rige por el principio de presunción de veracidad señalado en párrafos precedentes, sino en el principio de titulación auténtica; en el cual las inscripciones se realizan en mérito a instrumento público como un acto administrativo.

Ello enmarca su juicio en que la función registral, tal como lo señala G. Gonzales, "Es típicamente administrativa, pues se trata de un examen técnico formal, sujeto a límites estrictos cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso a registro" (Gonzales Barrón, 2011). Y es que como bien señala el autor, el registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento, sin actuación libre de pruebas (…) por lo tanto, la calificación, que se inserta en un procedimiento tan restringido como este, basado en lo que se dice en un instrumento público (principio de "prueba rígida"), da lugar necesariamente a un examen limitado".

Es decir, y siguiendo en análisis destacado por el Tribunal, si el acto administrativo que se pretende inscribir fue declarado nulo con posterioridad al asiento de presentación, la parte interesada deberá solicitar la inscripción de invalidez o nulidad del acto inscrito, pero en virtud de un asiento de presentación posterior. Asimismo, el Tribunal señaló que en caso se incorpore al título en calificación documentos no presentados por el presentante del título — más aún si fueron emitidos con posterioridad al asiento de presentación —, contravendrá los principios de rogación y de prioridad preferente así como el debido procedimiento.

Referencias Bibliográficas

- Aguilar Llanos, B. (2008). *La Familia en el Código Civil Peruano.* Lima.Ediciones Legales.
- Gonzáles Barrón, G. (2011). *El Nuevo Derecho Registral.* Lima. Ediciones Caballero.
- Danos Ordoñez, J. (1996). *El silencio administrativo como técnica de garantía del particular frente a la inactividad formal de la Administración.* Lus Et Veritas, N° 13 (Año VII), p. 227.
- Jiménez Vargas-Machuca, Roxana (2003). *Código Civil Comentado.* Lima.Gaceta Jurídica.
- Rimascca Huarancca, A. (2015). *El derecho registral: en la jurisprudencia del Tribunal Registral.* Lima. Gaceta Jurídica.
- Varsi Rospigliosi, E. (2012). *Tratado de derecho de familia. Derecho familiar patrimonial relaciones económicas e instituciones supletorias y de amparo familiar.* Tomo III. Lima. Gaceta Jurídica.

Artículo 11. Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia. Luego, emitirá un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el registrador. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de Catastro. No obstante, el registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

Comentado por:
Andrea Paola Gotuzzo Vásquez

Antecedentes

Es por todos conocido que el Registro de Propiedad Inmueble (que data de 1888) se crea sin un área de Catastro, como con la que actualmente se cuenta. En el año 1936, la Corte Suprema de la República aprueba el Reglamento de las Inscripciones. En ella se establece la descripción que debe reunir tanto las fincas rústicas como urbanas «que impidan confundir con otra la finca que se inscribe» o «que sirviese para distinguir de otra la finca inscrita» (artículo 44 incisos 2 y 3). Entonces, la distinción entre una finca y otra estaba basada en la descripción literal y no gráfica de los predios. Así, en cuanto a la desmembración o acumulación de inmuebles, el encargado de verificar la correspondencia entre los datos suministrados por las partes y los que constan en el Registro era únicamente el registrador.

Si bien la Oficina Registral de Lima contó con un área de Catastro a fines de la década de los 90, es recién con el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp), aprobado mediante Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS, que se cuenta con un área de Catastro para cada zona registral. Así, recién con el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, el registrador público tiene la obligación de remitir al área de Catastro los títulos referidos a actos o derechos que importen la incorporación de un predio al Registro o su modificación física (artículo 9). Lo que constituye el primer antecedente al artículo en comentario.

El mencionado artículo estableció que el informe del área de Catastro era vinculante para el registrador (léase para ambas instancias registrales). Debido a que el área de Catastro invadía la esfera de calificación del registrador y este transcribía el texto del informe sin miramientos, el Tribunal Registral aprobó un precedente de observancia obligatoria[21], cuyo criterio fue incorporado al texto normativo en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y lo mismo en el artículo en comentario del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, en el sentido que únicamente es vinculante el extremo del informe de Catastro que se refieran a aspectos estrictamente técnicos.

21 En el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005.

Base gráfica registral (BGR)

La Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsquedas catastrales, aprobada por Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN, establece que dicha base «es un sistema de información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una cartografía base». Entonces, si bien tiene una cartografía base extrarregistral elaborada por entidades estatales competentes, lo único que podría ser oponible es la información técnica que proviene de los títulos archivados únicamente respecto del acto materia de inscripción. Por ejemplo, no forma parte de la BGR la información de predios o zonas colindantes pero no inscritos[22] o provenientes de fuentes como google earth, entre otros[23]. Adelantamos sobre este tema que si algún extremo del informe técnico revela estos supuestos, ello no resultará vinculante para las instancias registrales.

Actos que requieren informe técnico del área de Catastro

Como se indica en el artículo 11 en comentario, por regla general, todo acto o derecho que importe la incorporación o modificación de un predio requiere informe del área de Catastro, dejando la posibilidad de que la Sunarp establezca los actos que no requieran dicho informe en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

Justamente en atención a la limitada capacidad operativa, la Sunarp no reguló las excepciones a la regla general mencionada, sino más bien estableció los actos que requieren del obligatorio informe de Catastro. Así, en la directiva aprobada por Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN solo se estableció cuatro supuestos[24], los que han sido ampliados en la actual directiva aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN[25], a fin de que ello coadyuve a la implementación de la BGR.

Requisitos de la documentación técnica – defectos técnicos

Así como existe distinción entre defecto subsanable del título y obstáculo (los defectos subsanables son vicios de fondo o de forma propios del título; mientras que los obstáculos provienen de la contrastación del título con la partida registral producto de la calificación[26]), así también existen defectos y obstáculos técnicos.

La directiva aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, antes citada, también establece los requisitos técnicos de los planos y memorias descriptivas para ser evaluados por el área de Catastro. La verificación del cumplimiento de dichos requisitos debe ser evaluada por la propia área de Catastro. El incumplimiento de alguno de ellos genera un defecto técnico.

22 Ver Resolución N° 001-2012-SUNARP-TR-T del 4/1/2012.

23 Ver Resolución N° 1726-2014-SUNARP-TR-L del 12/9/2014.

24 Inmatriculaciones, acumulaciones e independizaciones de predio no lotizados, lotizaciones no aprobadas mediante resolución municipal y rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz.

25 5.1 Se requiere informe previo del área de Catastro en los siguientes casos:
   a. Inmatriculaciones
   b. Acumulación e independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
   c. Inscripción de perimétricos de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
   d. Lotización de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
   e. Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.
   f. Las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333], siempre que versen sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos. En su caso, también las solicitudes de inscripciones definitivas, cuando el registrador advierta que esta ha variado en relación a la contenida en las anotaciones preventivas de las que derivan.
   g. En todas las etapas de las habilitaciones urbanas, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
   h. Inscripción de recepción de obras, en el supuesto que en la recepción de obras[sic] se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
   i. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [gravámenes o cargas que afectan a parte del predio], siempre que cuenten con los planos correspondientes.
   j. Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral.
   k. Las servidumbres que recaen sobre derecho de concesiones y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA.
   l. Inscripciones de áreas naturales protegidas y la correlación de los predios afectados tal como se regula en la Directiva N° 01-2012-SUNARP/SA.
   m. Otros supuestos que otras normas determinen.
   […]

26 Ver Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006.

Un punto relevante es que para el caso de inmatriculación se ha dispuesto que la memoria descriptiva debe contener los nombres de los propietarios y/o posesionarios de los predios colindantes. Además deberá estar firmada y sellada por un verificador o profesional responsable. Al respecto, el Tribunal Registral ha señalado que dicho requisito puede ser relevado si el verificador o profesional responsable, que autoriza la memoria descriptiva, señala que ha agotado las gestiones posibles para obtener dicha información sin resultado alguno[27].

Cabe señalar que no toda discrepancia en la documentación técnica es materia de observación, ya que debemos recordar que en distintas disposiciones del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[28] y precedentes de observancia obligatoria[29] se establece que el plano prima sobre memoria descriptiva.

Finalmente, la discrepancia entre el polígono resultante de la reconstrucción efectuada por el área de Catastro en base a las coordenadas UTM indicadas en el propio plano no constituye un defecto técnico[30].

Obstáculos técnicos

El artículo en comentario establece que entre la información que debe brindar el área de Catastro se encuentra «la existencia o no de superposición de partidas», lo que constituiría — en principio, un obstáculo técnico (en contraposición al mencionado defecto técnico).

Sin embargo, no toda superposición dará lugar a una denegatoria de inscripción. Podría tratarse de una superposición preexistente, la que de conformidad con el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos no impide la inscripción, solo corresponde al registrador dar aviso al jefe de la Unidad Registral para que inicie el procedimiento de cierre de partida. En cambio, si con la inscripción del título presentado materia de calificación se genera superposición, ello podría determinar la observación o la tacha sustantiva del título. Por ejemplo, si la superposición es parcial, en caso de una inmatriculación, el defecto podría ser subsanable en la medida que el propietario haga una renuncia de área respecto de la parte en que exista superposición. Para ello será necesario el parte notarial de la escritura pública respectiva y los planos tanto del predio original como del resultante luego de la renuncia de área, a fin de que el área de Catastro determine que efectivamente el área resultante se encuentra dentro del predio original con el que nació el dominio de este[31, 32]. Si la superposición es total, ello impide la inmatriculación por efecto del principio de especialidad o folio real, salvo que el título presentado dé mérito para cancelar la partida anterior, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este último caso se presentaría, por ejemplo, cuando se pretende inmatricular por prescripción adquisitiva de dominio un predio inmatriculado a favor del emplazado en el procedimiento. Así, la

27 Ver Resolución N° 582-2015-SUNARP-TR-T del 27/11/2015.

28 Artículo 35. Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana.
La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:
[…] c) Memoria descriptiva. En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último […].
Artículo 38. Preindependización. […] En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.
[…].

29 177 Pleno del Tribunal Registral realizado el día 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017.
Área gráfica resultante de la reconstrución a partir de las coordenadas UTM.
Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM y el área del plano.

30 Acuerdo adoptado en el 130.° Pleno del Tribunal Registral realizado el 8/6/2015:
Planos: Constituye obstáculo para la inscripción el informe de catastro que advierte la discrepancia entre el polígono resultante de la reconstrucción efectuada en mérito a las coordenadas UTM indicadas en el plano y el predio registrado.
(Conforme a lo indicado en el comentario considero que más que un obstáculo por existir discrepancia con la partida del predio inscrito, lo que existe es un defecto técnico por incongruencia en la información que revela el propio título, lo que podría ser superado aplicando las tolerancias registrales-catastrales (confrontar con los considerandos del 5 al 7 de la Resolución N° 005-2016-SUNARP-TR-T del 6/1/2016).

31 Ver Resolución N° 085-2016-SUNARP-TR-T del 23/2/2016.

32 Concordado con el acuerdo adoptado en el 115° Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013 y en el 194° Pleno realizado el 17 de setiembre de 2018.

prescripción adquisitiva tiene por efecto la cancelación del título de dominio inscrito[33]; pero y si este es el primero de dominio, ello implica que se cancela la inmatriculación anterior para proceder a la nueva inmatriculación sustentada en la prescripción adquisitiva[34]. Ahora bien, teniendo en consideración que, en virtud al principio de prioridad preferente, si los efectos de los asientos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación, el área de Catastro también deberá evaluar la existencia de títulos pendientes sobre el área materia de estudio. Corresponderá a las instancias registrales verificar si dichos títulos son incompatibles o no; es decir, si excluyen o no al que es materia de calificación. Si el área de Catastro no puede determinar la afectación del título pendiente, corresponde la suspensión del título submateria[35].

Por otra parte, existen numerosos casos en que el área de Catastro concluye que no puede determinar si el predio se encuentra inscrito o no por deficiencia de su BGR. Recordemos que antiguamente las inscripciones se efectuaban muchas veces sin información gráfica y que se conserva Archivo Registral a partir del año 1917. Esta problemática fue evaluada por el Tribunal Registral, quien emitió un precedente de observancia obligatoria[36], que actualmente lo vemos recogido en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Este documento señala que la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no, pues no impide la inmatriculación de un predio. De igual forma, se ha establecido que dicha imposibilidad no impide la rectificación notarial de área y linderos[37]. Más bien, esa imposibilidad sí determina que la oposición al saneamiento catastral y registral (en virtud a la ley 28294) no pueda sustentarse en documento obrante en el título archivado[38].

Por otra parte, la imposibilidad del área de Catastro de determinar que el bien materia de rogatoria es el mismo que el inscrito, no impide la rectificación o determinación de área, linderos o medidas perimétricas[39].

Así, en tema de obstáculo, resultaría bastante beneficioso que el informe de Catastro esté siempre complementado con un gráfico que ilustre el resultado, tal igual como se ha implementado para los casos de informes para búsquedas catastrales, de acuerdo a la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN aprobada por Resolución Nº 120-2014-SUNARP/SN.

Actualización de la base gráfica registral

Finalmente, el artículo materia de comentario dispone que inscritos los actos referidos a incorporación de un predio al Registro o a su modificación física corresponde comunicar al área de Catastro. Para dicho efecto, mediante resolución N° 085-2012-SUNARP/SN se implementa un campo de verificación en el proceso de calificación para que se consigne los datos del informe técnico respectivo. Una vez inscrito el acto, se envía un mensaje en forma automática al área de Catastro a fin de actualizar la BGR. Dicho campo de verificación resultaba aplicable únicamente para las inmatriculaciones, correspondía a las Unidades Registrales de cada zona registral disponer la aplicación progresiva a otros actos. Ello implicaría mayor rapidez en la actualización de la BGR y menos incidencias de omisiones en esa comunicación.

33 Artículo 952 del Código Civil y artículo 5 de la ley 27333.

34 Ver Resolución Nº 612-2012-SUNARP-TR-L del 13/1/2012.

35 38º Pleno del Tribunal Registral realizado el 17/9/2008, publicado en el diario oficial El Peruano el 8/1/2009.

36 Décimo Segundo Pleno del Tribunal Registral realizado el 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial El Peruano el 13/9/2005.

37 Acuerdo adoptado en el 130° Pleno del Tribunal Registral realizado el 8/6/2015.

38 Acuerdo adoptado en el mismo Pleno mencionado en el pie de página anterior.

39 A excepción de la rectificación por la renuncia de área que como hemos indicado el área de catastro debe pronunciarse si es el mismo inmueble en el caso del primero o si está dentro del polígono original en el caso del segundo, conforme se ha establecido en el acuerdo adoptado en el 148 Pleno del Tribunal Registral realizado el 11/2/2016. Lo que se debe confrontar también con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 19 Pleno publicado en el diario oficial *El Peruano* el 5/9/2006 precisado con el precedente aprobado en el 115. Pleno publicado en el mismo diario el 7/1/2014.

Artículo 12. Remisión de información catastal

En el supuesto regulado en el cuarto párrafo del artículo 16, cuando las oficinas registrales involucradas pertenezcan a más de una zona registral, actualizada la base de datos de la zona registral en la que se inmatriculó el predio, el jefe del área de catastro remitirá la información gráfica del predio inmatriculado al jefe del área de catastro de la otra zona registral.

Comentado por:
Zoila María Cano Pérez

Este artículo está referido al caso en el que el predio a inmatricular se encuentre ubicado en el ámbito de competencia territorial de más de una zona registral. En este caso, la inmatriculación puede realizarse en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de una comunidad campesina o nativa; en cuyo caso la inmatriculación debe realizarse en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad[40].

Siendo que, en el proceso de calificación del título que dará mérito a la inmatriculación, el registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las Oficinas Registrales involucradas. Una vez inmatriculado el predio y actualizada la base gráfica de la zona registral donde se efectuó la inmatriculación, el jefe del área de catastro debe remitir la información gráfica del predio inmatriculado al jefe del área de catastro de la otra zona registral a fin de que proceda a la actualización de la base gráfica de esta zona.

Es preciso saber que la base gráfica registral es el sistema de información registral estructurada y organizada. Está constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborados sobre una cartografía base[41]. Así pues, la base gráfica está compuesta de la información gráfica proveniente de los títulos que han accedido al Registro; esto es, de los títulos inscritos. Esta información es oponible a terceros por estar protegida por el principio de legitimación.

40 Disposición concordante con la establecida en el segundo párrafo de los numerales 6.1. de la directiva N° 05-2013-SUNARP/SN, que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades nativas y de la directiva N° 010-2013-SUNARP/SN, que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas, aprobadas mediante resolución N° 122-2013-SUNARP/SN de fecha 29/05/2013 y Resolución N° 343-2013-SUNARP/SN de fecha 17/12/2013 respectivamente.

41 Definición establecida en la directiva N° 002-2014-SUNARP/SN, "Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsqueda catastral", probado mediante Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN, de fecha 20/05/2014.

FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

Título I: Aspectos generales

Artículo 13. Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe.

b. La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes.

c. El precio o la valorización, cuando corresponda.

d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

   Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

   En los casos en que la adquirente sea la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

   Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción.

f. El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La Sunarp podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

Comentado por:
Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños

Para abordar el tema que nos hemos propuesto desarrollar, debemos partir de la noción de asiento de inscripción, la causa que lo origina, los efectos jurídicos que son consustanciales al mismo y el por qué se optó por establecer las características de su contenido, como lo podemos advertir del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Acerca del asiento de inscripción

En general, el concepto de asiento de inscripción se manifiesta de manera abstracta, pues no puede limitarse solamente a los datos que contiene cada uno de ellos dentro de la partida registral; hay que entenderlo como un resultado, el producto de un proceso de calificación que le atribuye un funcionario público, que en este caso es el registrador. Además, de los efectos jurídicos trascendentes para los terceros y el tráfico jurídico. En términos generales, no podríamos pensar el asiento de inscripción sin la partida registral, que es el documento, sea físico (tomo o ficha) o electrónico, donde se encuentra inscrito el inmueble, en estos casos[42]; siendo la concreción de los actos jurídicos, que en materia inmobiliaria, son de naturaleza real, llevados al Registro.

Estas ideas son importantes, puesto que si partimos de la idea de que el Registro tiene como finalidad la publicidad, sea formal o material[43], sobre las diversas situaciones jurídicas de carácter real, la extensión de los asientos de inscripción son la parte sustancial de aquella publicidad. En resumidas cuentas, se publicita el contenido de la partida que está conformado por los asientos registrales. Señala Chico y Ortiz que "al escribir sobre el folio, con los requisitos que la Ley señala, el texto redactado por el registrador, dicho folio queda convertido en documento público en el que, con el fin de que pueda conocerlo aquél o quienes interese, resulta recogido el hecho registral[44]".

Es a partir de la forma cómo se llevan los asientos de inscripción que podemos entender el sistema al cual se encuentra adscrito el Perú. Resulta obvio que el artículo 13, que estamos analizando, nos conduce inmediatamente al sistema de inscripción y no el de transcripción. No es reproducir el documento o título de manera integral, sino un extracto, el contenido o circunstancias jurídico - reales que sean esenciales para la finalidad del Registro, que es la publicidad registral. Por tanto, el eje sobre el que se desarrolla la función institucional del Registro es la calificación, que conlleva a la inscripción y por ende, al asiento de inscripción, siendo esta práctica relevante, trascendente.

El artículo 13 del Reglamento del Registro de Predios

Pasaremos por tanto, a examinar el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de manera general, a fin de dar cuenta de la trascendencia de cada uno de sus incisos.

En el inciso «a» se regula como requisito del contenido del asiento la naturaleza, extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe. Es evidente que la redacción de este artículo nos lleva a la idea de título en sentido material, como parte del procedimiento registral[45]. El sentido material de título resulta el fundamento que suscita o produce el origen de la mutación de un derecho, que puede darse a través de un acto jurídico, un mandato legal, un acto administrativo o una orden judicial. En tanto que el sentido formal no es más que el medio que lo representa. En la transferencia de un inmueble, por ejemplo, la causa o fundamento puede ser la compraventa, en tanto que la escritura pública constituye el medio por el cual se expresa y lo contiene. No entraremos al análisis del sistema de transferencias que forma parte de nuestro ordenamiento jurídico, siendo este de

42 El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define a la partida registral en su artículo 6: "La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales".

43 La publicidad material entendida como aquella que otorga el Registro respecto de los diversos actos o derechos inscritos; en tanto, la publicidad formal es aquella que garantiza que toda persona tiene acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales.

44 Chico y Ortiz, tomo I. pág. 662.

45 "La doctrina jurídica ha distinguido las dos grandes acepciones en que debe ser entendido el título: material y formal. La primera no es más que la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. La segunda se refiere al documento en el cual se hace constar la causa del pacto o contrato que debe inscribirse". Chico y Ortiz. Tomo I. pág. 488.

carácter consensual, ya que debemos partir de que el procedimiento registral tiene un carácter instrumental, pues el propósito es inscribir títulos y dar publicidad de ellos a terceros, generar la denominada cognoscibilidad general. En resumidas cuentas que los derechos que acceden al Registro se conviertan en oponibles. En el caso de la transferencia forzosa del derecho de la propiedad privada a favor del Estado y en razón de necesidad pública o seguridad nacional, el título material o la causa será la expropiación. En tanto que el título formal será la ley autoritativa dada por el Congreso y la norma legal que la ejecuta[46], contenida en una escritura pública o formulario registral respectivo[47]. Tratándose de casos de jurisdicción, cambio de la misma, este constituye el título causal de carácter administrativo, siendo la resolución municipal, el certificado de jurisdicción expedido por la municipalidad competente el título formal[48]. La medida cautelar de embargo dictada por el órgano jurisdiccional es la causa de la inscripción de la afectación de los predios, el título en sentido material; mientras que el parte judicial que contiene la resolución el título formal.

Si bien es cierto, la importancia de la inscripción radica en la parte formal, pues el documento es la prueba instrumental de los actos o negocios jurídicos, que sustentan las diversas mutaciones jurídicas o afectaciones plasmadas en los asientos registrales, esto no es tan cierto. Puede interpretarse del artículo 7 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos tal afirmación; sin embargo no se excluye la causa en que se funda el acto inscribible, y que por tanto es una condición para la atribución que tiene el registrador de calificar este aspecto[49].

En el inciso «b» del artículo materia de comentario, es importante resaltar que habrá condiciones contenidas en el título que deban ser materia de inscripción y puestas en el asiento registral, como otras que por el hecho de provenir de la ley tiene implícito el requisito de publicidad y de eficacia de las mismas, o también de que estas hayan caducado y que por tanto no cumplirían ya su propósito. En este último caso, por ejemplo, no resultaría trascendente publicitar "en el Registro las condiciones esenciales de adjudicación de tierras para la Reforma Agraria, debido a que las normas que las sustentan han sido derogadas[50]". Al respecto, si bien aquellas cláusulas constan al dorso del título traslativo de dominio, que no fueron puestas en el asiento y vía rectificación se solicita se inscriban, señalando condiciones esenciales que el adjudicatario debe cumplir, como es trabajar las tierras en forma directa, no gravar por ningún concepto el predio y demás bienes adjudicados sin autorización de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, etc., ya no son necesarias y no tienen efecto jurídico — registral frente a terceros. Más aún, si las normas que las sustentaban, como el decreto ley 17716 y otras relacionadas ya no se hayan vigentes. El Tribunal considera a la vez que estas condiciones resolutorias que provenían del mandato de la ley, "con efectos *erga omnes* similares a la publicidad registral, resultaban oponibles no solo frente al adjudicatario, sino también frente a cualquier tercero que adquiera algún derecho de él, aunque no obren inscritas en el Registro", razón por la cual no era necesaria su inscripción, bastando solo con publicitar la naturaleza de la adjudicación. Por último, si a partir del decreto legislativo 653 el Estado se convertía en un ente garantista de la propiedad agraria, permitiendo la libre transferencia de las tierras a terceros, sin las restricciones que la Ley de Reforma Agraria imponía, aquellas condiciones resolutorias quedaron sin efecto, siendo ilógico que vía rectificación consten en el asiento registral y se publiciten.

Por otro lado, como ya mencionáramos, el Tribunal Registral ha sostenido que no es necesario incorporar al asiento registral datos que no sean relevantes para el conocimiento de terceros: es decir, que pudiendo constar en el título, aquellos no resultan trascendentes, pues existiendo un mecanismo de publicidad alterno, como es la respectiva ley, no aporta en lo absoluto para el tráfico jurídico inmobiliario.

El inciso «c» del artículo 13, relacionado con el precio y la valorización del bien, resulta también importante para efectos de la descripción del contenido del asiento de inscripción. Este artículo podemos concordarlo con el 93 del mismo Reglamento que establece que "en el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio.

46 Artículos 4 y 7 de la Ley de Expropiaciones N° 27117.

47 Art. 113 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

48 Art. 90 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

49 El Tribunal Registral en su resolución N° 1493-2013-SUNARP-TR-L: "Pese a estar inscrito en un rubro distinto, el contenido del asiento se presumirá cierto y producirá todos sus efectos, prevaleciendo la naturaleza del acto inscrito sobre la indicación del rubro, sin perjuicio de su rectificación".

50 Resolución N° 542-2012-SUNARP-TR-T de fecha 17 agosto de 2012.

En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, o se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa".

Sin ánimo de entrar a un estudio detallado del contrato de la compraventa, el Reglamento del Registro de Predios resalta una de sus características principales, como es la onerosidad, pues tanto el vendedor como el comprador pretenden buscar una utilidad y a la vez una carga de carácter económica. El primero se desprende del bien y el segundo del dinero. Pero por qué la exigencia de consignar si esta circunstancia, la del pago o la consignación del precio, se ha realizado de manera total o parcial. Ello se deriva de un mandato imperativo del Código Civil y de la garantía que el sistema jurídico ofrece al acreedor, en este caso vendedor, cuyo precio no haya sido cancelado totalmente por parte del comprador. Esta garantía se inscribe de pleno derecho y de oficio bajo responsabilidad del registrador. Claro que existen situaciones especiales en las cuales el registrador deberá realizar un análisis más allá de la simple constatación de la aceptación del pago total del precio de venta por parte del vendedor, pues existen otros medios como acreditarlo. En el caso que el precio haya sido pagado mediante cheque y en el contrato se estipuló claramente que se ha producido todos los efectos del pago, no se inscribirá la hipoteca legal. Caso contrario, es obvio que deberá procederse inscribiendo dicho gravamen[51].

Situación similar ocurre con el contrato de donación, donde de acuerdo al artículo 1625 del Código Civil se establece una forma *ad solemnitatem* para los bienes inmuebles, la cual debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del bien, de su valor real, entre otros. Por tanto, para la existencia del acto de la donación, así como del anticipo de legítima, es necesario que se cumpla con la forma prescrita por dicho cuerpo normativo. Su inobservancia se encuentra sancionada con la nulidad[52].

El inciso «d» resulta obvio a todas luces dada la finalidad propia del Registro, que es la publicidad registral. Pues en un acto por el cual haya algún adquirente, algún titular de un derecho real que traiga como consecuencia la facultad de disponer posteriormente de los bienes representados en la partida registral, es necesario consignar la calidad de interviniente. Por ejemplo, el nombre completo del comprador, sea persona natural o jurídica; así también, a favor de quién se inscribe alguna carga o gravamen, ya que los efectos jurídicos se retrotraerán a la fecha en que esta fue registrada. El reglamento se pone en supuestos descriptivos de la persona designada, a cuyo favor se extiende la inscripción, pues añade que en caso de personas naturales es necesario indicar la nacionalidad si no es peruano, el estado civil y el número de documento de identidad. En tanto, que al ser personas jurídicas, se debe indicar el número de partida registral donde consta su inscripción. En este último caso, es importante consignar esta información, pues en la partida del Registro de Personas Jurídicas podrá investigarse quién o quiénes son los representantes de la misma, sus atribuciones, vigencia o período de su mandato.

En síntesis, resulta importante comprender el porqué de cada uno de los requisitos que se han regulado para extender el asiento de inscripción, en función de la finalidad de la publicidad registral, de los efectos jurídicos producidos a raíz de la inscripción. La jurisprudencia registral nos ha demostrado que no es gratuito regular su contenido, dada la trascendencia que puede tener en cada caso particular, resolviendo de manera administrativa situaciones jurídicas que permitirán garantizar la fe pública registral, la oponibilidad de los derechos producto de la inscripción y la legitimidad de los asientos.

51 Resolución del Tribunal Registral N° 005-2002-ORLC/TR del 09 de enero de 2002.

52 Resolución del Tribunal Registral 148-2014-SUNARP-TR-L del 24 de enero de 2014.

Artículo 14. Intervención conjunta de los cónyuges

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

Comentado por:
María Tatiana Gutiérrez Enríquez

Esta regulación normativa es aplicable para aquellos casos materia de calificación, en los que se disponga[53] o grave bienes, cuya titularidad registral es ostentada por la sociedad conyugal. Será aplicable también para aquellos supuestos en los que la misma interviene en calidad de adquirente; exigiéndose en uno u otro caso, la manifestación de voluntad de los cónyuges que conforman la sociedad conyugal.

Antecedentes normativos

El artículo bajo comentario, tiene plena concordancia y en sí deriva de lo prescrito en el primer párrafo del artículo 315 del Código Civil que señala lo siguiente: "Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro". Nuestra actual normativa civil incorpora regulación innovativa con respecto a los códigos precedentes. Es así que el Código Civil de 1852 así como el de 1936 regularon como único régimen patrimonial del matrimonio el de sociedad de gananciales[54]. Por ello es que en materia registral, el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, dispuso lo siguiente: "la inscripción de los inmuebles y derechos inscribibles adquiridos durante el matrimonio, se extenderá siempre con la calidad de comunes, debiendo hacerse constar en el asiento los nombres y apellidos de los cónyuges, salvo que se presente el título que justifique la calidad de propios en los casos de los incisos primero y segundo del artículo 177 del Código Civil, o resolución judicial que les asigne esa calidad en los demás casos del citado artículo, o la de reservados en el caso del artículo 206 del mismo Código".

En lo que respecta a la administración y disposición de bienes, el Código de 1852 establecía en el artículo 180 que el marido era administrador de los bienes de la sociedad conyugal; asimismo, el artículo 182 prescribía que la mujer no podía dar, enajenar, hipotecar ni adquirir a título oneroso o gratuito sin intervención del marido o sin consentimiento por escrito. Similar panorama se pudo apreciar bajo la regulación del Código Civil de 1936, ya que el criterio escogido para la organización familiar no era otro que el reconocer al marido como jefe del hogar; de allí la potestad marital. La existencia de un solo régimen (como se mencionó anteriormente) y sobre todo las amplias facultades otorgadas al marido respecto del patrimonio social, trajeron muchas injusticias, lo que dio lugar a que en 1968 se expidiera el decreto ley 17838[55], otorgando a la mujer la facultad de intervenir cuando se tratase de disponer o gravar bienes comunes a título gratuito u oneroso.

53 Los actos de disposición son aquellos en los que va a ejercitarse facultades de dominio, de enajenación o de gravamen sobre los bienes, en lugar de ostentar la posesión y disfrute de los mismos, por ende el titular, transfiere la propiedad, uso, derecho. Sin considerar que se trate de una enumeración restrictiva, los actos más comunes que se observan en la labor de calificación registral son los siguientes: compraventa, donación, permuta, adjudicación, dación en pago, aporte, usufructo, superficie, servidumbre, hipoteca, entre otros.

54 Si bien es cierto que con el Código Civil de 1936 había la posibilidad de llegar al régimen de separación de bienes entre los cónyuges, esto se daba a través de un proceso judicial por abuso de las facultades de administración del cónyuge que estaba al frente del patrimonio social; ello únicamente constituía la excepción a la regla general, ya que el marido tenía las facultades de director y representante legal de la sociedad conyugal, con suficiente capacidad para decidir todo lo concerniente a la economía del hogar, no existía la necesidad de establecer regímenes económicos, pues bastaba solo uno, el cual era administrado por el jefe de familia, en tanto que la mujer era dependiente de su marido.

55 Este decreto derogó el texto inicial del artículo 188 del Código Civil de 1936, el cual señalaba que los bienes comunes adquiridos durante el matrimonio, son administrados por el marido, el cual puede disponer de ellos a título oneroso.

Otra diferencia relevante con la anterior normativa civil es respecto a los actos de adquisición de inmuebles y la intervención de los cónyuges. El inciso 2 del artículo 184 del Código Civil de 1936, determinaba que eran bienes comunes los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, aunque se haya adquisición a nombre de uno solo de los cónyuges; en tal sentido, a pesar de que no existía regulación expresa sobre los actos adquisitivos, se concluye que los mismos podían ser efectuada a nombre de la sociedad conyugal con la sola intervención de uno solo de los cónyuges. Así lo ha señalado la resolución N° 1133-2015: "(…) en este caso, la adquisición se efectuó durante la vigencia del Código Civil de 1936, cuerpo normativo que no exigía la participación de ambos cónyuges para los actos de adquisición (…)", por lo que la propiedad del bien que se adquirió con la sola intervención de uno de ellos, podía ser atribuida a favor de la sociedad conyugal.

Intervención conjunta en los actos dispositivos

La razón por la que se justifica la intervención de ambos cónyuges en los actos de disposición y gravamen de bienes sociales, se debe a que estos forman parte de la comunidad de bienes que origina el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, cuya titularidad corresponde conjuntamente a los cónyuges que la conforman, de manera que ninguno de ellos puede, en forma individual, disponer de los derechos de propiedad sobre estos bienes.

Al respecto, se ha precisado en la casación N° 3109-98 lo siguiente:

La sociedad de gananciales está constituida por bienes sociales y bienes propios de cada cónyuge y constituye una forma de comunidad de bienes y no una copropiedad, en consecuencia; la sociedad de gananciales constituye un patrimonio autónomo, que no está dividido en partes alícuotas y que es distinto al patrimonio de cada cónyuge que la integra, de forma que tanto para realizar actos de administración, como de disposición que recaigan sobre bienes sociales, será necesaria la voluntad coincidente de ambos cónyuges" (Casación N° 3109-98, Cusco – Madre de Dios).

Asimismo, Varsi señala un conjunto de derechos y obligaciones. Rige el activo y el pasivo. No hay propiedad por cuotas (…) Al no existir cuotas ideales, el individuo no puede disponer ni gravar ya que el bien pertenece a la colectividad en mano común[56]" Varsi (2012:281).

Intervención conjunta en los actos adquisitivos

El artículo bajo comentario ha equiparado a los actos de adquisición con los de disposición, otorgándoles el mismo tratamiento normativo, por lo que también resultará imprescindible la intervención de ambos cónyuges. Respecto a esta exigencia de participación conjunta en los actos adquisitivos de dominio, la doctrina ha considerado que ello obedece a que si bien la adquisición de los mismos origina un beneficio a la sociedad, supone a su vez el pago de un precio que ha de ser cancelado con el caudal de la sociedad conyugal, de esta manera se origina un desplazamiento patrimonial, que en sí mismo viene a constituir un acto de disposición del dinero[57]. Plácido Vilcacahua ha manifestado: "la norma de excepción no se justifica no solo porque en todo acto de adquisición de un bien existe uno de disposición del dinero con que se adquiere, sino y sobre todo, porque nos encontramos fuera del ámbito del poder doméstico y, en esta situación, cualquier acto de disposición que se realice tiene una repercusión patrimonial para la familia mayor que la ordinariamente producida para levantar las cargas sociales[58]" (Vilcacahua 2003:376).

Calificación de los bienes sociales y propios

En la calificación de títulos que comprendan actos adquisitivos de los bienes de la sociedad conyugal, será de gran importancia determinar si nos encontramos frente a una bien que ostenta la calidad de social o, en su defecto, ante un bien propio. Ello con la finalidad de aplicar lo dispuesto en

56 Varsi, E. (2012). *Tratado de Derecho de Familia. Derecho familiar patrimonial. Relaciones económicas e instituciones supletorias y de amparo familiar.* Tomo III. Lima: Editorial El Búho E.I.R.L.

57 Sobre este tema, tenemos también el lineamiento adoptado en la resolución N° 045-2008-SUNARP- TR-A del 21 de febrero de 2008, cuya sumilla se transcribe a continuación: "Constituyen actos de disposición de bienes sociales, tanto la enajenación de los mismos, como la adquisición a título oneroso de bienes en la medida que en este último supuesto no obstante producirse un incremento del patrimonio a través de la incorporación de un bien, también se genera un egreso del patrimonio de la sociedad, a través de la entrega de dinero u otro bien de la sociedad conyugal".

58 Plácido, A. (2003). *Disposición de los Bienes Sociales en Código Civil comentado.* Tomo III. Lima: Gaceta Jurídica Ediciones.

el artículo materia de análisis. Si se trata del primer supuesto, será imprescindible la manifestación de voluntad coincidente de ambos cónyuges.

Nuestro ordenamiento civil ha establecido determinadas reglas imperativas para la calificación de los bienes de propiedad de la sociedad conyugal, a fin de atribuirles la calidad de social o de propio. Ello significa que tal determinación queda sustraída a la voluntad de los cónyuges, siendo que "los bienes de la sociedad de gananciales son de naturaleza autónoma con garantía institucional, por cuanto sus normas son de orden público, sin que puedan ser modificadas por la sola voluntad de los cónyuges"(expediente N° 2490-98 del 12/03/1999). Bajo este contexto, tendremos en consideración, al momento de efectuar la calificación registral, los criterios y parámetros establecidos en el Código Civil.

Así tendremos como punto de partida, el artículo 315 del Código Civil, en el que encontramos la presunción *iuris tantum* en la identificación de los bienes pertenecientes a la sociedad conyugal, estableciendo que los mismos se presumen sociales hasta probarse lo contrario, como lo refiere Aveledo de Luigi: "este es el principio de presunción legal favorable a la comunidad de gananciales[59]" ya que al considerar como bienes sociales todos los que adquiera la sociedad conyugal, significa en definitiva una situación ventajosa que se refleja en el incremento de su esfera patrimonial, teniendo en consideración la protección de los intereses familiares.

Siguiendo esta regla tendremos que frente a la celebración de un contrato de compraventa de un inmueble, en la que interviene como adquirente una persona que declara ser casada, sin la intervención del cónyuge, presumimos que el bien tiene la calidad de social. Por ello, es que si se presenta un título con estas características al Registro, advertiremos que adolece de defecto subsanable, por lo que se exigirá necesariamente, la intervención del cónyuge que no compareció en el acto primigenio (escritura ratificatoria).

Resulta sencillo arribar a esta conclusión. No obstante, el inconveniente surge cuando el transferente manifiesta que el bien que adquiere tiene la calidad de propio. Tal circunstancia entra a tallar necesariamente en el ámbito de la probanza, pues constituye un hecho alegado que deberá ser respaldado con documentación fehaciente, que logre enervar la presunción legal que anteriormente hicimos referencia.

¿Y cuáles serían los documentos idóneos que produzcan convicción al Registro? Para poder responder ello, inicialmente se deberá subsumir el caso materia de calificación en uno de los supuestos contemplados en el artículo 302 del Código Civil, así como recurrir a las reglas de calificación del artículo 311. Entonces llegaremos a establecer lo siguiente: el bien es propio porque ha sido adquirido antes de la celebración del matrimonio; porque ha sido adquirido a título gratuito; porque sustituyó a un bien que tenía la calidad de propio, entre otros supuestos.

El Tribunal Registral ha considerado que la sola declaración de los cónyuges no desvirtúa la calidad de bien social. Así lo ha señalado en el precedente de observancia obligatoria cuya sumilla es como sigue: "Acreditación de la calidad de bien propio "con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1 del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge".

Un ejemplo que nos puede ayudar a comprender de mejor forma el precedente, fue materia de calificación en la labor registral. Se trata compraventa de inmueble efectuado por una persona casada, en el que el adquirente señalaba que el bien era propio, alegando que el precio del mismo fue cancelado con el dinero que este habría recibido vía anticipo de legítima, presentando para ello instrumento público del referido acto, que reunía las formalidades exigidas por ley. En este supuesto, se inscribió el inmueble como propio, ya que se acreditó indubitablemente que el bien (dinero) adquirido a título gratuito (anticipo de legítima fue utilizado para cancelar el precio de venta del inmueble. Al tener certeza de que el dinero tenía la calidad de bien propio, se concluyó que al haber sido sustituido por un inmueble). este último ostenta la misma calidad, conforme al inciso 1 del Artículo 311 del Código Civil.

59 Aveledo De Luigi, Isabel Grisanti. *Lecciones de Derecho de Familia.* Caracas, Vadell Hermanos Editores 2002, pág. 238.

Artículo 15. Rectificación de la calidad del bien

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

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:
Karina Massiel Sánchez Sánchez

El artículo en referencia trata de la calidad del bien de acuerdo al régimen patrimonial adoptado antes o durante el matrimonio. Por lo tanto, debemos recordar que el Código Civil en el artículo 295 establece lo siguiente: "Antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual comenzará a regir al celebrarse el casamiento. Si los futuros cónyuges optan por el régimen de separación de patrimonios, deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad. Para que surta efecto debe inscribirse en el registro personal. A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales".

Como podemos apreciar, el artículo hace referencial al régimen patrimonial, el cual es entendido como el conjunto de normas mediante el cual se regula la situación económica y administración de los bienes adquiridos antes y durante el matrimonio, entre los cónyuges y frente a terceros.

Nuestra legislación contempla dos regímenes patrimoniales, el de sociedad de gananciales o de comunidad de bienes y el de separación de patrimonios. Por el régimen de sociedad de gananciales Canales Torres nos dice que: "La sociedad de gananciales constituye una comunidad de bienes que doctrinariamente en nuestro medio es concebida de acuerdo a los principios de la comunidad germánica, conocida también como propiedad de mano en común" (como se citó en Alvarado Guerra Marcela Julissa y Quintana Nuntón Jacqueline s.f.[60]), es la administración común de los bienes adquiridos por el marido y la mujer durante el matrimonio.

Por otra parte, el régimen de separación de patrimonios se constituye cuando cada cónyuge antes y durante el matrimonio mantiene individualizado su patrimonio; es decir, que cada uno mantiene su propiedad y administra sus bienes[61].

Si hacemos una comparación entre lo regulado en nuestro Código Civil con el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, veremos que lo que se ha buscado es solucionar los problemas que surgen cuando una persona celebra un contrato de compra venta declarando un estado civil que no le corresponde, para lo cual se presentan tres supuestos:

a. Adquisición del inmueble por solo uno de los cónyuges, quien se inscribe como único propietario

De acuerdo a mi experiencia en Sunarp, puedo afirmar que no son pocos los casos en los que los cónyuges que adquieren predios celebran la minuta y formalizan la escritura

60 Alvarado M. y Quintana J. (s.f.). Los Problemas en las Deudas Contraídas por uno de los cónyuges en la Sociedad de Gananciales. Recuperado de: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:O3ypPCHi9jwJ:www.uss.edu.pe/uss/RevistasVirtuales/Egresados_Derecho/1edicion/articulos/Los_problemas_en_las_deudas_contraidas_sociedad_de_gananciales.doc+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=pe.

61 "Régimen Patrimonial del Matrimonio" (s.f.), recuperado en: http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/ 7/3270/5.pdf.

pública declarando ser solteros, cuando en realidad son casados. Ahora bien, qué es lo que debe hacer el o la cónyuge que no intervino en el contrato, pues simplemente ratificar la compra venta. Para ello es necesario que otorgue una escritura pública identificándose como cónyuge de quien figura como propietario del inmueble e indique que ratifica o manifiesta su conformidad con la adquisición del inmueble, señalando como mínimo el número de la partida registral del inmueble y el nombre de su cónyuge. En forma adicional, deberá solicitar al notario que inserte en la escritura pública la partida de matrimonio cuya copia certificada fue expedida con fecha posterior a la fecha en que el cónyuge celebró el contrato de compra venta, salvo que acompañe el original de dicha copia certificada al parte notarial al momento de solicitar su inscripción en el Registro. El registrador público solo con verificar que efectivamente el titular registral tenía el estado civil de casado al momento de adquirir el inmueble y contando con el instrumento público de ratificación otorgado por el cónyuge que no intervino, procederá a extender un asiento rectificando la calidad del bien, señalando que el inmueble le corresponde a la sociedad conyugal, he incorporará los datos de identificación del cónyuge. Este proceder del registrador público está justificado, ya que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 311 del Código Civil, todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. La partida de matrimonio cuya copia certificada se inserta o se anexa al título es de vital importancia siempre que haya sido expedida con fecha posterior a la adquisición del inmueble, pues de ella se verificará no solo la celebración del matrimonio, sino también que no se haya extendido ninguna marginal, dejando constancia de la existencia del divorcio o la nulidad del matrimonio celebrado. De lo señalado, tal vez se podrían preguntar ¿por qué es necesario otorgar una escritura pública de ratificación si la partida de matrimonio es suficiente para acreditar que el inmueble fue adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales y la ley le atribuye la calidad de bien social?. La respuesta la encontramos en el último párrafo del artículo 315 de nuestro Código Civil, pues de su redacción se concluye que los cónyuges en forma indistinta solo pueden adquirir bienes muebles mas no bienes inmuebles, siendo necesario para la adquisición de estos, la intervención de ambos cónyuges. Disposición que ha sido recogida y plasmada en el artículo 14 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

b. **Adquisición del inmueble con calidad de bien propio dentro del régimen de sociedad de gananciales**

Tal como he señalado en el literal anterior, el Código Civil ha establecido que los bienes adquiridos durante el matrimonio se presumen sociales salvo se pruebe lo contrario. Ahora bien, ¿qué podemos hacer cuando el inmueble fue adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales, pero el dinero de la adquisición corresponde a uno solo de los cónyuges?, ¿cómo acreditamos ante el Registro que el inmueble tiene la calidad de bien propio? Con relación a este punto y dada la naturaleza no contenciosa del Registro, para enervar la presunción de bien social dada por la ley se requiere de la presentación de documentos fehacientes que ayuden a determinar de manera indubitable la calidad del bien adquirido. En la práctica vemos que al celebrar la compra-venta los cónyuges dejan constancia de que el dinero con el cual se compra el inmueble constituye el bien propio de uno de ellos, así que el cónyuge que no aportó ninguna suma dineraria hace constar en la escritura pública su conformidad con que el inmueble tenga la calidad de bien propio del otro cónyuge. Sin embargo, para efectos registrales no es suficiente la declaración efectuada o no es correcto hacer valer dicha declaración en el procedimiento registral, pues ella tiene la condición de medio de prueba y su valoración corresponde a la vía judicial dada su naturaleza contenciosa, no estando permitido al registrador público valorar dicho documento; por lo tanto, para determinar que el inmueble adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales tiene la calidad de bien propio, se requiere que exista una declaración judicial.

El Tribunal Registral aprobó en el II Pleno Registral realizado los días 29 y 30 de noviembre del año 2002, el siguiente precedente de observancia obligatoria: “Con la finalidad de enervar la

presunción de bien social contenida en el inciso 1 del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa". Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, y publicada el 30 de enero de 2002.

c. Adquisición del inmueble por parte de una supuesta sociedad conyugal

Como todos sabemos, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. Así y en forma más amplia, lo establece el artículo 2013 del Código Civil y el VII Principio del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la resolución N° 126-2012-SUNARP/SN. Teniendo en cuenta lo señalado, debemos preguntar ¿qué pueden hacer los propietarios que adquirieron un inmueble señalando tener el estado civil de casados, pero en realidad eran solo convivientes y su unión de hecho no ha sido reconocida?, ¿con qué documento se puede solicitar la rectificación del asiento registral? al respecto, debemos indicar que cuando se trata de rectificar un error de concepto (aquellos que no consisten en defectos en la redacción del asiento por datos que obran correctamente en los documentos que integran el título archivado) es requisito que se adjunte un documento fehaciente que permita rectificar el error.

En el presente caso, dado que el error al consignar el estado civil proviene de la declaración de quienes adquirieron el inmueble, y que se encuentra contenida en una escritura pública, es necesario que mediante otra escritura pública (documento con el mismo valor legal) los propietarios corrijan la declaración efectuada al adquirir el inmueble y señalen su estado civil correcto, debiendo acompañar, dado que el RENIEC es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales e inscribir los hechos y actos relativos a su capacidad y estado civil, los certificados expedidos por dicha entidad con los cuales se acredite que las personas titulares de los D.N.I. consultados no han contraído matrimonio, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 26497.

Título II: Inscripciones referidas a la descripción del predio

Capítulo I Inmatriculación

Artículo 16. Definición

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.

Comentado por:
Luis Eduardo Ojeda Portugal

Doctrinariamente la inmatriculación es diferente a la primera de dominio, siendo que la primera está referida al ingreso de un predio al Registro, en tanto que la segunda es la acreditación del derecho de propiedad de un titular sobre dicho predio.

Esta distinción se presenta con mayor claridad en el derecho germano, en donde el catastro tiene incorporado la totalidad del territorio, distinguiéndose cada una de las fincas (inmatriculación). En ese sentido la inscripción del derecho de propiedad se realiza en acto posterior (primera de dominio) en base a documentación adecuada que acredite tal derecho.

En los sistemas latinos, esta distinción no tiene mayor trascendencia, pues el ingreso del predio o finca al registro se realiza en forma simultánea al derecho de propiedad, no es posible la registración de un predio sin el titular del derecho respectivo. Así tenemos, por ejemplo, lo establecido en el artículo 7 de la ley hipotecaria española que señala:

> Artículo 7. La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento.

De la misma forma, la legislación Argentina en la ley 17.801, Ley del Registro de la Propiedad Inmueble señala:

> Artículo 10. Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.
>
> Artículo 11. La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

La legislación peruana, por su parte, históricamente ha seguido esta misma línea, tanto el Reglamento Orgánico de 1888 como el Reglamento de las Inscripciones sancionado por la Corte Suprema en 1936 (artículo 13), hasta el actual Código Civil en su artículo 2018 y el R.I.R.P. objeto de comentario. Ellos mantienen esta opción de abrir partida para dar acogida tanto al predio o finca de manera simultánea con el derecho de propiedad que se va a publicitar[62].

Esto tiene su razón de ser en los principios que informan al Derecho Registral, especialmente los de Folio Real, y de Especialidad. Mediante el primero se lleva el Registro ordenado en base a las fincas, o predios como se conoce en nuestro y por el segundo, que "(…) constituye un carácter esencial de todas las relaciones jurídicas: la necesidad de que el objeto de esa relación sea determinada o determinable[63]" haciendo patente la exigencia de que: "(…) se determine con precisión el inmueble, objeto de la garantía hipotecaria y el monto del crédito objeto de la relación obligatoria garantizada con la hipoteca[64]". Es así que, ingresado el predio o finca al registro de manera simultánea con el derecho de propiedad debidamente acreditado, se inscribe posteriormente los diferentes derechos que afectan o tienen relación con dicha porción territorial (transferencias, gravámenes, cargas, modificaciones, etc.). Al respecto, también el Tribunal Registral ha emitido abundante jurisprudencia en este sentido[65].

Esta regla admite algunas pocas excepciones, como es el caso de las anotaciones preventivas que dan lugar a la apertura de una hoja o partida registral, a fin de dar cabida a un predio del cual no se ha acreditado el derecho de propiedad. Tenemos así el caso de las anotaciones de medidas cautelares dictadas judicialmente y en las cuales el órgano jurisdiccional ordena la anotación del embargo sobre un predio No inscrito[66].

La Base Gráfica

Teniendo en cuenta los principios señalados, de folio real y de especialidad, se advierte inmediatamente que, dado que lo que da lugar a la apertura del folio o partida es el predio o finca, es necesario que la misma sea debidamente identificada e individualizada.

Inicialmente, el registro aceptaba que la determinación o identificación del predio se realizara únicamente mediante sistemas descriptivos; es decir, en base a la enumeración de las características del predio que realizaban las partes al celebrar el contrato respectivo. Por esto trajo como inconveniente que al consignarse como puntos de referencia en la descripción accidentes geográficos como ríos, canales, cerros, árboles, plantaciones, calles u otros similares, estos perdiesen vigencia fácilmente con las modificaciones a que estaban sujetas. Así pues, los ríos

62 Gonzales Barrón, Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima 2002. Pág.363 y sgtes. Desarrolla de manera bastante didáctica y amplia el principio de especialidad que informa este artículo.

63 Moisset De Espanés, Luis. Publicidad Registral. Sunarp. 1ra Edición, 2015. Pág. 131.

64 Ídem.

65 Vr.Gr. Resolución N°287-2008-SUNARP-TR-T de 04/12/2008. Tema de Sumilla : Inmatriculación o Primera de Dominio La inmatriculación o primera de dominio es la excepción al principio registral de tracto sucesivo, en consecuencia cuando se presenta al Registro un título por el cual se solicita incorporar a éste un predio, se debe proceder a analizar únicamente el título en virtud del cual se solicita la inmatriculación, a la luz de la normatividad vigente sobre la materia, a efectos de determinar su procedencia.

66 Código Procesal Civil peruano.
Artículo 650. Embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de tercera persona: Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata.
En este supuesto el Juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, sólo para fines de la anotación de la medida cautelar (…).

modificaban su cauce o los canales eran trasladados a otro lugar, o los árboles y plantaciones eran destruidos o movidos del lugar o las propias calles eran modificadas por necesidades urbanas, lo cual genera que estas inscripciones sufriesen un desfase con la realidad.

Ante esto, las normas actuales han establecido que, para el ingreso de un predio al registro, debe contarse con su respectivo sustento gráfico; es decir, con el plano de ubicación y perimétrico elaborado en base a coordenadas estandarizadas (generalmente UTM), de manera que la ubicación del predio sea fácilmente realizable aun cuando los accidentes geográficos sufrieran mutaciones.

Esta base gráfica debe ser evaluada técnicamente por el área de catastro con que cuenta el Registro y que forma parte del sistema Integrado de Catastro del cual la Sunarp es ente rector[67].

La verificación que realiza la oficina de catastro busca evitar que un mismo predio sea inscrito dos o más veces, ya sea en forma total o parcial.

El pronunciamiento de la Oficina de Catastro, en cuanto a aspectos técnicos tiene carácter vinculante para el Registrador[68]; es decir, que lo obliga, dejando únicamente al registrador la labor de evaluación de la documentación jurídica, los títulos en que se sustenta dicha base gráfica pero desde el punto de vista jurídico.

Ahora bien, este informe técnico sirve para descartar e impedir la doble inscripción, pero cuando el catastro no cuenta con los elementos técnicos necesarios para cumplir su labor e identificar las posibles superposiciones, entonces es posible proceder a la inscripción.

Igualmente, en caso la Oficina de catastro señale que no puede determinar la existencia de superposiciones, el registrador deberá evaluar y calificar la información descriptiva contenida en el título, y de ser el caso, proceder a la inscripción, no pudiendo denegar esta amparado en el informe del área de catastro.

Del mismo modo, en caso se informe que el predio ya está inscrito, es posible la inmatriculación, pero para ello es necesario que el titulo presentado tenga la suficiente fuerza para lograr la cancelación de la inscripción anterior.

El nuevo procedimiento

Por decreto legislativo N° 1209 se ha establecido un nuevo procedimiento para la inmatriculación, que comprende una anotación preventiva como acto previo, vigente por 90 días, luego de los cuales recién se convierte en definitiva o se cancela. Sin embargo, está pendiente de reglamentación para su aplicación y para que entre en vigencia esta norma.

67 Ley 28294: Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. Publicado el 21/07/2004.

68 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 10.

Artículo 17. Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a. No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria solo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido.

b. El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a., el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

Comentado por:
Katty Isidora Gaona Abad

Incorporar por primera vez un predio al registro de predios, se denomina inmatriculación. El Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú fue creado mediante ley promulgada el 2 de enero de 1888. A poco más de un siglo, la inmatriculación es un acto muy solicitado en el Registro de Predios, y podemos decir que "aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas; es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral[69]".

La inmatriculación requiere se efectúe la rogatoria de esta a través de la presentación de un instrumento público, al ser un sistema de derechos el sistema de propiedad peruano. En el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se precisa que el documento que genera la inmatriculación es la escritura pública, concordado con el art. III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 2010 del Código Civil. Las principales figuras jurídicas que motivan la inmatriculación de un predio se han regulado en el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, en concordancia con el art. 2018 del Código Civil Peruano, bajo el enunciado, inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años, dentro de los cuales tenemos dos presupuestos. El primero, si el título o escritura pública tiene por sí solo la antigüedad de cinco años, no necesita pluralidad de títulos para inmatricularse; por ejemplo: Caso 1: se presenta al registro parte notarial de una escritura pública otorgada con fecha 3 de enero de 2008 por lo que cumpliría los 5 años de antigüedad el 3 de enero de 2013. A la fecha 2016, reúne el plazo de cinco años, requisito fundamental para inmatricular un predio. Caso 2: distinto es que se presente parte notarial de una escritura pública de compra venta otorgada con fecha 5 de marzo de 2013, que para el 05 de marzo de 2016, solo han transcurrido tres años desde su otorgamiento, en este caso para lograr la inmatriculación es necesario que presente en forma simultánea, o al reingreso, parte notarial de las escrituras públicas que permita adicionar más tiempo de posesión a fin de llegar a los cinco años de antigüedad, siempre que estén concatenados. El Tribunal Registral dice con relación a la inmatriculación en mérito a una pluralidad de títulos por Resolución N° 305-2016-SUNARP-TR-L del 12 de febrero de 2016 en la sumilla: "Será exigible la pluralidad de los títulos para la inmatriculación cuando un título no cuente con los cinco años de antigüedad requiriéndose en ese caso de otro u otros que encadenados sumen cinco años necesarios para la inmatriculación[70]". Dichos títulos deben cumplir con la "(...) formalidad de la presentación cautiva a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1049", por Resolución N° 841-2015-SUNARP-TR-L de fecha 30 de abril

69 Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común Leyes 27157, 27333 y Reglamento, de Gunther Gonzales Barrón. Jurista Editores. Quinta Edición. Febrero de 2006. Pág. 143.

70 Página Web de la Sunarp https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp.

de 2015. De lo contrario, siguiendo el caso planteado el interesado tendría que esperar hasta el 6 de marzo de 2018, para solicitar la registración de su título.

El requisito de los cinco años de antigüedad de las escrituras públicas para inmatricular

Se sustenta en la figura de la *usucapión* o prescripción adquisitiva de dominio (prescripción corta.. "Si el solicitante tiene un título de propiedad y, además, es de presumir su buena fe, solamente necesita poseer por cinco años para convertirse en su propietario sin importar si el transmitente era un *non-domino*[71]". art. 950, 2 párrafo del Código Civil: Se adquiere por cinco años cuando median justo título y buena fe.

"Sin embargo, es permitido al propietario actual cumplir el requisito de antigüedad mediante la suma de los títulos antecedentes, siempre que estos guarden la concatenación causal debida. Si el título más antiguo de todos ellos (siempre que se respete la concatenación) llega a los cinco años, el propietario actual puede solicitar ya la inmatriculación. La lógica de esta "acumulación de títulos" se encuentra en la famosa suma de plazos posesorios del artículo 889 del Código Civil. En este caso, todos los títulos que se presenten al Registro deberán ser instrumentos públicos[72]".

La inmatriculación implica que se genere una partida registral, donde se publicita toda la información relevante del predio, su descripción física, área y medidas perimétricas; así como sus colindantes, el nombre o denominación del titular registral, las cargas o gravámenes y las cancelaciones de estas últimas. A cada asiento se le asigna un literal y son correlativas, como se exige en el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La partida registral es individual, puesto que se crea por cada predio en aplicación del folio real regulado en el art. 4 del citado Reglamento. De esta forma, se aplica el principio de especialidad tratado en el art. IV del título preliminar del Reglamento antes citado. Debemos tener presente que la inmatriculación de un predio, excluye la inscripción del mismo predio a favor de otro titular, en virtud del principio de prioridad excluyente, normado en el art. X del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Al respecto, el Tribunal Registral emitió pronunciamiento por resolución N° 389-2013-SUNARP-TR-T en dicho sentido, con la finalidad de que no se puede admitir la duplicidad de inscripciones.

Cómputo del plazo de antigüedad

- Inmatriculación en mérito de escritura pública de transferencia: por resolución del Tribunal N° 380-2016-SUNARP TR-L del 18/0/2016, cita en la sumilla: Inmatriculación de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil procede la inmatriculación de un predio siempre que un título presentado cuente con la antigüedad de los 5 años. Dicho cómputo deberá efectuarse a partir de la fecha del otorgamiento del instrumento público que sustente la adquisición, conforme a los establecidos en el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo.
- Inmatriculación en mérito de sucesión testamentaria: En estos casos, de presentarse una escritura pública de testamento no se toma en cuenta la fecha de otorgamiento de esta, sino la fecha de fallecimiento del causante, donde debe individualizar el predio para que permita la inmatriculación. Adicionalmente, a la presentación del instrumento público con fines de inmatricular el predio debe presentar la documentación técnica, que es materia de evaluación por los ingenios de la Unidad Registral, de conformidad con lo regulado en el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. De tratarse de predios urbanos, además debe considerarse los dispuesto en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS y de solicitar la inmatriculación de predios rurales adicionar la documentación que dispone el decreto legislativo N° 1089.

El informe de catastro es vinculante para el registrador solo en su aspecto técnico. Esto se estableció como criterio de observancia obligatoria, aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral. Alcances del carácter vinculante del Informe emitido por el área de catastro: "El informe del área

71 Introducción al Derecho Registral y Notarial, de Jurista Editores, enero 2008. Pág 68.

72 Ibit 4. Pág. 67.

de catastro es vinculante para el registrador siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público". Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 05 de agosto de 2004; resolución N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 de setiembre de 2004 y Resolución N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005. En caso de que por falta de información en el catastro de la oficina registral no pueda determinarse si el predio cuya inmatriculación se solicita, se encuentra registrado o se superpone a otro ya inscrito, ello no impedirá la inmatriculación. Así lo acordó el XII Pleno del Tribunal Registral.

Referencias Bibliográficas

- Gonzales, G. (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.* Lima. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial.* Lima. Jurista Editores.
- *Legislación Registral Peruana compendio de normas para uso registral, notarial y general.* (2013). Lima. Editorial Nomos & Thesis.
- *Código Civil.* Jurista Editores E.I.R.L. Edición: Setiembre 2010.
- Página Web de la Sunarp https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp.

Artículo 18. Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años

No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

a. Sentencias o, en el caso de la ley N° 27157 y la ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;

b. Sentencia o, en el caso de la ley N° 27157 y la ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;

c. Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;

d. Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas;

e. Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;

f. Otros que la ley determine.

Comentado por:
Zoila María Cano Pérez

En nuestra legislación el artículo 2018 del Código Civil nos señala los requisitos que se deben presentar al registro para solicitar la apertura de un nuevo folio a fin de agregar un predio al historial del Registro. Según el mencionado dispositivo legal "para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios". En efecto, para inmatricular un predio es necesario contar con títulos[73] que demuestren de manera fehaciente la adquisición del derecho de propiedad de una antigüedad igual o mayor a cinco años; plazo que no es casual, sino que obedece a la asunción de la prescripción corta con justo título y buena fe como mecanismo para obtener certeza sobre la propiedad del bien.

No obstante, existen casos donde habiéndose efectuado otros controles en el proceso de formación del título, no se requiere que este presente la antigüedad igual o mayor a cinco años. Así, en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se enumeran tales supuestos que a continuación se detallan:

Los títulos supletorios y la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

Es preciso analizar de manera conjunta estos dos casos a fin de distinguirlos plenamente, a pesar de los rasgos comunes que las caracterizan. Respecto al caso de la formación de los títulos supletorios, el propio artículo 2018 del Código Civil prescribe que en defecto de los títulos anteriores, se puede efectuar la primera inscripción de dominio en mérito de títulos supletorios. Pero ¿qué debemos entender por título supletorio? "El título supletorio es el mecanismo que utiliza el propietario de un inmueble no inscrito que carece de documentos escritos comprobadores del dominio. En consecuencia, requiere de un título subsidiario que reemplace lo que no tiene, ya sea porque nunca lo tuvo o porque se le extraviaron aquellos instrumentos que contenían los actos adquisitivos" (Gonzales, 2012, :189). Entonces, si se cuenta con los títulos demostrativos de la propiedad, estos servirán para la inmatriculación del predio; empero, si no se cuenta con ellos, debemos recurrir a los títulos supletorios.

En lo que respecta a la prescripción adquisitiva de la propiedad o *usucapión* este es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley. Es un modo originario de adquirir la propiedad que supone el comportamiento activo del poseedor como

73 Entiéndase instrumentos públicos que acreditan el derecho de propiedad, de conformidad a lo establecido en el art. 2010 del Código Civil.

propietario. El artículo 950 del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Cuando median justo título y buena fe se adquiere a los cinco años.

Actualmente, la competencia para declarar la formación de títulos supletorios y la adquisición de la propiedad por prescripción la tienen los jueces y notarios. Judicialmente, el proceso está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil. En sede notarial, el trámite constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. Posteriormente, la ley 27333 corrigió los vacíos y excesos de esta ley y su reglamento, ampliando el ámbito de aplicación a los predios sin construir ubicados en zonas urbanas.

Ahora bien, en el caso de los títulos supletorios no se exige una antigüedad de cinco años porque durante el proceso judicial o notarial se probará la propiedad. Así pues, los títulos supletorios provienen de procesos (judiciales o notariales) que buscan que se otorgue el título de propiedad al propietario que carece de documentos que acrediten su derecho. Al igual que, con la acción judicial de prescripción adquisitiva, en los títulos supletorios el demandante deberá probar su posesión. Sin embargo, el objeto de la prueba de la posesión es diferente. Así, en la acción de prescripción adquisitiva la posesión tiene la finalidad de acreditar que uno se ha convertido en propietario por el transcurso del tiempo. La condición jurídica del demandante cambia, pues por el mérito de la posesión pasa de ser poseedor no propietario a poseedor propietario. Lo que hace el juez o el notario es verificar que esa posesión cumple con los requisitos de ley (continua, pacífica y pública como propietario durante diez años o de cinco cuando median justo título y buena fe) y declara que el demandante ha adquirido la propiedad del bien.

El rol de la posesión en los títulos supletorios es distinto: busca probar propiedad, más que adquirir la misma. El juez o notario no declara al demandante propietario por el mérito de la posesión, sino que ordena que en razón de ella se extiendan los documentos acreditativos de la propiedad. La condición jurídica del demandante no cambia, sigue siendo propietario, como lo era antes del proceso judicial o notarial, pero ahora cuenta con los documentos (títulos) que acreditan su derecho. En realidad los títulos supletorios se amparan en la prescripción, pues esta sirve para probar o acreditar la propiedad (Avendaño, 2009).

Resolución que dispone la primera inscripción de bienes de dominio público o privado del Estado o la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales

Al respecto, es preciso tener en cuenta el artículo 8 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, donde se enumeran las entidades que forman parte el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran y disponen de los bienes estatales. Así tenemos:

a. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN como ente rector.

b. El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo (incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados), el Poder Legislativo y el Poder Judicial.

c. Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.

d. Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.

e. Los gobiernos regionales.

f. Los gobiernos locales y sus empresas.

g. Las empresas estales de derecho público.

Se excluye a las empresas estatales de derecho privado.

Asimismo, conforme al artículo 38 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en las normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. En el artículo 40 se precisa que la resolución que dispone la primera inscripción de dominio, conjuntamente con el plano de perimétrico, de ubicación y la memoria descriptiva, constituyen títulos suficientes para todos los efectos legales.

Teniendo en cuenta que constituye una finalidad del Estado la concreción del bien común, resulta lógico que las resoluciones emitidas por los órganos estatales dentro del ejercicio de sus funciones conferidas por ley, tampoco requieran la antigüedad igual o mayor a cinco años.

Actas de colindancia en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

En la Ley 24657, Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, se establece el procedimiento mediante el cual las comunidades campesinas que carecieran de títulos de las tierras que posean, pueden acceder al registro adjuntando las actas de colindancia y la memoria descriptiva elaboradas por la entidad competente. Así, en su artículo 4 prescribe que la comunidad campesina solicitará a la respectiva Dirección Regional Agraria el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, ofreciendo cualquier medio de prueba de la posesión y, si los tuviere, los títulos de propiedad y las actas de colindancia, así como un croquis con la indicación de los predios colindantes y los nombres de los propietarios. Recibida la solicitud, la Dirección Regional Agraria, dentro del término de la distancia, practicará el levantamiento del plano de conjunto y la determinación de las colindancias, con notificación personal a la comunidad y a los colindantes y con publicación en el diario encargado de los avisos judiciales del lugar, si lo hubiere, y en el diario oficial "El Peruano" (artículo 5). El artículo 10 establece que, salvo las áreas en controversia, las actas de colindancia y la memoria descriptiva constituyen títulos definitivos de propiedad de la comunidad campesina sobre su territorio. Únicamente por su mérito, los Registros Públicos los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.

Como puede apreciarse de lo expuesto, el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria es, a todas luces, un procedimiento administrativo regulado por la Ley. De esto se desprende por lógica consecuencia que el pronunciamiento final de la administración, que se traduce en la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituyen un acto administrativo que goza de una presunción de legitimidad y validez conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 27444. Por ello, en este caso, tampoco es necesario que dicho acto administrativo presente una antigüedad igual o mayor a cinco años, pues dentro del proceso administrativo[74] ha quedado acreditado el derecho de propiedad de la comunidad campesina sobre sus tierras.

Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición

Este inciso tiene como antecedente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el III Pleno (Sesión ordinaria realizada los días 21 y 22 de febrero de 2003), publicado en el diario oficial *El Peruano* el 5 de junio de 2003.

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

Dentro de los fundamentos esgrimidos en la resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L de fecha 13 de diciembre de 2002, que apoyan el criterio asumido en dicho precedente, se señala que tratándose de títulos otorgados por el Poder Judicial, no se necesita que el adquirente demuestre que adquirió bien dicho inmueble, siéndole aplicable, por analogía, el tratamiento dado a los títulos supletorios. En ese sentido, que no se requiere que el título tenga una antigüedad igual o mayor a cinco años. Se tratan de títulos que nos dan certeza acerca del dominio y por lo tanto

74 Donde inclusive se actúan medios probatorios de la posesión, se efectúan publicaciones y se cuenta con la participación de los colindantes.

no existe necesidad de ir a la vía alternativa que sería la prescripción adquisitiva, debido a que se entiende que en estos procesos la autoridad judicial tomó convicción de que el bien pertenecía en propiedad a quien era el ejecutado y por ello procedió a adjudicarlo a su adquirente en el remate que surge ante la negativa o imposibilidad del cumplimiento de la obligación.

En el caso de la sentencia de adjudicación de un predio en un proceso de partición, tampoco se requiere de la antigüedad de cinco años para inmatricularlo, por cuanto la autoridad judicial, al trasladar el dominio a los adjudicantes, ya determinó implícitamente la incontrovertibilidad de su derecho de propiedad.

En resumen, lo que se pretende explicar es que cuando existe un proceso judicial de otorgamiento de título, adjudicación de inmueble, traslación de dominio o similares, no resulta necesario que se demuestre la antigüedad de cinco años a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil; toda vez que, en su momento, con las diligencias realizadas en el proceso, que permiten efectuar publicaciones y/o actuar los medios probatorios presentados por las partes (según el proceso que se trate), se otorgan las garantías necesarias y suficientes para que el bien acceda al Registro como primera inscripción de dominio; siempre y cuando, lógicamente, se descarte, vía catastro, que el inmueble ya se encuentra inscrito.

Referencias Bibliográficas

- Avendaño, F. (2009). *Código Civil comentado.* Tomo X. Lima. Gaceta Jurídica Ediciones.
- Gónzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial.* Tomo I. Lima. Jurista Editores.
- Gónzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales.* Tomo II. Lima. Jurista Editores.

Artículo 19. Contenido del asiento de Inmatriculación

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

a. La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;

b. El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;

c. Para el caso de predios urbanos, el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo). Su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;

d. Para el caso de predios rurales se indicará el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (Hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

Comentado por:
Zoila María Cano Pérez

Recordemos que conforme a lo dispuesto en el artículo 50 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, el asiento de inscripción contiene un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título. La partida registral aperturada con motivo de la inmatriculación de un predio, debe contar mínimamente con los asientos extendidos en los rubros A) Antecedente dominial, B) Descripción del predio y C) Títulos de dominio. En el Rubro «A» se consigna la circunstancia de constituir la primera inscripción. En el Rubro «B» se detalla el nombre, ubicación, área, linderos y medidas perimétricas del predio, y en el rubro «C» los datos del título de dominio que da mérito a la inmatriculación, así como de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción del derecho de propiedad. El artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, precisa los datos que deben consignarse en el asiento de inmatriculación referidos a la descripción del inmueble.

La importancia de la descripción de los predios es una cuestión que se encuentra fuera de toda duda y discusión. Así, siguiendo el pensamiento de Gunther Gonzales Barrón (2012), podemos afirmar que la delimitación física cumple dos finalidades distintas, aunque complementarias entre sí:

- La primera finalidad de la descripción es identificar el predio. Recordemos que la descripción de una finca es la expresión de los datos o circunstancias que permiten la identificación de la misma (Muñoz y García, 1974, p. 1330). Así pues, la identificación consiste en localizar o situar el predio en el terreno, es decir, ubicarlo en el espacio físico, para lo cual se utilizan los elementos descriptivos del título de propiedad (punto de referencia, cabida, linderos, medidas perimétricas)
- La segunda finalidad de la descripción es delimitar el predio; es decir, determinar el objeto sobre el que recae un derecho de propiedad o de otro tipo. Este tema tiene relación directa

con la llamada individualización de los bienes y con la autonomía jurídica de estos para ser susceptibles de tráfico. En tal sentido, téngase en cuenta que en el derecho de propiedad se ejerce objetos del mundo externo que sean apropiables y cuenten con valor económico. La delimitación es un acto de concreción de la propiedad, por el cual se especifica qué es objeto del derecho, y se excluye lo demás.

Así pues, la identificación es un paso previo para la delimitación del predio, pues ambos son conceptos diferentes. La identificación es el reconocimiento y comprobación de que un título se corresponde con una finca (existencia y localización del predio), mientras la delimitación es la fijación de su extensión de la manera más precisa posible, así como de sus linderos en relación con los colindantes.

El viejo Reglamento de las Inscripciones de 1936 (vigente en tema de predios hasta principios de 2004) contenía un mínimo de datos físicos exigibles del predio que pretendía acceder al Registro o modificar sus características físicas (art. 44, inciso 1-2-3). El vigente Reglamento de Inscripciones, así como los anteriores (de 2008 y 2003) ha establecido por el contrario, un régimen más estricto y riguroso en cuanto a las exigencias del Registro para identificar los predios. En tal sentido, el asiento de inmatriculación requiere de los siguientes elementos de identificación del predio:

- La naturaleza urbana o rústica del predio, en este último caso si es rural o eriazo.
- El terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir tal condición[75]. Así, el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio y/o la industria. Por contraposición, el terreno rústico es aquel que no está habilitado ni cuenta con las condiciones propias del uso urbano. El suelo rural, su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola y sus distintas actividades vinculadas. Los predios eriazos se definen como aquellos que no son cultivables por defecto o exceso de agua y que tienen carácter improductivo.
- La localización en una determinada zona geográfica (departamento, provincia y distrito). En los predios urbanos, la existencia de calles con una numeración municipal que permite situarlos con relativa exactitud. En el caso de los predios rústicos no basta la localización por zona geográfica para localizarlas directivamente, es necesario que además se utilicen otros elementos identificadores como el sector, valle o cualquier que sirva de referencia para ubicar el predio.
- La determinación de la superficie (área., linderos y medidas perimétricas, así como las colindancias. En el caso de los predios urbanos se exige la ubicación georreferenciada a la red Geodésica Nacional referida al *datum* y proyección de coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; o su ubicación a través de calle y numeración, manzana, lote o cualquier circunstancia que permita distinguirlo. En el caso de los predios rurales se requiere, además, el código de referencia catastral; y el centroide y ubicación georeferenciada a la red Geodésica Nacional referida al *datum* y proyección de coordenadas oficiales.

Referencias Bibliográficas

- Gónzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial.* Tomo I. Lima. Jurista Editores.
- Muñoz, F. y García, J. (1974). *Identificación de fincas rústicas.* Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 505.

75 Artículo único de definiciones de la Norma G.040, del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.

Artículo 20. Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el decreto supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho decreto supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - decreto legislativo que establece el Régimen temporal extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada, emitido por la autoridad competente. El plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al *datum* y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la ley N° 28294, ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral.

Comentado por:
Zoila María Cano Pérez

Para la inmatriculación de predios se requiere contar con la información gráfica, que permita delimitar adecuadamente el objeto del derecho de propiedad. Por ello, forma parte del título inmatriculador la información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tienen carácter de complementaria y debe adecuarse al título materia de la inscripción.

Conforme al artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 002-89-JUS, para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas catastradas[76] o en proceso de levantamiento catastral, los interesados deberán presentar al Registro:

- Copia del plano catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto.
- Código Catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción.
- Área del Terreno y área construida, expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

76 Se entiende por zona catastrada al ámbito del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha sido elaborado por la autoridad competente (Municipalidad, COFOPRI, EX PETT, Dirección Regional de Agricultura.

Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas, se requiere la presentación del plano de ubicación del predio, elaborado y suscrito por un verificador competente[77] y visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas, se presentará el certificado de información catastral[78] otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Ahora bien, mediante resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 8 de agosto de 2014, se aprobó la Directiva N°003-2014-SUNARP/SN, referida a los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del Área de Catastro y los requisitos técnicos que deben observar los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción, señalando como requisitos los siguientes:

a. El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los *datos* técnicos, georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.

b. El membrete del plano deberá indicar su tipo, escala, fecha, departamento, provincia y distrito, nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.

c. La memoria descriptiva, deberá contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

   Para el caso de la inmatriculación de predios, la memoria descriptiva deberá contener los nombres de los propietarios y/o posesionarios de los predios colindantes, la cual deberá estar firmada y sellada por el verificador o profesional responsable.

d. Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda.

e. Para el caso de inmatriculación deberá presentarse adicionalmente lo siguiente:

Si el predio corresponde a un lote urbano, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, el área y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales.

Si el predio, corresponde a un lote rústico, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se grafique referencias físicas y detalles topográficos no perecederos que existieran en el lugar, tales como los trazos o toponimias de ríos, quebradas, acantilados, zonas arqueológicas, y otros que ayuden a determinar la ubicación del predio; asimismo el área del predio a evaluar deberá estar expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales.

Los planos presentados podrán ser adjuntados en medios magnéticos (formato DXF, o DWG p SHAPEFILE).

77 Es el ingeniero civil o arquitecto colegiado inscrito en el Índice de Verificadores de una Oficina Registral.

78 El certificado de información catastral es definida en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, como el documento técnico de vinculación de la base gráfica, con la base alfanumérica, producto del levantamiento catastral del predio objeto de titulación.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha optado por un sistema de descripción perimetral georeferenciado, que se basa en el uso de las coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator.

Ahora bien, los planos que se presenten al Registro deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. Recordemos que el Sistema de Referencia Geodésica Oficial, es la red geodésica nacional elaborada por el Instituto Geográfico Nacional - IGN, siendo ésta el marco de referencia de la actividad de ordenamiento catastral, pública o privada, que se realiza en el país. De acuerdo a la Resolución Jefatural N° 086-2011-IGN/OAJ/DGC publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10.5.2011, el Instituto Geográfico Nacional ha establecido como Red Geodésica Horizontal Oficial a la Red Geodésica Geocéntrica Nacional (REGGEN), disponiendo que para efectos prácticos como elipsoide puede ser utilizado además el World Geodetic System 1984 (WGS84) y señalando en sus considerandos que la Red Geodésica Horizontal Nacional Clásica complementada en el Perú hasta el año de 1980: Provisional Sudamericano 1956-PSAD 56, a la fecha ya no es compatible con los niveles de precisión actuales.

No obstante, conforme al criterio asumido por la Tercera Sala del Tribunal Registral (en adelante el Tribunal Registral) en la Resolución N° 1776-2015-SUNARP-TR-T del 08 de setiembre de 2015, "No corresponde solicitar documentación técnica en base a coordenadas WGS84 (datum oficial) cuando el usuario la adjunta en base a coordenadas PSAD56, por cuanto la mayor parte de la información gráfica de las Áreas de Catastro de las diferentes zonas registrales e incluso del Instituto Geográfico Nacional se encuentran referidas al datum anterior". En dicha resolución el Tribunal Registral toma como fundamento el Informe N° 087-2015-SUNARP/SCT mediante el cual la Subdirección de Catastro Registral señala que existe una problemática al interior de las zonas registrales, puesto que la mayor parte tiene información gráfica referida al datum anterior (PSAD56), incluso, los propios funcionarios del Instituto Geográfico Nacional cuentan con muy poca porción del territorio en el datum oficial, habiéndose descartado la transformación de coordenadas por presentar márgenes de diferencia o error. Asimismo, cita el memorándum circular N° 084-2015-SUNARP-DTR, la Dirección Técnica Registral ha concluido que no sería válido exigir al usuario la presentación de planos en el datum oficial vigente (WGS84) y el anterior (PSAD56) para otros procedimientos que no sean los referidos a la Ley 28294.

Artículo 21. Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras

La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Comentado por:
Víctor Huamán De la Cruz

El presente artículo se ubica dentro del capítulo I, de las inmatriculaciones, así debemos de tener en cuenta que dentro de este capítulo se establecen los diversos requisitos para la inmatriculación de un predio (Arts. 17 y 18), así como los elementos del contenido del asiento de inmatriculación (Art. 19), estas reglas generales tienen su excepción cuando la inmatriculación es solicitada por alguna entidad administrativa con facultades de saneamiento y formalización, pues aquí los requisitos son establecidos por normas especiales.

Comencemos el análisis de este artículo, preguntándonos que entendemos por saneamiento y formalización; así podemos indicar que el saneamiento y formalización son las acciones destinadas a lograr que en los Registros Públicos conste inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles de las Entidades Públicas.

En el artículo materia de estudio no se establecen ni los requisitos, ni ningún tipo de procedimiento, toda vez que en él solo se señala que la inmatriculación (solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización), se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes. Así pues si lo que pretendemos es lograr la inscripción de la inmatriculación bajo el supuesto de esta norma, debemos -previamente-, establecer: cuales son estas normas especiales; que entidades se encuentran facultadas para inmatricular estos bienes; cuales son los requisitos; el procedimiento con el que se va a llevar a cabo el proceso de inmatriculación (y de otros actos) y cual es el trámite registral y por así decirlo los momentos del mismo.

Veamos a continuación las normas que se ha de aplicar y que tienen relación con este saneamiento legal, así podemos indicar que la Ley 26512 (del 28-07-1995), declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles, los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, por lo cual se faculto a dichos Ministerios para que procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a los Ministerios antes mencionados. Posteriormente con la Ley 27493 (Art. Único), hace extensiva la Ley 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público.

Luego con el D.U. 071-2001, se declaró de interés nacional el saneamiento técnico legal y contable de los inmuebles de las entidades públicas, la misma que fue reglamentada, posteriormente por el D.S.130-2001-EF (Reglamento del Saneamiento Técnico, Legal y Contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas), y mediante el D.S. 136-2001-EF, se hizo extensivo el Decreto supremo 130-2001-EF, a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley 27493.

El Art. 2° del D.S.130-2001-EF, señala las entidades de la administración pública que están obligadas a realizar el saneamiento, así:

Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;

El Poder Legislativo;

El Poder Judicial;

Los Gobiernos Regionales; Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía;

Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas.

De aquí podemos señalar que el Art. 4° establece los requisitos necesarios para la inscripción, así: memoria descriptiva, plano de ubicación y declaración jurada en la que se declare que los inmuebles que se pretenden registrar, no son materia de procedimientos judiciales. Consecuentemente la inscripción a que se refiere la presente ley, procederá sólo respecto de aquellos inmuebles sobre los que no exista litigio judicial. Este mismo artículo Señala que no será exigible el tracto sucesivo[79], lo que es lógico, pues el no existir partida registral, con esta inscripción se está incorporando un predio al registro, realizándose la misma con la primera inscripción de dominio.

Los actos de saneamiento que establece la Ley 26512, los encontramos en su Art. 3°, el mismo que detalla: la inscripción de dominio, declaratorias o constataciones de fábrica y demás actos inscribibles, no obstante ello, podemos indicar que el Art. 7° del D.S.130-2001-EF, establece en forma más detallada y señala los siguientes actos:

- Inmatriculación.
- Inscripción de dominio.
- Aclaraciones y rectificaciones de los asientos registrales que lo ameriten, bien sea por inmatriculación o demás inscripciones efectuadas.
- Declaratorias o constataciones de fábrica, así como ampliaciones o aclaraciones de la descripción de fábrica, demolición.
- Inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas.
- Inscripción o modificación de la lotización.
- Independizaciones, acumulaciones, desmembraciones y fraccionamientos.
- Numeración.
- Cancelación de inscripciones o anotaciones relacionadas a derechos personales o reales, incluyendo los de garantía que conforme a ley se encuentren extinguidos.
- Cancelación de cargas, gravámenes, limitaciones u otras restricciones al uso de la posesión y/o propiedad que conforme a ley se encuentran extinguidas y que afecten el libre uso y disponibilidad de los inmuebles.
- Constitución de servidumbres activas y pasivas.
- Cualquier derecho real cuya titularidad corresponda al Estado o a las entidades públicas.
- Actualización del destino de los aportes reglamentarios.
- Cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

El acto que nos atañe por el estudio del Art. 21 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es el de inmatriculación, veamos a continuación los requisitos exigibles.

Como en su momento se ha estudiado (y comentado respecto a los términos y concepto generales de la inmatriculación), vemos a continuación que actos se van a inscribir con relación a esta figura en el Registro de Predios. Así encontramos dos actos a inscribirse, con relación a la inmatriculación: la anotación provisional (Art. 3° y 6° de la Ley 26512); y la inscripción definitiva (Art. 7° de la citada ley).

En lo que respecta a las anotaciones provisionales, el Art. 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos las entiende como anotaciones preventivas, y las define como asientos provisionales y transitorios que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derechos inscritos.

79 Tracto Sucesivo: Art. 2015 del Código Civil: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

De aquí podemos señalar que el Art. 9° (del D.S.130-2001-EF) establece los requisitos necesarios para la inscripción, y señala:

Declaración Jurada mencionando el documento en el que sustenta su derecho y manifestando que los inmuebles y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro, no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione la titularidad del bien.

Consecuentemente la inscripción a que se refiere la presente ley, procederá sólo respecto de aquellos inmuebles sobre los que no exista litigio judicial. Este mismo artículo Señala que no será exigible el tracto sucesivo,[80] lo que es lógico, pues al no existir partida registral, con esta inscripción se está incorporando un predio al registro, realizándose la misma con la primera inscripción de dominio.

La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que pudieran haberse efectuado, las que se regularizarán con este único documento.

Los planos de ubicación y perimétrico. Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Declaración jurada del verificador responsable, dando fe de todos los datos técnicos necesarios para la inscripción, así como de los planos presentados.

Copia de la publicación. A que publicación se refiere este extremo, la respuesta lo obtenemos en el Art. 8 del D.S.130-2001-EF, el cual señala que *"Las entidades públicas deberán publicar por una (01) vez en el diario oficial "El Peruano" y en otro de circulación regional, así como en la Página Web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento".*

Cualquier documento que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

Tratándose de la figura de la inmatriculación debemos tener en cuenta que es de aplicación en esta parte del procedimiento el segundo párrafo del Art. 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es que: *"Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el Art. 11°, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro".*

Cumplidos los requisitos antes indicados y con el informe Técnico de área de Catastro que establece que no existe superposición, se procede a la inscripción provisional, la misma que se realiza a favor del Estado, representado por la entidad respectiva.

Pero que puede suceder entre la inscripción provisional y la inscripción definitiva, aparece aquí pues la figura de la oposición, la cual es tratada por el Artículo 8 (D.S. 130-2001-EF), en la cual dependiendo del afectado se podrá presentar las siguientes situaciones:

Si los afectados son los terceros, podrán oponerse judicialmente a la inscripción definitiva. Cabe precisar que el ejercicio del derecho de oposición suspende el proceso de inscripción registral definitiva, quedando vigente la inscripción provisional hasta que se resuelva la oposición judicial.

Por el contrario cuando la afectada es una entidad estatal, ésta podrá solicitar ante la SBN la oposición del trámite del saneamiento promovido. Esta solicitud suspenderá el proceso de inscripción registral definitiva hasta su resolución por ésta, la que deberá pronunciarse en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles. La Resolución de la SBN tiene mérito suficiente para su inscripción registral definitiva a favor de la entidad estatal que señale.

Transcurrido el plazo antes indicado sin pronunciamiento de la SBN, el Registrador, a solicitud de la entidad interesada y por el solo mérito de la verificación del transcurso del plazo, procederá a la inscripción definitiva del acto registral.

En caso de que la SBN resulte ser la entidad afectada por el trámite de saneamiento a cargo de otra entidad, corresponde al Órgano de Revisión de la SBN resolver la oposición formulada por aquélla".

80 Tracto Sucesivo: Art. 2015 del Código Civil: "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

Resumiendo podemos indicar que la inscripción definitiva procederá por el transcurso del tiempo, más un requisito adicional, esto es que no haya mediado oposición judicial de tercera persona. Así transcurrido el plazo de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de la publicación en el diario oficial *"El Peruano"* y en un diario de circulación nacional, se procederá a la inscripción definitiva.

A continuación recomendamos revisar dos puntos interesantes resueltos en la Resolución N° 323-2010-SUNARP-TR-T, del 27 de agosto de 2010, referidos a: si el saneamiento de la propiedad estatal requiere acreditar el tracto sucesivo cuando recae sobre bienes de terceros particulares y si la sola conclusión del procedimiento de cierre de partida por oposición implica la existencia de un litigio judicial que imposibilite el saneamiento de la propiedad estatal. En cuanto al primer punto establece que no será exigible el tracto sucesivo y en cuanto a la segunda parte establece que el cierre de la partida por oposición no implica un proceso judicial, invitamos a ver los fundamentos de la misma.

CONCORDANCIA:

Ley 26512; Ley 27493; Decreto Supremo 130-2001-EF; Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA 8va.DCF; Decreto Supremo 136-2001-EF.

JURISPRUDENCIA REGISTRAL:

- Resolución N° 175-2004-SUNARP-TR-L, de fecha 26-04-2004.
- Resolución N° 323-2010-SUNARP-TR-T, de fecha 27-08-2010.
- Resolución N° 1265-2012-SUNARP-TR-L, de fecha 28-08-2012.
- Resolución N° 249-2013-SUNARP-TR-L, de fecha 08-02-2013.
- Resolución N° 1062-2013- SUNARP-TR-L, de fecha 26-06-2013.
- Resolución N° 106-2014-SUNARP-TR-A, de fecha 21-02-2014.

Artículo 22. Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado deberán presentarse los siguientes documentos:

a. Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya declarado el abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión;

b. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:
Carmen Montoya Montoya

Con la finalidad de efectuar el análisis exegético del presente artículo, procedemos a definir: ¿qué es inmatricular un predio en los Registros Públicos? Inmatricular es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Al inmatricular o incorporar un predio al Registro, esto da lugar a un Asiento de Inscripción y se produce la apertura de una partida registral. Es en este asiento donde se inscribe el dominio del bien.

El dominio del bien propiamente se refiere a que se inscribe el derecho de propiedad, de quien figura como titular del predio, en el Registro Público.

Por el derecho de propiedad el titular del derecho tiene las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Si bien, el derecho se inscribe en los Registros Públicos, este acto no es constitutivo del derecho, sino declarativo del mismo. Esto último significa que no se requiere la inscripción del derecho de propiedad para que este exista, pero su inscripción le brinda mayor seguridad al titular del derecho, como a las personas que se encuentran dentro del mercado inmobiliario. Seguridad que se ve traducida en que, a ninguna persona se le puede despojar de su derecho de propiedad sin su consentimiento, y que las personas que se encuentran en el mercado conozcan quién es titular del bien, a efectos de las transacciones comerciales.

¿Qué es un predio? Un predio puede ser definido: En sentido material, como un trozo de terreno cerrado por una línea poligonal, edificado o no, y perteneciente o destinado a pertenecer a un solo propietario o a varios en común. En sentido funcional, como la unidad de destino económico que representa, puede ser rural, urbano e industrial. En sentido registral, como todo aquel susceptible de abrir un folio o partida registral.

El artículo 3 del Reglamento de La Ley 28294 define al predio como: “La superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales”.

Este artículo concuerda con lo establecido en el artículo 954 del Código Civil Peruano de 1984, el cual precisa que: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales".

Concluimos que, predio es un terreno delimitado, cuyo titular del derecho de propiedad le otorga un destino económico y es posible de ser inscrito en el Registro Público. El derecho de propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, pero en el supuesto que se hallen recursos naturales, yacimientos y restos arqueológicos, estos no serán de propiedad del titular del predio. Cuando nos referimos a las clases de predios, considerando lo establecido en el Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, estos pueden ser:

- Rurales, son aquellos cuya vocación es de uso es agrícola, ganadero o forestal.
- Eriazos, son predios rurales cuyo suelo es improductivo no apto para el cultivo por falta o exceso de agua, pero pueden ser habilitados para la agricultura.
- Urbanos, son predios que han sido habilitados con servicios básicos como son: luz, agua y desagüe.

Los predios pueden ser catastrados y no catastrados. El órgano competente del catastro de los predios urbanos es la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio. El dominio privado del Estado refiere al ejercicio del derecho de propiedad que el Estado puede realizar de este bien.

En economía se distingue a los bienes públicos de los bienes privados, y se define como bien público aquel a los que todo el mundo tiene acceso como por ejemplo un parque, y los bienes privados son aquellos que pertenecen a particulares. Por lo cual, el Estado en ejercicio de su derecho de propiedad sobre un bien privado puede usar, disfrutar y reivindicar el mismo y excluir a los demás del acceso al bien.

El supuesto del presente artículo corresponde, a la incorporación de un terreno delimitado, cuyo destino económico es de uso agrícola, ganadero o forestal, al Registro Público. En el asiento que se genera dentro de una partida registral, luego de la incorporación del terreno al Registro, se inscribe el derecho de propiedad que ejerce el Estado de manera exclusiva.

El artículo 22 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece cuáles son los documentos que se deben presentar al Registro para cumplir el supuesto señalado en el párrafo anterior. El literal a. del citado artículo comprende: “títulos que otorguen la propiedad al Estado”.

Cuando el literal “a” hace referencia a títulos que otorguen la propiedad al Estado, se refiere a los supuestos del artículo 2018 del Código Civil.

El artículo 2018 del Código Civil Peruano de 1984 establece que: “Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir: 1. Títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, 2. Títulos supletorios”.

El primer supuesto refiere a títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años. Y debemos definir que los títulos son el conjunto de documentos que van a generar una inscripción. Tenemos que precisar además, que en este caso no se requiere pluralidad de documentos, cuando uno solo tiene la antigüedad requerida.

En cuanto al cómputo de plazo de antigüedad, éste se realiza a partir de la fecha cierta del título en el que consta la adquisición. La fecha cierta de acuerdo a lo establecido en el artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano de 1993, produce eficacia jurídica desde:

1. La muerte del otorgante del documento privado.
2. La presentación del documento ante funcionario público.
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente el juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

Es por el motivo establecido en el numeral 1 del artículo 245 del Código Procesal Civil Peruano de 1993 que, si el título es sucesorio, solo se acepta que sea testamento en el que se individualice el predio, y en estos casos la fecha se cuenta a partir del fallecimiento del testador.

El segundo supuesto, cuando vamos a señalar "títulos supletorios", en este caso no se requiere que estos documentos tengan una antigüedad de cinco años, porque se puede estar refiriendo propiamente a una sentencia sobre formación de documentos que por sí solos no acreditan propiedad, pero en su conjunto pueden meritarla y el juez declara el derecho de propiedad a través de una sentencia.

En los siguientes supuestos tampoco se requiere la antigüedad de los cinco años:

La segunda parte del literal "a" del artículo 22 que establece: "Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas".

La tercera parte del literal "a" del artículo 22 que establece: "En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya quedado en abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión".

En ambos casos no se aplica el criterio de los cinco años de antigüedad porque existen criterios para calificar resoluciones administrativas y judiciales.

Fue en el V Pleno del Tribunal Registral, que es la reunión ordinaria de los vocales integrantes del órgano colegiado, que se realizó los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 20 de octubre de 2003, donde se establecieron criterios para calificar resoluciones administrativas y resoluciones judiciales. Los precedentes resultado de estos plenos son de observancia obligatoria en la función de calificación de títulos, tanto para registradores, como para vocales del Tribunal Registral.

Tratándose de resoluciones administrativas, como es la resolución que declara un predio como eriazo para fines agrícolas, se requiere acreditar que esta haya quedado firme, de lo contrario según precisa el tercer párrafo del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se extenderá además una anotación en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

En el supuesto de la resolución suprema que declare que, el predio ha quedado en abandono e incorporado o revertido al dominio del Estado, al ser una resolución expedida por el ejecutivo es necesaria su publicación en el diario oficial *El Peruano*.

En cuanto a la formalidad que debe presentar la resolución administrativa para ser presentada al registro, esta es copia autenticada por funcionario que tiene en su poder la matriz. Salvo, la resolución suprema que al ser publicada en el diario oficial es de conocimiento público, pero ello no obstante a que se adjunte la publicación.

El literal "b" del artículo 22 del presente reglamento, distingue los supuestos de los predios rurales catastrados, de los predios rurales no catastrados.

Los requisitos para el supuesto de predios rurales catastrados, conforme el artículo 86 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, son:

Certificado de Información Catastral otorgado por el órgano competente.

En el caso de existir discrepancias entre los documentos que sustentan el derecho de propiedad con los datos de COFOPRI, éste emite un Instrumento de Formalización que se acompaña al Certificado de Información Catastral.

Mientras que, los requisitos para el supuesto de predios rurales que se encuentran en zonas no catastradas, conforme el artículo 87 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, son:

Certificado Negativo de Zona Catastrada.

Plano perimétrico y memoria descriptiva elaborados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores de la Sunarp.

En este último punto la Jurisprudencia Registral ha previsto en la Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L, que:

"Para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, es el verificador quien asume la responsabilidad de la información técnica del predio, respecto de la ubicación, área y medidas perimétricas. Sin embargo, los documentos deben estar sustentados en los títulos de dominio. En tal sentido, no corresponde al verificador determinar el área, linderos y medidas perimétricas cuando el título carece de la información mínima que pueda ser concordada, pues ello le corresponde en forma exclusiva al Poder Judicial en el procedimiento establecido en el artículo 504 del Código Procesal Civil". En este último párrafo es a través del procedimiento abreviado en que se tramita ante el Poder Judicial, el procedimiento de rectificación o delimitación de áreas o linderos.

Referencias Bibliográficas

- Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario.* Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios.
- Sandé, J. (2010). *Entender la Economía.* Compartiendoconocimiento.files.wordpress.com from https://compartiendoconocimiento.files.wordpress.com/2010/05/ libro-eco- primero-v1_mayo-2010_low1.pdf. [Recuperado el 5 de setiembre de 2016].

Artículo 23. Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b. del artículo 22, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

Comentado por:
José Armando Tazza Chaupis

Este artículo reconoce el derecho de propiedad que tiene el Estado como cualquier otro sujeto dentro de la regulación establecida en nuestro código sustantivo respecto al derecho real de propiedad y permite la protección de sus derechos a través de la registración haciendo que el Estado también ponga a buen recaudo sus propios intereses a través de la inmatriculación como un acto de incorporación por vez primera de un predio al Registro; reconoce el derecho de propiedad del Estado adquirido a través de un acto traslativo gratuito, habiéndose preocupado el legislador de que la donación también pueda realizarse en favor del Estado, pero para su registración se requiere que dicho acto cumpla con las mismas formalidades establecidas en nuestro código sustantivo civil para este tipo de actos jurídicos (Art. 1625) y la presentación el acto formal que contiene el acto causal correspondiente, si bien el precepto legal utiliza el término de documento, éste debe entenderse como aquel contenido en un instrumento público (escritura pública. a fin de que cumpla con el presupuesto del referido artículo 1625 en consonancia con lo preceptuado por el artículo 2011 del citado cuerpo legal, que de presentarse al registro conjuntamente con los documentos técnicos indicados (planos), estos serán remitidos al área de Catastro de la sede registral para que emita opinión técnica (Art.11 del Reglamento de Predios).

El legislador considera necesario regular la registración en esta modalidad, en razón que el Estado al igual que cualquier otro ciudadano, también es sujeto de derechos pues puede adquirir predios ya sea por el derecho que le asiste como tal (ancestralmente) o a través de las normas del derecho común; y como tal merece su cautela, no por un simple hecho sino por un precepto constitucional (Art.70 de nuestra *lex legum*) respecto de que la propiedad es inviolable.

Este derecho no solo lo reconoce nuestra legislación civil actual sino también el de curso de la historia legal de nuestra país; incluso desde los albores de la civilización, pues citando al Dr. Anibal Torres Vásquez[81] "los bienes del estado se dividen en bienes de dominio público y bienes de dominio privado" haciendo alusión a lo que se conocía desde la época romana tanto como bienes de propiedad estatal como de dominio privado, situación que también lo reconocen legislaciones extranjeras como por ejemplo, en sus orígenes del Código Civil de Chile de 1855 elaborado por Andrés Bello distinguiendo entre bienes nacionales que pertenece a toda la nación o los bienes de dominio fiscal del Estado; al igual que el Código Civil de Ecuador que también tiene la misma tendencia por su insigne creador el referido Andrés Bello o como lo reconocía el Código Civil de 1869 Argentino que clasifica a las cosas del Estado como bienes públicos y bienes privados y así también lo reconocía nuestra historia legislativa nacional que siguiendo la tradición romana, también los clasifica en bienes de dominio púbico y de dominio privado conforme lo precisaba la Constitución de 1856 al igual que las Constituciones de 1860, 1867 y de 1919 y la Ley 4940 del 13 de Julio de 1904 que reguló los bienes del Estado adquiridos a título legal encomendándose a la Dirección de Bienes Nacionales la administración de los bienes del Estado desde 1941.

No olvidemos que igualmente numerosas normas legales han regulado la inscripción del dominio predial del Estado como por ejemplo el Dec. Leg. 667 que reguló el Registro de Predios rurales, al

81 Bienes del Estado, Aníbal Torres Vásquez, pág. 26.

igual que la Ley 26512 y su reglamento ampliado por la ley 27493 y últimamente el D.S.130-2001-EF, dejando bajo responsabilidad de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) actualmente Superintendencia de Bienes Estatales.

Este artículo tiene muchos antecedentes en diferentes legislaciones como por ejemplo, la Ley Hipotecaria Española aprobado por el Decreto de 08 de Febrero de 1946 que aprobó la nueva redacción oficial de dicha ley[82] y que reconoce la potestad que tiene el Estado como sujeto de derecho a cautelar sus bienes, igual lo hace la legislación registral de Puerto Rico[83].

No olvidemos que a través de las diferentes normas de carácter registral, este artículo también ha tenido regulación en los anteriores reglamentos de inscripciones del Registro de Predios, por ejemplo el regulado por la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN derogado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, el artículo 35 de Reglamento de las Inscripciones N°.509 del 21 de Diciembre de 1936 que también reguló la registración sobre bienes de propiedad del Estado[84].

Particularmente durante el tiempo que tenemos en el registro de predios se han presentado muy pocos casos, fue en los años 1999 y 2000 que se dieron varios casos, generalmente referidos a predios rurales estando vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios rurales.

82 Art. 2 ítem 6 se precisa: "Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos".
Art.3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.
Art.206…1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto. FUENTE: INTERNET. http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/.

83 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979. Ley Núm. 198 del 8 de Agosto de 1979. Art.38. Inscripción - Títulos, actos y contratos que se inscribirán. (30 L.P.R.A. sec. 2201). En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes: 1ro. Constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al Estado, a los municipios o a las corporaciones públicas. FUENTE INTERNET: http://www.lexjuris.com/LEXMATE%5Chipotecario%5Clexhipotecario.htm.

84 Compendio de Legislación Registral—Edición oficial Ministerio de Justicia.

Artículo 24. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares deberá presentarse:

a. Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgado por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:
Aldo Yuri Chávez Mondragón

Introducción sobre la Reforma Agraria

La Reforma Agraria se desarrolló por el gobierno militar de Juan Velasco Alvarado y constituyó el último capítulo de un proceso que se vino desencadenando a lo largo del siglo veinte. En efecto, desde inicios del siglo veinte, se venía planteando la necesidad de una transformación profunda de la situación económica y social del campo, generándose una nueva estructura agraria, tal es así que el 24 de junio de 1969, el Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas promulgó el Decreto Ley N° 17716 – Ley de Reforma Agraria (en adelante LRA., cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por D.S N° 265-70-AG, contemplándose en su artículo 1 lo siguiente:

"La Reforma Agraria es un proceso integral y un instrumento de transformación de la estructura agraria del país, destinado a sustituir los regímenes de latifundio[85] y minifundio[86] por un sistema justo de propiedad, tenencia y explotación de la tierra, que contribuya al desarrollo social y económico de la Nación, mediante la creación de un ordenamiento agrario que garantice la justicia social en el campo y aumente la producción y la productividad del sector agropecuario, elevando y asegurando los ingresos de los campesinos para que la tierra constituya, para el hombre que la trabaja, base de su estabilidad económica, fundamento de su bienestar y garantía de su dignidad y libertad".

La lectura del artículo genera una sensación de una urgente necesidad de cambio dirigida en beneficio de aquel sector menos favorecido de la población rural en ese entonces: los campesinos agricultores.

Sin perjuicio de los aspectos negativos o positivos de la Reforma Agraria –lo cual no se discutirá en la presente-, en suma, podemos decir que esta fue un proceso, que en lo jurídico, suponía la afectación de predios rurales de propiedad privada para los fines específicos de su expropiación, como vía previa y necesaria para adjudicar las tierras a los campesinos que venían trabajándolas.

Con ello, fluye que la LRA propugnaba la adjudicación de tierras no como un mecanismo para acrecentar el patrimonio del campesino, sino como instrumento que le procure el sustento propio y de su familia, cumpliéndose lo que establecía su artículo 1° antes citado, es decir, que le sirva de "base para su estabilidad económica, fundamento de su bienestar y garantía de su dignidad y libertad".

85 El latifundio es definido en el literal d) del art. 15 del D. Ley N° 17716 como "la concentración de la tierra de manera tal que constituya un obstáculo para la difusión de la pequeña y mediana propiedad rural y que determine la extrema o injusta dependencia de la población respecto del propietario".
En palabras Guillermo Figallo Adrianzén (S.F:237-238), el latifundio vendría a ser un germen de una estructura de rasgos feudales y oligárquicos sustentada en el régimen de trabajo servil cuyo prototipo fue la "hacienda serrana".

86 El minifundio es definido en el literal d) del art. 15 D. Ley N° 17716 como "la fragmentación del predio en forma que determine el mal uso o la destrucción de los recursos naturales, así como el bajo rendimiento de los factores de la producción".

Adjudicación de bienes inmuebles a título gratuito a favor de particulares

Inicialmente, como modalidad de transferencia a favor del campesino agricultor solo estuvo permitida la compraventa. El artículo 83 de la LRA estableció que esta se efectuaría mediante contrato con reserva de dominio a favor del Estado en tanto no se culminara de pagar las 20 anualidades en que debía fraccionarse el precio. Por su parte el artículo 84 de la LRA disponía que para ser admitido como postulante para la adjudicación de unidades agrícolas familiares se requería –entre otros requisitos- ser jefe de familia. La norma, en esta parte, ratifica su voluntad de que la entrega del predio rústico al campesino se efectuaba para provecho propio y de todo su entorno familiar.

Posteriormente, con la dación del Decreto Ley N° 19977, se reguló la transferencia a título gratuito –modalidad que es objeto del presente análisis- en la que se estableció que la adjudicación por Reforma Agraria se efectuaría a título gratuito si las parcelas tenían una superficie agrícola no mayor a 5 hectáreas de tierra de cultivo bajo riego, o 10 hectáreas de tierras de cultivo de secano, o 30 hectáreas de tierras de pastos naturales; así como también se precisó que los títulos otorgados constituían instrumentos públicos para todos los efectos.

Finalmente, el artículo 4 del Decreto Ley N° 22748 estableció la gratuidad absoluta de toda adjudicación realizada con fines de reforma agraria, modificando así, el art. 83 del Texto Único Concordado del Decreto Ley 17716.

Sobre los requisitos que prevé el artículo

Dicho lo anterior, se tiene entonces que el instrumento público[87] que sustenta la inmatriculación para el presente caso, viene a ser aquel título de adjudicación[88] que se otorgó, por haberlo así dispuesto el último párrafo del art. 3 del Decreto Ley N° 19977, cuya letra dicta: "Los documentos que en aplicación de lo dispuesto en este artículo, otorgue la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, constituyen instrumento público para todos los efectos, inclusive la inscripción en los Registros Públicos".

En tanto a la inmatriculación[89] podemos definirla brevemente como aquel acto registral que determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el numeral IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de este modo su situación jurídica.

El artículo 8 del Reglamento del Registro de Predios regula que las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico, y en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo. En efecto, habiéndose dilucidado que el "Título de propiedad" o "Resolución de adjudicación" a que hace mención el artículo objeto de análisis se constituyen en instrumentos públicos, corresponde revisar los requisitos que establece dicho artículo:

a. Título de propiedad o alternativamente la resolución de adjudicación la cual deberá estar debidamente consentida.

   Debemos precisar que el instrumento que dé por consentida la resolución de adjudicación es solo exigible para el segundo supuesto –resolución de adjudicación- el cual es alternativo, siendo que en caso se adjunte el Título de Propiedad, no sería necesario adjuntar mayor documentación, puesto que la expedición de dicho título implica la firmeza de la adjudicación[90].

87 Téngase en cuenta, que el artículo 2010 del Código Civil ha establecido que las inscripciones se hacen en virtud de título que conste en instrumento público, requisito que se cumple no solo por mandato legal sino también porque aquel título contiene un acto administrativo otorgado por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, conforme al inciso 1 del artículo 235º del T.U.O. del Código Procesal Civil.

88 Contiene un acto traslativo de propiedad donde interviene como adjudicante a la Dirección General de la Reforma Agraria y como adjudicatario el campesino agricultor calificado como beneficiario.

89 El artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que "La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta".

90 Ver Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L.

b. Por otro lado en cuanto a la documentación técnica complementaria, el literal b. nos ubica en dos supuestos, haciendo remisión al art. 20 del Reglamento de Predios.

c. Los supuestos son: si el predio se encuentra en zona rural catastrada o en zona rural no catastrada, veamos.

Si el predio se ubica en zona rural catastrada	El predio se ubica en zona rural NO catastrada
En este supuesto sería suficiente adjuntar el original o –como indica el artículo-, copia del certificado de información catastral (a que se refiere el art. 86 del reglamento del D. Leg N.° 1089), debiendo precisarse que la alusión a "copia" debe estar referida a la copia certificada expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz, conforme a lo dispuesto en el art. 10 del Reglamento de Predios[87].	Certificado negativo de zona catastrada emitido por el órgano competente. Plano perimétrico y memoria descriptiva elaborado por el profesional inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp[88].

El desarrollo de los requisitos en la Jurisprudencia Registral

En cuanto a la calificación registral, hemos identificado que se han presentado los siguientes problema interpretativos cuyas soluciones efectuadas por la Segunda Instancia han sido las siguientes[91,92]:

Cuando en el Título de Propiedad no consta el documento de identidad del adjudicatario y su estado civil[93,94].

- Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L y Resolución N° 1048-2012-SUNARP-TR-L[95]. "Adjudicación del predio – Estado Civil: No constituye impedimento para la inscripción de una adjudicación el hecho de que en el título de propiedad expedido por la Dirección Regional de la Reforma Agraria no se consigne el estado civil del adjudicatario, siempre y cuando dicha información pueda acreditarse a través de otros medios y con la presentación de documentación adicional".
- Cuando en el Título de Propiedad solo consta el número de parcela, nombre del predio, ubicación y área, mas no medidas perimétricas, o de existir, estas discrepan con la documentación técnica adjuntada.
- Resolución N° 717-2013-SUNARP-TR-L. 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.

91 "Artículo 10 (…) En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. (…)". Téngase cuenta que los documentos simples no dan mérito a la inscripción y no son susceptibles de calificación, salvo disposición expresa en contrario, como regula el último párrafo del art. 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

92 El penúltimo párrafo del art. 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN (aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN), establece que la documentación técnica será derivada al área de castro dentro de las 48 horas como máximo después de haberse recepcionado el título, a fin de que se emita el informe técnico correspondiente. Asimismo, en el artículo 5.2 se establece los requisitos que debe cumplir la referida documentación técnica.

93 "Artículo 10 (…) En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. (…)". Téngase cuenta que los documentos simples no dan mérito a la inscripción y no son susceptibles de calificación, salvo disposición expresa en contrario, como regula el último párrafo del art. 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

94 El penúltimo párrafo del art. 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN (aprobada por Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN), establece que la documentación técnica será derivada al área de castro dentro de las 48 horas como máximo después de haberse recepcionado el título, a fin de que se emita el informe técnico correspondiente. Asimismo, en el artículo 5.2 se establece los requisitos que debe cumplir la referida documentación técnica.

90 El contenido y fundamentos de las resoluciones citadas se las puede descargar en formato PDF con el número de resolución en la página del Tribunal Registral: https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/.

- Resolución N° 409-2015-SUNARP-TR-T. Inmatriculación de predio rural adjudicado por la reforma agraria a título gratuito a favor de particulares: El predio consignado en el certificado de información catastral presentado conjuntamente con el título de propiedad para efectuar la inmatriculación debe guardar similitud con el que se indica en éste.
- Resolución N° 590-2012-SUNARP-TR-A. Coherencia con el título inmatriculador: "Para el caso de la inmatriculación, los datos o información que fluya del título inmatriculador (instrumento público e información técnica contenida en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí, salvo renuncia de área".

En cuanto a este punto es necesario precisar que para efectos de coadyuvar la calificación registral a fin de determinar la relación del predio descrito en el título de propiedad según su descripción y el descrito en la documentación técnica; se deberá adjuntar el legajo completo que conforma el título de propiedad, en el que deberían constar los planos a que hacen referencia el art. 50 del Decreto Ley 17716. Planos catastrales que forman parte de hojas cartográficas extendidas a escala 1:5,000 y que carecen de medidas perimétricas; pero que sin embargo sirven de gran ayuda a fin de lograr la identificación del predio.

Cuando en el Título de Propiedad consta como adjudicatario un solo cónyuge; ¿el bien adjudicado tiene la calidad de bien propio o bien social?

Resolución N° 015-2013-SUNARP-TR-T y Resolución N° 149-2005-SUNARP-TR-T - Naturaleza social de la adjudicación de predios rurales en el marco de la Reforma Agraria: El predio rural adjudicado a uno solo de los cónyuges dentro del procedimiento de Reforma Agraria regulado por el Decreto Ley 17716 y demás normas conexas, tiene la calidad de bien social.

Referencias Bibliográficas

- Figallo, G (2006). *Derecho Agrario Peruano.* Lima: Grafica Horizonte.
- Gonzales, N.(2007). *Derecho Civil Patrimonial.* Derechos Reales. Lima: Palestra Editores.
- Gonzales, N. (1991). *Derecho Procesal Agrario.* Parte General. Mercantil. Cuzco Ediciones Mercantil.
- Torres, Tito (2010). *El Registro de Predios en la Jurisprudencia Registral.* Lima: Solvima Graf.
- Zeledón, R. (1998). *El renacimiento del Derecho Agrario.* San José de Costa Rica: Ediciones Guayacan.

Artículo 25. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso con resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria deberá presentarse:

a. Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b. Resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria;

c. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:
Rosario del Carmen Guerra Macedo

Concordancias:

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Arts.11, 16,17,18,19 y 20.

Concepto de Inmatriculación

Tomado como base la definición efectuada por Francisco Javier Gómez Gálligo (2006), podemos definir a la inmatriculación como el ingreso de un predio en el Registro, efectuada con la primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante mediante la presentación de títulos o medios inmatriculadores admitidos.

Nuestra legislación equipara “inmatriculación con primera inscripción” postura mayoritaria en la doctrina; sin embargo, existen criterios discrepantes como la de Sanz Fernandez, que señala que en nuestro sistema no se puede hablar de inmatriculación pues se trata de un concepto propio del sistema alemán en donde la finca ingresa de oficio basado en datos catastrales y limitándose el asiento a la descripción del predio. Roca Sastre sostiene que el concepto de primera inscripción es más amplio que el de inmatriculación, pues en los supuestos de modificación de entidades hipotecarias, hay primera inscripción pero no inmatriculación, ya que a las fincas resultantes se les abre folio (y por lo tanto hay primera inscripción), pero estas fincas resultantes no son nuevas en el Registro, sino que están en conexión con los asientos de la finca o fincas principales (y por ello no hay inmatriculación) (Faudos 2008).

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula diversos medios inmatriculadores que incluye las modalidades de inmatriculación de predios rurales.

Formalidad del Título

La formalización de predios rurales, ha sufrido muchos cambios en el tiempo. En la Resolución N° 1124-2017-SUNARP-TR-L de 24/05/2017 se desarrolla el proceso histórico de la competencia para formalizar predios rurales el cual se remonta desde la dación del D.Ley 17716 “Ley de Reforma Agraria” del 24 de junio de 1969. Sobre la base de la Dirección General de Reforma Agraria se formó el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), con el marco legal establecido en la Ley 25902 del 27 de noviembre de 1992. Luego mediante D.S. 005-2007-VIVIENDA se aprobó la fusión con el Organismo de Formalización de Propiedad Informal, Cofopri.

Posteriormente se aprueba el Decreto Legislativo N° 1089, por medio del cual se asigna competencia a Cofopri para la formalización y titulación de predios rurales y tierras eriazas habilitadas hasta su conclusión. Finalmente, en el marco de la Ley 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", Cofopri inició el proceso de transferencia a los Gobiernos Regionales de la competencia para formalizar los predios rurales y tierras eriazas. En la actualidad casi la totalidad de gobiernos regionales ya han asumido competencia. En el gobierno regional de Lima, es la Dirección Regional de Formalización Rural la competente, puesto que mediante Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA publicada el 18 de mayo de 2012, se resolvió declarar concluido el proceso de efectivización de la transferencia por parte de Cofopri. En ese sentido, los certificados de información catastral y los certificados negativos de zonas catastrales deben ser emitidos por esta entidad.

La reforma agraria conforme al decreto ley N° 17716 - Ley de Reforma Agraria, era un proceso que, en lo jurídico suponía la afectación de predios rurales de propiedad privada a los fines específicos de su expropiación, como vía previa y necesaria para adjudicar tierras a los campesinos que venían trabajándolos. La adjudicación se efectuaba en propiedad por parte de la Dirección General de Reforma Agraria, a favor de campesinos sin tierra o que las poseyeran en cantidad insuficiente.

En cuanto a la modalidad contractual de la transferencia, el artículo 83 de la referida norma estableció que se efectuaría mediante contrato de compraventa con reserva de dominio a favor del Estado, por el precio que se fije en función de la capacidad económica de la unidad agrícola materia de adjudicación. Luego, el mencionado artículo quedó modificado por el artículo 4º del Decreto Ley Nº 22748 que dispuso que a partir del 15 de noviembre de 1979 toda adjudicación de tierras y demás bienes agrarios con fines de Reforma Agraria se efectuará a título gratuito.

Después de describir el marco normativo-histórico que justifica la competencia y la formalidad de los títulos de propiedad de los predios rurales explicaremos los alcances del artículo que nos corresponde comentar. De acuerdo a esta norma el título formal está conformado por el título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida además de la resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria. Esta norma registral tiene como antecedente el D. Leg 667 que implementó el Registro de Predios Rurales, que consideró los mismos documentos.

Cuando la norma registral menciona "título de propiedad" se refiere obviamente a los contratos de compraventa aunque también pueden presentarse bajo otra modalidad siempre a título oneroso. Estos contratos con firma certificadas deben ser presentados en original, no admitiéndose copias certificadas por notario público así dan cuenta las Resoluciones 1871-2011-SUNARP-TR-L del 7 de octubre de 2001, 1610-2013-SUNARP-TR-L del 1 de octubre de 2013 847-2016-SUNARP-TR-L del 27 de abril de 2016 1124-2017-SUNARP-TR-L del 24 de mayo de 2017 entre otras. Sin embargo sí son admisibles las copias certificadas emitidas por el funcionario o fedatario de la entidad que tiene a su cargo la matriz.

Es necesario señalar que por Ley 27755 se creó el Registro de Predios y unificó el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. De acuerdo con el segundo párrafo del artículo 7 de esta ley, vencido el plazo del proceso de integración de los registros (16.06.2004), todas las inscripciones se efectuarían por escritura pública, o mediante formulario registral legalizado por notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas tributarias (UIT).

Respecto a la aplicación de la norma en el tiempo, el Tribunal Registral emitió un precedente de observancia obligatoria, en el XII Pleno del Tribunal Registral realizado el día 13 de setiembre de 2005, en el que se acordó el siguiente criterio:

"Inscripciones en el registro de predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas

En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí

procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7 de diciembre de 2004, N° 371-2005-SUNARP-TR-L del 1 de julio de 2005 y N° 196-2005-SUNARP-TR-L del 7 de abril de 2005.

Este precedente fue precisado en el pleno XV llevado a cabo el 1 y 2 de diciembre de 2005, se adoptó el siguiente acuerdo:

"Precisión del Quinto Precedente aprobado en el XII Pleno Registral, con relación a los títulos emitidos por el PETT.

No se encuentran dentro de los alcances del 5° Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12 Pleno Registral, los títulos de adjudicación y contratos de compraventa, así como los demás documentos que emita el Ministerio de Agricultura mediante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural-PETT, en cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 4 del Decreto Supremo Nº 064-2000-AG, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones".

Este acuerdo se fundamenta principalmente en que los contratos de compraventa celebrados por el PETT, constituyen documentos públicos descritos en el inciso 1 del artículo 235 del Código de Procedimiento Civiles, por constituir una valoración de la administración de la posesión de los agricultores y de la procedencia de la adjudicación por cumplir con los requisitos legales previstos, siendo que la aprobación de dicha adjudicación estará contenida en una resolución emitida por autoridad competente para luego suscribir los contratos respectivos que también estarán suscritos por una autoridad competente. En tal sentido, los títulos de propiedad a que hace referencia la Ley de Reforma Agraria, sus ampliaciones y modificaciones son auténticos actos administrativos.

Los alcances de la precisión del precedente se mantienen aún con lo normado en la Quinta Disposición Transitoria del (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, el cual se repite en el vigente Reglamento[96].

Aunado a todo lo expuesto debe tenerse en cuenta que el Decreto Ley N° 22742 del 13/11/1979 dispuso se condonen a beneficiarios de la Reforma Agraria el pago de deuda. Así, se estableció en sus artículos pertinentes lo siguiente:

Artículo 1.- Condónese, a petición de parte, las obligaciones de pago derivadas del valor de adjudicaciones de las tierras y demás bienes agrarios que adeudan los adjudicatarios de Reforma Agraria, siempre que a la fecha de vigencia del presente Decreto Ley no tengan anualidades vencidas por tal concepto, y se encuentren conduciendo directamente la tierra.

La Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural queda autorizada para otorgar los respectivos títulos de propiedad.

Artículo 2.- Los adjudicatarios de la Reforma Agraria que no hayan cumplido con abonar las anualidades vencidas a la fecha de la vigencia del presente Decreto Ley y deseen acogerse a la condonación (...) podrán cancelar los saldos pendientes (...) Satisfecha la obligación o suscrito el compromiso de pago, se les otorgará sus títulos de propiedad.

Como podrá apreciarse el Decreto Ley N° 22742 estableció las condiciones para la condonación de los saldos pendientes y la entrega del título de propiedad, el cual se realizaría a solicitud de parte siempre que no existan deudas de más de un año de atraso y que los adjudicatarios estén conduciendo directamente la tierra. En ese sentido, la condonación de las deudas no se realizaron de oficio ni mucho menos de forma automática, por eso es necesario acreditarlo. De lo contrario, los beneficiarios deberán presentar al Registro las pruebas que acrediten la explotación económica

96 QUINTA.- Título inscribible para actos de disposición
En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755. Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

y la posesión directa continua, pacífica y pública del predio rural conforme lo señala el artículo 26 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Es oportuno señalar que con los títulos emitidos por la reforma agraria en muchos casos contienen errores y omisiones en cuanto al nombre, estado civil y nombre del cónyuge por lo que debe aplicarse el precedente de observancia obligatoria aprobado en el L pleno del Tribunal Registral:

Omisión de datos en el título

"Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria".

Criterio adoptado en la Resolución N° 993-B-2008-SUNARP-TR-L del 15 de setiembre de 2008.

El predio rural y su identificación

La mayor dificultad que afronta la inmatriculación de un predio rural en la actualidad es su identificación, por ello es importante que la documentación técnica presentada reúna no sólo los requisitos técnicos sino que además refleje el predio descrito en el título de propiedad.

El Registro de Predio no solo publicita derechos reales a través del contenido jurídico del asiento, sino que también publicita los denominados "datos de hecho", que son los elementos descriptivos del predio. Según Antonio Morales (2000) la distinción entre el contenido jurídico y los datos de hecho, tiene una primera consecuencia, permite delimitar el ámbito de la publicidad registral. Para un sector de la doctrina, la inexactitud sólo se produce en función al contenido jurídico de los asientos. En el mismo sentido, Joaquín Delgado Ramos (2007), considera que el Registro de la Propiedad no da fe de los llamados datos de puro hecho. El Registro de la Propiedad no da fe de las circunstancias objetivas de situación o descripción exacta de los inmuebles sobre los que recae el dominio o derechos reales que se asientan en el folio registral. No lo hace porque no es el objeto del Registro de la Propiedad dar fe de las circunstancias de los inmuebles en su configuración como elementos del inventario de la riqueza territorial, competencia esta que corresponde en la actualidad al Catastro.

Roca Sastre, citado por Antonio Morales (2000), comentó la jurisprudencia española "Debe estimarse plausible la jurisprudencia sentada en las sentencias que presumen iuris tantum exactos los datos físicos, materiales o de hecho de las fincas inmatriculadas, en particular los de cabida y linderos, siempre que sea a efectos de la legitimación registral".

Es de señalar que los derechos reales precisan para su propia existencia un objeto, en este caso un predio sobre el que recae y de todos aquellos aspectos inmobiliarios que configuran la realidad dominical, de todos ellos el Registro de la Propiedad también responde frente a terceros.

Cuando la doctrina admite la relevancia de los datos de hecho sea para efectos de legitimación o de fe pública registral, lo hace sobre algunos datos de hecho en cuanto sean determinantes del contenido o alcance que por ellas tengan los derechos inscritos. Peña Bernaldo (2001), sostiene que la presunción de exactitud del asiento "se restringe a las situaciones jurídicas reales sobre la finca, y no a cualquiera otras circunstancias distintas que puedan relatar los asientos registrales. Agrega el autor que "la presunción, sólo comprenderá los datos sobre derechos de crédito, sobre circunstancias del sujeto o sobre circunstancias de hecho de la finca, en cuanto sean determinantes del contenido del alcance que por ellos tengan derechos inscritos".

Bajo la perspectiva de la doctrina señalada, no es fácil discernir cuando se trata de datos relevantes y cuando se trata de datos de puro hecho de los que el Registro no debe dar fe. Consideramos al igual que Delgado Ramos que la circunstancia que motiva la actuación del Registro sobre estos aspectos, es precisamente la defensa del propio dominio inscrito. Sin embargo, el Registro afronta un obstáculo que resulta difícil de superar y es encontrar un sistema ideal para describir un predio de tal manera que quede claro para el tercero que es lo que realmente será relevante y por ende surtir efectos legitimadores e incluso de fe pública.

Ahora bien, de acuerdo al inciso c) de la norma comentada, además del documento que acredita la propiedad y la cancelación de la deuda debe presentarse "Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda". Estos son los documentos técnicos complementarios de presentación obligatoria.

En la Resolución N° 2475-2015-SUNARP-TR-L del 03 de diciembre de 2015 hemos señalado que las exigencias para la inmatriculación de un bien generalmente son mayores a las impuestas a otro tipo de solicitudes de inscripción (como ejemplo, las transferencias de dominio). Es por ello que la información gráfica reviste mayor importancia. Esta será contrastada por el área técnica con la información que cuenta la Base Gráfica Registral[97] de cada zona registral. Sin embargo no debemos olvidar que durante muchos años han ingresado al Registro títulos sin información gráfica por lo que la base gráfica se encuentra incompleta y en pleno desarrollo, tal como dan cuenta los innumerables informes del área técnica. Es por ello que los derechos inscritos no siempre están representados en la base gráfica pero no por ello deben estar desprotegidos. Debido a las limitaciones de la Base Gráfica Registral es posible que se emitan conclusiones contradictorias entre el certificado de búsqueda catastral con el informe elaborado en un procedimiento registral, ante ello el Tribunal Registral ha establecido que lo que prevalece es este último[98].

Compartimos la posición de García García citado por Antonio Morales (2000), quien resalta que una manifestación importante del principio de especialidad es la descripción de la finca en todos sus extremos y detalles. Este autor considera que la descripción es un concepto al servicio de la identificación de la finca, pues ello sirve de base para la aplicación del principio de legitimación registral o de presunción de exactitud de los datos físicos del Registro.

El inciso d) del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha establecido los parámetros para describir los predios rústicos catastrados, los cuales se refieren al centroide y ubicación georeferenciada de la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato, y tratándose de predios no catastrados se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

La referencia de los centroides en mérito a las coordenadas UTM, implica una referencia tácita de los linderos y medidas perimétricas. Vale decir que si en el título ya constan los centroides y en el gráfico se visualiza las coordenadas UTM, los linderos y medidas perimétricas son determinables, así lo ha señalado el Tribunal Registral en las Resoluciones N° 1642-2013-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2013 y 607-2014-SUNARP-TR-L de 28 de marzo de 2014, entre otras.

Es así que las normas registrales, buscan una identificación plena del predio, por ello no debe escapar de este análisis, que la utilización de las coordenadas UTM, si bien permiten determinar una localización más exacta del predio, esta no es la única forma de identificación, pues en muchas ocasiones es necesario complementarla con la descripción perimétrica e incluso con información histórica y descripción personal. Como hemos señalado la Base Gráfica Registral se encuentra incompleta por lo que pueden existir predios inscritos que no se encuentran graficados, es por ello que cuando la información georreferenciada no es suficiente el área de catastro solicita información complementaria como los nombres de los colindantes, el historial de dominio o elementos descriptivo no perecederos.

97 La Base Gráfica Registral se define como un sistema de información registral estructurado y organizado, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en títulos archivados, elaborado a partir de una Cartografía Base. Se trata de una información gráfica desarrollada y administrada por las Áreas de Catastro de las Zonas Registrales que conforman la Sunarp. Esta base de datos si bien se funda en una información gráfica NO ES UN CATASTRO, puesto que el Registro no efectúa una verificación física del predio. Por ello, no se entiende porqué el certificado y el área técnica tienen esta denominación.

98 Resolución N° 550-2014-SUNARP-TR-L del 20 de marzo de 2014:
En caso de discrepancia entre el informe del área de Catastro emitido en el procedimiento registral y un certificado de búsqueda catastral expedido con posterioridad a éste, corresponderá a la propia área de Catastro informar al respecto (ratificando o corrigiendo su informe). Prevalecerá el informe que se emita dentro del procedimiento registral.

Cabe señalar que si bien es cierto el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que no impide la inscripción que el área de catastro señale la imposibilidad de determinar que el predio se encuentre inscrito o no, también lo es que ante la carencia de una base gráfica completa y validada, las instancias registrales se encuentran habilitadas para efectuar la búsqueda mediante los índices de propietarios (respecto a los colindantes y anteriores propietarios) y de ubicación de acuerdo a accidente topográficos y elementos no perecederos (ríos, cerros, vías y carreteras) así como lugares relevantes, como iglesias, comisarias, plaza de armas, los cuales serán contrastados con la información del plano presentado. Así lo ha señalado la segunda instancia registral mediante Resolución N° 2328-2014-SUNARP-TR-L de 05/12/2014.

"INMATRICULACIÓN Es válido que el Registrador efectúe la búsqueda en los Índices del Registro de Predios de acuerdo a la descripción literal del predio que consta en el título, cuando el Área de Catastro se encuentra imposibilitado de informar si el predio ya se encuentra inscrito por falta de información gráfica".

Finalmente, es necesario resaltar que aun cuando en el título se indique que se trata de una inmatriculación, puede suceder que el predio esté inscrito a nombre de un tercero que fue afectado por la reforma agraria y que en su momento no fue inscrita la reversión a favor del Estado. Al respecto esta instancia en reiterados pronunciamientos como la Resolución N° 2073-2013-SUNARP-TR-L del 10 de diciembre 2013 ha señalado que "No puede inscribirse la adjudicación efectuada por la Dirección General de Reforma Agraria a favor de un beneficiario respecto de predio inscrito a favor de tercero, si es que previa o simultáneamente no se inscribe la expropiación a favor de la entidad adjudicante".

Referencias bibliográficas

- Delgado Ramos, J. (Diciembre de 2007). *Efectos jurídicos de la delimitación grafica de las fincas en el registro de la propiedad.* Obtenido de www.notariosyregistradores.com: http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm.
- Delgado Ramos, J. (Diciembre de 2007). *Efectos jurídicos de la delimitación grafica de las fincas en el registro de la propiedad.* Obtenido de www.notariosyregistradores.com: http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm
- Gómez Galligo, F. J., & Del Pozo Carrascosa, P. (2006). *Lecciones de Derecho Hipotecario.* Madrid: Marcial Pons.
- Morales Moreno, A. (2000). *Publicidad Registral y Datos den Hechos.* Madrid: Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Lima.
- Peña Bernaldo de Quirós, M. (2001). *Derechos Reales, Derecho Hipotecario* (Cuarta ed., Vol. II). Madrid: Centro de Estudios Registrales. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Madrid.

Artículo 26. Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso sin resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

a. Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b. Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;

c. Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA;

d. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Por el mérito de los documentos señalados en los literales b. y c), el Registrador dará por cancelada o condonada la deuda agraria según corresponda, levantando la reserva de propiedad a favor del Estado.

Efectuada esta inscripción, el Registrador deberá comunicar la misma al organismo correspondiente del Sector Agrario.

Comentado por:
Wildert Juñor Perez Pagan

El Art. 26 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula el supuesto de inmatriculación de predio rural en el cual concurran los siguientes elementos:

- Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural.
- Que en la referida resolución exista deuda pendiente cuya cancelación no aparezca consignada literalmente.
- Que exista reserva de dominio a favor del Estado.

Entonces como se verá el supuesto regulatorio parte de la existencia de un título inmatriculador proveniente del Estado, como ente originario del Derecho de propiedad, de allí, que algunos juristas califiquen a este tipo de título como "Título Fuerte" en contraposición a otros, como aquellos adquiridos con ocasión de la prescripción adquisitiva administrativa, derivada de la aplicación del Decreto Legislativo 667 "Título Débil", ello con ocasión de un conflicto de títulos derivado de una duplicidad de partidas.

Al respecto la existencia de este tipo de títulos se remonta al proceso de transformación agraria que sufriera el Perú en la década de los sesenta, con la promulgación del Decreto Ley 17716, Ley de Reforma Agraria, que tuvo como finalidad desarticular la propiedad latifundista y reorganizar el agro a partir de la generación de pequeños propietarios, cooperativas y empresas comunales de interés social.

Por otro lado, este artículo contiene una regulación propiamente valorativa que invita al registrador público a buscar acreditar a partir de los documentos presentados el cumplimiento del pago de la deuda agraria a fin de tenerla por cancelada en la inscripción de la primera de dominio.

Es uno de los pocos artículos del reglamento que da espacio al criterio valorativo que marcadamente destaca el carácter de cognición voluntaria del procedimiento registral; sin embargo, las pruebas de cancelación se circunscriben a las preceptuadas en el propio texto del artículo en comentario, cuales son:

- Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.

Es necesario destacarse también que con ocasión de la inmatriculación, se producirá el ingreso del predio al catastro registral, lo cual se ha constituido en una eficaz herramienta -y quizá la única por el momento-, que ayude a prevenir la doble inmatriculación que aún hoy paradójicamente, con tan avanzados recursos informáticos, sigue presente como una de las mayores patologías del sistema registral predial, no solo en el Perú, sino en la mayoría de países herederos de tradición jurídica romano germánica del mundo.

Artículo 27. Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria

Para la inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria deberá presentarse:

a. Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario;

b. Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, los que podrán constar en instrumento público o privado; o, en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;

c. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:
Rosario del Carmen Guerra Macedo

Concordancias:

Arts. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 11, 16, 17, 18, 19 y 20.

El supuesto regulado en el artículo materia de cometario, se refiere al particular que adquiere el predio por escritura pública o formulario por parte de un beneficiario de la reforma agraria.

El antecedente de esta norma es el derogado artículo 14 del D. Leg 667[99], y tal como en su antecesor normativo el instrumento a favor del solicitante no requiere la antigüedad de cinco años, como tampoco requiere acreditar que la transferencia efectuada a favor del solicitante fuera otorgada por el beneficiario de la reforma agraria. Estos dos requisitos son cubiertos por los documentos previstos en el inciso b) de la norma, los cuales deberán acreditar que el primer transferente es el beneficiario de la reforma agraria y el último es el solicitante de la inmatriculación. Es a nombre de éste último que deberá extenderse el asiento de inscripción.

En buena cuenta, lo que se regula es el tracto abreviado. Este principio no se encuentra regulado expresamente en nuestra legislación. En el derecho comparado lo podemos apreciar en el artículo 16 de la Ley 17.801 de Argentina y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria Española, respecto a las transferencias sucesorias, aunque el derecho argentino si prevé el tracto abreviado en actos intervivos con mención a los instrumentos simultáneos.

La inmatriculación, al igual que el tracto abreviado, es una excepción al principio del tracto sucesivo. Este principio, tiene carácter formal pues constituye sólo un requisito para que el acto dispositivo otorgado por el titular registral pueda inscribirse. En los sistemas declarativos como el nuestro, las transferencias se perfeccionan extrarregistralmente, el tracto abreviado reconoce ello

99 Artículo 14º.- Predios Rurales adquiridos de un beneficiario de Reforma Agraria.
Para la primera inscripción del derecho de propiedad de los predios rurales transferidos a terceros por los adjudicatarios de la Reforma Agraria, que no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá presentarse:
a. Formulario Registral, firmado por el solicitante y por verificador.
El formulario será firmado también por notario público o abogado y por el transferente si contiene el contrato de transferencia a favor del solicitante;
b. Títulos de Propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos 5 años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado; o en su defecto, copia de la resolución de Adjudicación del título de propiedad emitido por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, actualmente Dirección General de Agricultura u organismo competente, acompañada de títulos de propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción; y,
c. Copia de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

y “permite que en un mismo asiento se consignen diferentes transmisiones, si bien sólo es objeto de inscripción la última de ellas, siendo objeto de mera consignación las anteriores transmisiones. El fundamento del tracto abreviado estaría en la necesidad de evitar inscripciones transitorias o formularias que complicarían el historial jurídico de la finca sin necesidad” (Santos, 2008).

Al referirse el tracto abreviado Miguel Norberto Falbo expresa que ciertos actos o negocios de naturaleza dispositiva pueden realizarse extrarregistralmente - por documento notarial, judicial, administrativo y aún privado, en los supuestos admitidos por la Ley - por quien se encuentre legitimado para hacerlo, aun cuando no sea su titular según el Registro. Para que la inscripción sea viable, es necesario que del documento que se pretende inscribir surja debidamente (Falbo, 1981).

En lo que respecta a la documentación técnica, nos remitimos a los comentarios realizados al referirnos al artículo 25. Sólo corresponde agregar que, como en cualquier título sobre inmatriculación con títulos proveniente otorgados por la reforma agraria, es altamente probable que existan discrepancias en lo relacionado a la descripción del predio. En estos casos es de aplicación el precedente” aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

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.

Referencias bibliográficas

- Falbo, M. N. (1981). *Doctrina General del Tracto Abreviado en el Derecho Inmobilario registral argentino. Revista Notarial 854,* 73.
- Santos Lloro, M., Faudos Pons, P., Gómez Valle, M. B., Gonzáles García, I., & Alías, M. (2008). *Lecciones de Derechos Inmobiliario Registral.* Barcelona: Atelier LIbros Jurídicos.

Artículo 28. Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria

Para la inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria, deberá adjuntarse, además de los requisitos a que se refieren los literales a. y c) del artículo que antecede y, de ser el caso, títulos que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos cinco años. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado.

Comentado por:
Juan Fernando Arias Azabache

En la inmatriculación de un predio rural no afectado por la Reforma Agraria es frecuente que en el Registro de Predios, se trate tanto de predios rurales catastrados o como de predios rurales no catastrados, por lo que deberán presentar copia de certificado de información catastral o el certificado negativo de zona catastrada además del plano georeferenciado y memoria descriptiva conforme al Artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios según corresponda; en ambos casos deberá estar georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum WGS84 y proyección en coordenadas UTM oficiales.

Respecto a las competencias, cuando el predio rural esté en zona catastrada el plano deberá ser elaborado y firmado por la autoridad competente (Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego transferido por COFOPRI por D.S.018-2014-VIVIENDA. y cuando el predio rural se encuentre en zona no catastrada entonces el plano deberá ser elaborado y firmado por un Verificador, en ambos casos de preferencia en formato digital que permita a las áreas de catastro de la Sunarp incorporarlos directa y rápidamente en los procesos de la Base Gráfica de Evaluación del Registro de Predios.

Considerando, que las coordenadas UTM oficiales sirven para localizar y ubicar al predio rural sobre la Base Gráfica Registral, requiere que el presentante indique tanto en su memoria descriptiva como en el plano el Datum WGS84 y Zona 17, Sur o Zona 18 Sur o Zona 19 Sur según se localice el predio rural.

Artículo 29. Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentarán los siguientes documentos:

a. Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado, así como por el funcionario competente.

   Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas, sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda. Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

   Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación, no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

   En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

   Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos, Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos;

b. Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;

c. Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

Comentado por:
Leslye Karina Díaz Agudo

La configuración del derecho de propiedad de las comunidades campesinas

La propiedad comunal tiene una naturaleza distinta a la propiedad que se regula en el Código civil, de ahí que resulte necesario tener en cuenta, lo señalado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos:

"(...) Entre los indígenas existe una tradición comunitaria sobre una forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra, en el sentido de que la pertenencia de esta no se centra en un individuo sino en el grupo y su comunidad. Los indígenas por el hecho de su propia existencia tienen derecho a vivir libremente en sus propios territorios; la estrecha relación que los indígenas mantienen con la tierra debe de ser reconocida y comprendida como la base fundamental de sus culturas, su vida espiritual, su integridad y su supervivencia económica. Para las comunidades indígenas la relación con la tierra no es meramente una cuestión de posesión y producción sino un elemento material y espiritual del que deben gozar plenamente, inclusive para preservar su legado cultural y transmitirlo a las generaciones futuras.

(...) El derecho consuetudinario de los pueblos indígenas debe ser tenido especialmente en cuenta, para los efectos de que se trata. Como producto de la costumbre, la posesión de la tierra debería bastar para que las comunidades indígenas que carezcan de un título real sobre la propiedad de la tierra obtengan el reconocimiento oficial de dicha propiedad y el consiguiente registro" (Caso de la Comunidad de Maygna (Sumo) Awas Tingui Vs. Nicaragua. Párrafos 149 y 151).

De ahí, que exista una obligación por parte del Estado de garantizar la propiedad comunal, conforme lo establece el Art. 88 de la Constitución Política. A su turno, al respecto del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional, ha indicado que "es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo" (Exp. N.º 0016-2002-AI/TC. Fundamento jurídico N° 5).

El Tribunal Registral, en las Resoluciones N°s 336-2009-SUNARP-TR-T del 25 de setiembre d 2009 y 528-2014-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2014, ha indicado que el procedimiento regulado en la Ley N° 24657, es "a todas luces un procedimiento administrativo regulado por ley, de lo que se desprende que el pronunciamiento final de la administración, que se traduce en la elaboración del plano conjunto, las actas de colindancias, y la memoria descriptiva, constituye un acto administrativo". Ello implica que, los documentos que han de sustentar la inscripción registral, constituyen instrumento público, cumpliéndose con ello lo exigido por el Art. 2010° del Código Civil.

Inmatriculación

Con el propósito de que el derecho de propiedad, se convierta en una garantía institucional es necesario que el predio sobre el cual recae el derecho de propiedad acceda al Registro. Para ello, el ordenamiento jurídico ha regulado la figura de la inmatriculación, el cual ha sido definido por el Art. 16° Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, como el acto por el cual se incorpora un predio al Registro, el cual se realiza con la primera inscripción de dominio.

El presupuesto para la inmatriculación es que el predio materia de la solicitud no esté inscrito en el registro. Por tanto, una parte importante de la calificación se centra en determinar la existencia de antecedentes registrales del predio referido. En tal sentido, la primera inscripción de dominio exige que el predio no figure objetivamente inscrito con anterioridad, pues de lo contrario la primera inscripción no podría practicarse. (ROCA SASTE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Tomo II, Bosch, Barcelona, 1954, p. 437). De ahí que, resulte necesario que la solicitud de inmatriculación no solo contenga el derecho de propiedad, sino los planos respectivos donde consta la información técnica, que será evaluado por el área de Catastro, a efectos de determinar si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, apoyándose para ello de una su base gráfica.

Requisitos para la inmatriculación del territorio de comunidades campesinas

La inmatriculación de tierras comunales, va a permitir que se apertura para la propiedad comunal una hoja registral, que permitirá publicitar los datos del predio incorporado, así como su titularidad, es decir a través de esta inscripción, se abre una partida registral para el predio de la Comunidad Campesina.

Los requisitos que se estipulan para la inmatriculación de las tierras comunales se encuentran regulados en el artículo 29° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y en el art. 6.2 numeral 6.2.1. de la Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas, los cuales exigen la presentación de los siguientes documentos:

a. Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado, así como por el funcionario competente.

   Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes según corresponda.

Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria, y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas mediante constancia otorgada por el presidente de la comunidad.

En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos, Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos.

Al respecto, la calificación de la verificación de la representación de quienes suscribieron las actas en nombres de las comunidades campesinas colindantes, corresponde hacerlo a la autoridad competente que llevo a cabo el procedimiento de deslinde y titulación (Dirección Regional Agraria, PETT, o COFOPRI, de acuerdo a las competencias que en su momento les estableció la ley), tal como lo ha dejado sentado el Tribunal Registral, en las Resoluciones Nos 336-2009-SUNARP-TR-T del 25 de setiembre de 2009 y 528-2014-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2014. Por consiguiente, el Registro no debe calificar este aspecto, al ser competencia de la entidad administrativa que tuvo a su cargo el procedimiento.

Este argumento se sustenta, en el hecho de que constituyendo la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva acto administrativo, como pronunciamiento final de la Administración esta goza de presunción de legitimidad y validez de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 9 de la Ley N° 27444; de lo que se infiere que en aplicación del precedente aprobado por el XCIII Pleno del Tribunal Registral realizado el 02 y 03 de agosto de 2012 referido a la calificación de actos administrativos, no resulta viable calificar dicho extremo.

b. Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente georeferenciado a la Red Geodésica Nacional y visado por el funcionario competente;

c. Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

Comparación con otro artículo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Merece similar tratamiento para su inscripción con los requisitos exigidos para la inmatriculación de territorios de Comunidades Nativas que contempla el Art. 30 del Reglamento General de los Registros Públicos. En relación a ello, deberá generarse la modificación del artículo 10 de la Ley N° 24657- Ley de Comunidades Campesinas Deslinde y Titulación de Territorios Comunales.

Artículo 10.- Salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, el titulo de propiedad y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Únicamente para su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina. El plano deberá expresar el área, los linderos y las medidas perimétricas del territorio comunal, así como la denominación de los predios colindantes y los nombres de sus respectivos propietarios. Deberá estar firmado por ingeniero colegiado (nuevo texto).

Nueva redacción del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas. Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentará los siguientes documentos:

a. Título de Propiedad expedido por funcionario competente.

b. Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;

c. Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

Justificación de la modificacion del artículo 29 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El territorio que posea una comunidad campesina tiene un gran significado para todos los comuneros que la integran, puesto que en este territorio no solo han vivido ellos sino también sus antepasados, teniendo conocimientos, viviendas y costumbres en dicho espacio geográfico, lo cual genera que se identifiquen plenamente con su territorio. Esto ha sido analizado por Alejandro Diez quien señala lo siguiente: Este vínculo con la tierra es en general un vínculo con la propiedad colectiva basada en la correspondencia entre una población determinada (los comuneros), con un territorio dado (la propiedad comunal). Esta correspondencia es tan fuerte que tiene que ver con la identidad de los comuneros: la pertenencia a una comunidad define el origen y la primera identificación de un individuo. Hecho tanto más fuerte cuando en nuestro país las identidades son más locales que étnicas: si hay coincidencias entre ambas, en las relaciones cotidianas el origen y la residencia se anteponen a la condición étnica.

Respecto al territorio, la Corte Interamericana de Derechos Humanos - Corte IDH señala que el término "territorio" se refiere a la totalidad de la tierra y recursos naturales que los pueblos indígenas utilizan tradicionalmente, la cual no se restringe al núcleo de sus casas de habitación, sino también al área física donde desarrollan actividades ligadas a su tradición cultural. Por lo que, la ocupación tradicional de estas tierras y las tierras circundantes, debe bastar para obtener el reconocimiento estatal de su propiedad. Si bien es cierto a la fecha existe una regulación para la inscripción de las tierras comunales (Art. 10 de la Ley N° 24657) cabe precisar que en la práctica registral NO resulta tan efectiva la regulación respecto de los requisitos, toda vez que muchas veces las ACTAS DE COLINDANCIAS contienen información completamente discrepante al plano y para el caso de las actas de colindancia incorporadas al Registro – que serviría conforme al Reglamento de Predios – como sustento de la inmatriculación de la tierra comunal colindante resulta ser totalmente distinta, ya sea por variación en los sistemas de la medición y porque las descripciones en estas a la fecha NO se ajustan a la realidad.

Referencias Bibliográficas

- https://www.sunarp.gob.pe/pdf/Guia_Campesino_Castellano.pdf.
- Gonzales, G., Quintana, R. y otros (2008). *Manual de los Procedimientos Registrales.*Lima: Gaceta Jurídica.
- Gaceta Civil & Procesal Civil Registral/Notarial - Tomo 22 – "El procedimiento de deslinde ytitulación de terrenos comunales": Alberto Meneses Gómez.
- Antecedentes y Consideraciones de la Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN.

Artículo 30.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas

Para la inmatriculación del territorio de una Comunidad Nativa se presentarán los siguientes documentos:

a. Resolución emitida por la Dirección Regional Agraria y el título de propiedad;

b. Plano de Demarcación Territorial con la correspondiente memoria descriptiva, elaborado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad.

En el caso que el territorio de la Comunidad Nativa, incluya áreas cedidas en uso, y áreas de protección, el Registrador procederá a extender en forma simultánea en el rubro b) la descripción de las áreas, linderos y medidas perimétricas correspondientes a cada una de ellas.

Comentado por:
Maikol César Arguedas Minaya

Comunidades Nativas

Empezamos este comentario señalando que no siempre se tiene clara la diferencia entre una comunidad nativa y una comunidad indígena. Y es que la Ley General de Comunidades Campesinas (Ley 24656) no ha hecho mención alguna a lo que se entiende por Comunidades Nativas, sin embargo tal diferenciación ha sido abordada por la Ley Nº 29785 (Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas y pueblos originarios, reconocidos en el convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo), en su artículo 7º donde se establecen los criterios objetivos y subjetivos necesarios para diferenciar a un pueblo indígena de otro tipo de comunidad.

Entre los primeros están: la continuidad histórica, es decir que son sociedades anteriores a la conquista o la colonización, conexión territorial, instituciones políticas, culturales, económicas y sociales distintivas.

De esta forma podemos colegir que las comunidades nativas o amazónicas se diferencian de las indígenas en lo siguiente: las primeras son instituciones socio-comunales reconocidas por el Estado, las cuales se encuentran constituidas por la idea del interés común bajo una forma organizada de trabajo, que en muchos de los casos gira en torno a la agricultura. En cambio los pueblos indígenas son formas sociales de convivencia organizada, que no han sufrido mestizaje alguno con otras comunidades, son pueblos originarios que pueden vivir o no en comunidades más complejas para el desarrollo de una actividad de trabajo.

Al igual que las comunidades campesinas, las comunidades nativas también se encuentran reguladas por el artículo 89º del texto fundamental, el artículo 134º y siguientes del Código civil, así como legislación especial recaída en el Decreto Ley Nº 22175 Ley de Comunidades Nativas y de Desarrollo Agrario de las Regiones de Selva y Ceja de Selva y su Reglamento aprobado por el Decreto supremo Nº 003-79-AA.

Precisamente el artículo 8 del Decreto Ley Nº 22175 señala que las comunidades nativas son organizaciones que tienen origen en los grupos tribales de la selva y ceja de selva, están constituidas por conjuntos de familias vinculadas por los siguientes elementos principales: idioma o dialecto, caracteres culturales y sociales, tenencia y usufructo común y permanente de un mismo territorio, con asentamiento nucleado o disperso.

Al igual que las comunidades campesinas, la finalidad de reconocer a una comunidad nativa como tal, darle personería jurídica y que la misma cuente con un adecuado aparato organizativo es permitir que sus integrantes o pobladores puedan disfrutar al máximo de sus bienes, y que ello les

genere utilidades económicas que los beneficien de manera equitativa y solidaria. Asimismo, se trata de evitar problemas sociales como conflictos originados por la presencia de colonos dentro de territorios de las Comunidades Nativas.

Ahora bien, la Corte Interamericana de Derechos Humanos – Corte IDH señala que el término "territorio" se refiere a la totalidad de la tierra y recursos naturales que los pueblos indígenas utilizan tradicionalmente, al cual no se restringe al núcleo de sus casas de habitación, sino también al área física donde desarrollan actividades ligadas a su tradición.

Asimismo, el artículo 14º del Convenio 169 de la OIT establece que los gobiernos:

1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.
2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión.
3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.

Es por ello que los límites de este territorio pueden determinarse previa consulta con las comunidades vecinas. Por ello, el derecho de los pueblos indígenas sobre identificación, delimitación, demarcación, titulación y protección de las áreas pertenecientes a sus pueblos; nace del derecho a la propiedad que estos tienen sobre sus tierras y en esta dimensión, si bien Registros Públicos no es el responsable de la titulación de las mismas, colabora decididamente en la protección de tales derechos al publicitar los límites de dichos espacios y los actos de administración que los sustentan[100].

Respecto a la propiedad predial de dichas comunidades y su inscripción por primera vez en el Registro, es pertinente señalar que mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°122-2013-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N°05-2013-SUNARP/SN-Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades nativas. Al respecto, se determinó que las disposiciones contenidas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que regulan la inscripción de la inmatriculación, entre otros actos, sólo serán aplicables supletoriamente, por lo que corresponde analizar las disposiciones de la Directiva N°05-2013, respecto de la inmatriculación:

Competencia registral:

Es competente el Registrador de la Oficina Registral donde se ubica el predio, y en caso se encuentre en más una Oficina Registral la competencia corresponde a la oficina del domicilio de la Comunidad Campesina. Es necesario que el Registrador también solicite informe de la Oficina de Catastro que no se encuentra bajo la competencia de la Oficina Registral.

Requisitos para Inmatriculación del territorio:

La inmatriculación de títulos se realiza en mérito del título de propiedad otorgado por la Dirección Regional Agraria, el cual se constituye por la escritura pública, la misma que deberá acompañarse de la resolución que acredite su suscripción. Respecto a la representación gráfica del predio, es necesario que se adjunte el plano de demarcación territorial, memoria descriptiva y visado por el órgano competente.

100 Directiva Nº 05-2013-SUNARP/SN, que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades nativas.

Intervención del área de catastro:

Los títulos referentes a la inmatriculación de predios requerirán informe técnico de la oficina de catastro, debiéndose pronunciar respecto de lo siguiente:

- Si el área se encuentra total o parcialmente inscrita en alguna partida.
- Deberá precisar el área sobre la cual recae la superposición parcial o total.
- Si existe la imposibilidad de determinar que el predio se encuentra inscrito o no, ello no impide la inmatriculación.
- Par la evaluación técnica se podrá tener en cuenta los linderos fijados entre comunidades o con terceros que signifique hitos naturales.

Efectos del informe catastral para la calificación:

El plano de demarcación territorial prevalece sobre la memoria descriptiva.

Desistimiento de área superpuesta con territorio comunal inscrito:

En caso se observe que el área a inmatricular se superpone con otro predio inscrito, se podrá solicitar el desistimiento de la misma, a fin que el área no involucrada sea inmatriculada. No obstante, en dicho caso resulta necesario reformular los planos y memoria descriptiva, para sólo representar gráficamente al área que no tiene afectación con otro predio.

Datos del asiento de inscripción de la inmatriculación:

Deberá consignarse los indicados en el artículo 13° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[101], así como precisándose los siguientes:

- Departamento, provincia y distrito donde se ubica, en caso de abarcar más de una localidad deberá indicarse ambas en el asiento.
- En el rubro b) deberá precisarse la extensión de las áreas en uso y de protección, consignándose los linderos y medidas perimétricas que correspondan a cada uno de ellos.

Prórroga automática del asiento de presentación:

La prórroga del asiento de presentación será por el plazo de hasta 50 días hábiles, sólo cuando el título sea observado o se requiera el pago de la liquidación de derechos registrales.

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

- Resolución N°2308-2013-SUNARP-TR-L

  COMPETENCIA DE COFOPRI SOBRE COMUNIDADES

  "El artículo 3 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, señala expresamente que el ámbito de Cofopri no comprende los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas. Del

101 Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción
El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:
a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
b. La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
c. El precio o la valorización, cuando corresponda;
d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.
Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso. En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.
Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.
e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;
f. El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.
En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.
La SUNARP podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

mismo modo, el artículo 79 de la referida norma señala que COFOPRI no tiene competencia respecto a las acciones de catastro y rectificación de áreas de los territorios de Comunidades y Nativas; en tal sentido, corresponde requerir documentación visada por la Dirección Regional Agraria competente".

- Resolución N° 266-2014-SUNARP-TR-L del 01 de octubre de 2014

  DISPOSICION DE TIERRAS COMUNALES CON RESTOS Y EN ZONAS ARQUEOLOGICAS

  "Conforme al literal e) del artículo 2 de la Ley 24657, en relación a las tierras originarias, las Comunidades Campesinas no son propietarias de las áreas en la que se encuentren restos arqueológicos; por lo que no pueden disponer de ellas".

- Resolución N° 1079-2012-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2012

  INFORME EMITIDO POR EL AREA DE CATASTRO

  "El informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador en lo referente a los aspectos técnicos, siendo función del Registrador el pronunciarse sobre los aspectos jurídicos que sean consecuencia de este informe emitido". ACTOS DE DISPOSICION EFECTUADOS POR COMUNIDADES CAMPESINAS "Para la inscripción en el Registro de Predios de los actos de disposición efectuados por las comunidades campesinas que conlleve la independización del predio, los Registradores Públicos deben requerir que se acredite, mediante constancia expedida por el ente competente de la formalización de la propiedad informal, que dichos actos no comprenden tierras ocupadas por posesión informal alguna".

- Resolución N°463-2012-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2012

  NOMBRE DE COMUNIDAD CAMPESINA

  "No procede cuestionar en sede registral el nombre de una comunidad campesina, por ello, el inciso b) del artículo 28 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, no resulta de aplicación para la inscripción del reconocimiento de comunidades campesinas, puesto que la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas es declarativo, bastando que este reconocimiento obre en el Registro Regional para que acceda su inscripción en el Registro de las personas Jurídicas, además de acreditar su estatuto y la elección de la directiva comunal correspondiente".

Artículo 31. Inmatriculación para anotación de embargo

La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georeferenciado a la Red Geodésica Nacional.

En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.

Comentado por:
Aldo Raul Samillán Rivera

Embargo sobre inmueble sin inscripción registral

Para un adecuado análisis de la presente norma, debemos preliminarmente citar el contenido del artículo 650 del Código Procesal Civil (en adelante C.P.C.), puesto que el artículo 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es una norma reglamentaria de dicho dispositivo[102], en el cual establece los requisitos para la procedencia de la inscripción del embargo sobre bien no inscrito. No obstante, debemos dejar en claro que dicha reglamentación no desnaturaliza la condición ejecutiva de la medida cautelar.

El artículo 650 del C.P.C., modificado por el D. Leg. N° 1069[103], dispone que "Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata. En este supuesto el Juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, sólo para fines de la anotación de la medida cautelar. (…)".

De acuerdo a la exposición de motivos del D. Leg. N° 1069, la modificación de la norma procesal se realizó teniendo en cuenta la realidad del sistema de transferencias de dominio en nuestra sociedad, dado que según las normas sustantivas la inscripción registral es facultativa y no constitutiva de derechos, y muchos de los deudores no inscriben su derecho de propiedad en el registro, con el fin de burlar los derechos de su acreedor e impedir los embargos para lograr su cobro. En este supuesto, el Juez dispondrá de forma excepcional la inmatriculación del predio, solo para fines de la anotación de la medida cautelar.

De lo expuesto, podemos deducir que lo regulado en el artículo 650 del C.P.C. establece un supuesto excepcional para la incorporación de un predio al registro -distinto a la primera inscripción de dominio regulada en el artículo 2018 del Código Civil[104], toda vez que para su procedencia no se requiere acreditar ante el registro título de propiedad alguno ni cumplir rigurosamente con las exigencias registrales que se solicitan en otros supuestos.

En ese sentido el embargo dictado bajo los alcances del artículo 650 del C.P.C, sobre predio no inscrito, tiene como finalidad publicitar que el predio se encuentra afectado por esta medida cautelar y constituye una singularidad a la forma de cómo se realizan las inmatriculaciones en el registro de predios, al incorporar un inmueble a pesar de no realizarse la primera inscripción de dominio.

102 Se debe precisar que son las normas reglamentarias del registro las que establecen los requisitos para la inscripción de los actos o derechos regulados en otras normas, sin desnaturalizarlas y primordialmente garantizado el cumplimiento de los principios registrales en armonía con lo previsto en el artículo 2009 del Código Civil.

103 En la anterior regulación el juez solo disponía la afectación del inmueble no inscrito, con la modificación, el juez además dispondrá la inmatriculación del predio. Esto es el mandato judicial debe ordenar expresamente la inmatriculación del predio.

104 Artículo 2018°. Primera inscripción de dominio
"Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios".

Requisitos para la anotación de embargo sobre predio no inscrito en el registro

El artículo 31 del R.I.R.P regula la inmatriculación, para efectos de la anotación del embargo, ordenado de conformidad con el referido artículo 650 del C.P.C, estableciendo que la anotación se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20 del R.I.R.P, según corresponda. Tales requisitos deben cumplir con las siguientes características:

a. Parte Judicial: es el instrumento púbico conformado por el oficio remitido por el Juez al Registrador y copias certificadas, por auxiliar jurisdiccional, de los actuados judiciales pertinentes (artículo 8 del R.I.R.P.).

   La documentación que tenga por finalidad subsanar las observaciones derivadas del procedimiento registral, deberán cumplir igual formalidad.

b. Plano con las características establecidas en el artículo 20 del R.I.R.P. según corresponda: el artículo 20 del R.I.R.P, prevé la documentación técnica que se deberá presentar para la inmatriculación, distinguiendo los requisitos según se trate de predios urbanos o rurales; y ubicados en regiones catastradas y no catastradas.

   El artículo 31 también establece que, cuando se trate de predios urbanos no será necesario que el plano esté georreferenciado a la red geodésica nacional[105].

   Tal como se encuentra redactado el artículo 31, nos preguntamos:

   1°: ¿Es necesario que el plano del predio materia de embargo sea actuado dentro del proceso o sea incorporado después de dictada la medida?

   2°: ¿Qué requisitos –adicionales- debe contener el plano de un predio urbano que no esté georreferenciado a la red geodésica nacional?

Con relación a la primera interrogante, la documentación técnica debe haberse actuado en el proceso a la solicitud de la medida cautelar o incorporarse después de dictada.

Esta afirmación encuentra sustento en que el embargo[106] es una decisión judicial provisional ordenada a solicitud de parte, donde se vincula bienes para ser afectados a los fines del proceso[107], ya sea que se haya dictado como medida de ejecución o medida cautelar, es decir el juez concede la medida sin tener la certeza respecto de la propiedad y los límites del bien embargado.

En ese orden de ideas, el juez, al resolver otorgar una medida cautelar, no cuenta con elementos de juicio suficientes para determinar la existencia real del predio y si el derecho de propiedad corresponde de manera fehaciente al deudor; puesto que, la finalidad del proceso ejecutivo no es declarar derechos ni constituirlos, en palabras de Francesco Carnelutti, el proceso de ejecución no se ha creado para dar o quitar la razón a alguno de los litigantes, sino para procurar la satisfacción de una pretensión; en ese contexto, y en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica[108] y económica a los contratantes, se debe tener la certeza en el ámbito registral qué predio será afectado con la medida cautelar, a fin de evitar nulidades futuras y contratiempos a las personas que contratan en base a lo publicitado, para lo cual los planos que se soliciten deben haber sido actuados en el proceso o, en su defecto, solicitar que sean incorporados a él.

105 Conforme a la Resolución Jefatural 086-2011-IGN/OAJ/DGC del Instituto Geográfico Nacional publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10/05/2011, es el Word Geodetic System 1984 (WGS84), es la georreferenciación a la red geodésica nacional referida al dátum y proyección en coordenadas oficiales que se encuentra vigente actualmente.

106 Entiéndase a aquellos embargos dictados como una media cautelar en ejecución de sentencia o como medida cautelar propiamente dicha, precisado que la naturaleza de las medidas de ejecución es distinta a las medidas propiamente cautelares, pues estas últimas son dictadas dentro del proceso en previsión a la eventual estimación de la demanda, mientras que las primeras garantizan decisiones judiciales o arbitrales firmes.

107 GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Sobre la paradoja de crear derechos a partir del embargo de bienes ajenos. Gaceta Civil 14. Gaceta Jurídica SAC. Lima, 2014, pág. 83.

108 La finalidad del Derecho Registral es otorgar seguridad jurídica, pero ésta debe ser entendida en un aspecto dinámico, es decir en las relaciones jurídicas entabladas en base al registro, facilitando el tráfico patrimonial y haciendo del mercado uno eficiente, y es en ese sentido que deben interpretarse las normas registrales, es decir aplicando no solamente los métodos de interpretación clásicos, sino también analizando económicamente la norma y sus efectos en las relaciones económicas. (Resolución del Tribunal Registral N° 013-2005-SUNARP-TR-A de 1/27/2005).

Por otro lado, si bien es cierto el registrador no puede calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial; sin embargo, sí está autorizado para solicitar las aclaraciones o información adicional correspondientes al juzgado, de lo anterior se desprende que los mandatos judiciales sí están sujetos a calificación por las instancias registrales. Sin embargo, la calificación está vedada para ciertos ámbitos: los fundamentos de hecho y de derecho expuestos por el juez en la sentencia, la competencia del órgano jurisdiccional, la congruencia del mandato en el proceso que se ha expedido y su regularidad interna; todos los demás aspectos del título judicial (y siempre que no hayan sido valorados expresa o implícitamente por el juez en su mandato) son susceptibles de evaluación por la instancia registral.

En tal sentido, si existe un mandato judicial de anotación de medida cautelar de embargo sobre bien no inscrito, en el cual no existe pronunciamiento sobre la ubicación, el área, las dimensiones, la delimitación especial que permitan individualizar el predio materia de inmatriculación, y los planos presentados no han sido actuados en el proceso; el registrador público está facultado a solicitar que la documentación técnica a presentar, de acuerdo al artículo 31 del R.I.R.P, deban incorporarse al proceso, puesto que dicha documentación no ha sido valorada expresamente ni implícitamente por el juez.

Con relación a la segunda interrogante, el artículo 20 del R.I.R.P señala que la documentación técnica, referida a la inmatriculación de predios urbanos y rurales, deben estar georreferenciados a la red geodésica nacional referida al dátum y proyección en coordenadas oficiales, pese a ello el artículo 31 dispone que en los casos de inmatriculación para anotación de medida cautelar de embargo sobre predios urbanos, no es necesario que los planos cuenten con la georreferenciación indicada, pero se ha obviado indicar los requisitos adicionales que debe contener dicho plano para que acceda al registro, en ese sentido puede ser de aplicación lo regulado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN que aprueba la Directiva 003-2014-SUNARP/SN, que en numeral 5.2 ítem e) indica los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas, precisado lo siguiente: “Para el caso de inmatriculación deberá presentarse lo siguiente: Si el predio corresponde a un lote urbano, deberá presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina trasversal más cerca, el área, [colindantes] y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación de dos decimales”.

Procedimiento para la anotación de embargo regulado en el artículo 31

Al haberse establecido que el artículo 650 del C.P.C regula un supuesto excepcional de inmatriculación del registro de predios, en el cual no se requiere exhibir títulos de propiedad, por un periodo ininterrumpido de cinco años, o títul os supletorios, por lo tanto el predio solo se incorpora al registro con el único objeto de anotar la medida cautelar de embargo que recae sobre él.

Ahora bien, para efectos de la anotación del embargo a que se refiere la norma procesal, como en toda inmatriculación, se requerirá el informe técnico del área de catastro; ello con la finalidad de establecer si el predio a inmatricular no obra registrado o que es imposible determinar que el predio se encuentre inscrito o no.

Admitida y verificada la procedencia del título, se procede a extender el asiento, el cual solo expresará los datos referidos rubro A (antecedente dominial), en el que se indicará la circunstancia de constituir una primera inscripción; rubro B (descripción del predio), en el que se expresará la ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físicos materiales del predio; rubro D, en el que se expresará los datos principales del embargo (número de expediente, nombre juez, oficio, número resolución que ordena la medida, etc.).

Referencias Bibliográficas

- Gonzales Barrón, Gunther Hernán. 2014. *Sobre la paradoja de crear derechos* a partir del embargo de bienes ajenos. Gaceta Civil 14. Gaceta Jurídica SAC. Lima - Perú.
- Hurtado Reyes, Martín. 2014. *Estudios de Derechos Procesal Civil.* Segunda Edición, Editorial Moreno SA, Lima – Perú.
- Ledesma Narváez, Marianella. 2012. *comentarios al Código Procesal Civil.* Cuarta Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.
- Ledesma Narváez, Marianella. 2014. *Estudios Críticos de Derecho Procesal Civil y Arbitraje.* Tomo II, Primera Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.

Capítulo II Habilitaciones Urbanas

Sub capítulo I Documentos previos

Artículo 32. Anotación preventiva de documentos previos

El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B. de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentren vigentes.

La falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la habilitación urbana.

Comentado por:
Marleny Karina Llajaruna Aguado

En el presente capítulo II se desarrollará todo lo relacionado a las habilitaciones urbanas, el cual se conforma a su vez en dos subcapítulos, el primero sobre los documentos previos y el segundo sobre las habilitaciones urbanas.

Por ello, es importante precisar que convertir un predio rústico (eriazo o rural) en urbano requiere de un procedimiento de habilitación urbana, y para conocer las características, límites y alcances del predio es necesario contar con un documento emitido por la autoridad estatal, en la cual se informe los datos suficientes sobre la habilitación urbana que deseamos realizar.

Asimismo, es imprescindible resaltar que el Código Civil en su artículo 957, establece lo siguiente: “La 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"; es decir, se necesita de norma especializada que oriente y regule estos aspectos del derecho de propiedad.

Es así que mediante Ley N°29090 se crean el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios. Cabe precisar, que si bien la Ley N°29090 fue publicada el 27 de setiembre de 2007, entró en vigencia el 28 de setiembre de 2008, toda vez que la Ley N°29090 estableció que entraría en vigencia desde el día siguiente de la publicación de su reglamento[109].

El Certificado de Zonificación y Vías, se encuentra regulado en el artículo 14 de la Ley N°29090, y modificado por el artículo 4 de la Ley N° 29566[110] y artículo de la Ley N°30494[111]. Es un documento en el cual se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio; solo puede ser emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses.

De otro lado, el Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios, entendiéndose a las instituciones que brindan el servicio de agua, alcantarillado y energía eléctrica. El certificado tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses. Inicialmente, el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios no eran inscribibles en el Registro de Predios, es con la dación de la Ley N°29090 que se incorpora

109 Reglamento de la Ley N° 29090: Decreto Supremo N°024-2008-VIVIENDA, publicado el 27 de setiembre de 2008. Este reglamento ha sido derogado, y se encuentra actualmente vigente el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, publicado el 04 de mayo de 2013.

110 Publicada el 28/07/2010.

111 Publicada el 02/08/2016.

en el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[112] la inscripción de dichos certificados, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP, publicada el 26 diciembre 2008, según se aprecia de los artículos 31-A y 32-B, actualmente derogados. Asimismo, vale precisar que el Tribunal Registral, en un principio no consideraba a la Zonificación como un acto inscribible[113], posteriormente, de conformidad con la Ley N°29090, resolvió que era procedente anotar preventivamente el Certificado de Zonificación y Vías[114].

Podemos apreciar que corresponde al titular registral del predio, de manera opcional, solicitar la anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios, el cual deberá realizarlo mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario, acompañando el original del certificado respectivo.

Dado que, se trata de un documento referido a las características físicas que podría tener el predio en el futuro, el cual tiene un carácter informativo, corresponde realizar la inscripción en el rubro B. descripción del inmueble de la partida registral solicitada.

Seguidamente, desarrollaremos los aspectos que se debe tener en cuenta para redactar el asiento de inscripción de los certificados antes mencionados.

112 Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN que aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, derogado por el Artículo Segundo de la Resolución Nº 097-2013-SUNARP/SN, publicada el 04 mayo 2013, que entró en vigencia a los treinta (30) días hábiles de publicada la citada resolución.

113 Resolución N°704-2006-SUNARP-TR-L LA ZONIFICACION NO CONSTITUYE UN ACTO INSCRIBIBLE: La zonificación a la que está sujeta un predio, no constituye un acto inscribible en el Registro, por tratarse de una limitación al uso del suelo que es aprobada mediante ordenanza municipal, bastando para ser conocida por todos, la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal.(Resolución Nº 606-2007-SUNARP-TR-L y Resolución Nº 216-2008-SUNARP-TR-L).

114 Resolución N°003-2009-SUNARP-TR-A ANOTACION PREVENTIVA DE DOCUMENTOS PREVIOS: "En aplicación de la Ley 29090 y Adecuación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley 29090, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 339-2008-SUNARP/SN es procedente anotar preventivamente el Certificado de Zonificación y Vías y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, entre otros" (Resolución Nº 063-2013-SUNARP-TR-L).

Artículo 33. Contenido del asiento de anotación preventiva

En el asiento de anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley Nº 29090 y el plazo de vigencia del certificado. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

Comentado por:
Marleny Karina Llajaruna Aguado

En el artículo anterior hemos desarrollado los conceptos de los documentos previos utilizados en los procedimientos de las habilitaciones urbanas, ahora vamos a explicar cómo está conformado el asiento de inscripción respectivo.

El numeral 1 del artículo 14 de la Ley N°29090, detalla lo que contiene el Certificado de Zonificación y Vías, a saber:

a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.

b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial Provincial y/o Distrital.

c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.

d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.

e. Área de lote normativo.

f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.

g. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.

h. Fecha de emisión.

Como se puede advertir, los datos proporcionados por el ente municipal son importantes porque permite al propietario y también a terceros conocer los alcances y límites del predio materia de estudio; permite conocer por ejemplo qué uso se puede dar al suelo, qué aportes reglamentarios se aplicarán a la habilitación urbana, qué vías forman parte del Plan Vial a nivel provincial y distrital y si se trata de un predio calificado como Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación[115].

En el numeral 3 del artículo 14 de la Ley N°29090, se detalla lo que debe integrar el Certificado de Factibilidad de Servicios, veamos:

a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.

b. El plazo en que podrá accederse al servicio.

c. Fecha de emisión.

d. Fecha de vigencia.

Los Certificados de Factibilidad de Servicios, son emitidos por las entidades que brindan por ejemplo los servicios de agua y energía eléctrica; entonces, la inscripción de la anotación preventiva del Certificado de Factibilidad de Servicios persigue publicitar, en el probable caso de una habilitación urbana, las posibilidades de que se logre adecuadamente las instalaciones de estos servicios y los

115 De estar calificado como Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, tendrá que intervenir el Ministerio de Cultura para las autorizaciones respectivas, según la Ley N°29090 y su reglamento.

plazos para acceder a los mismos. Cabe resaltar, que en el ámbito registral no es un requisito previo para la inscripción de la habilitación urbana; en cambio, ante la instancia municipal es un requisito para solicitar la licencia de habilitación urbana[116], de igual forma ocurre para el caso del Certificado de Zonificación y Vías.

Seguidamente, se hace hincapié en la vigencia de la anotación preventiva, el cual tiene una duración de 36 meses. Nótese que estos asientos de inscripción tienen una duración igual a la vigencia de los certificados materia de inscripción, es decir, no requieren de cancelación o levantamiento, caducarán de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de los certificados.

Finalmente, debemos resaltar que es importante la publicidad registral del Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios, toda vez que proporcionan los lineamientos para encaminar las habilitaciones urbanas y de esta manera se otorga seguridad jurídica, lo cual también encuentra respaldo en el último párrafo del artículo 14, recientemente modificado por la Ley N°30494, en virtud del cual se prohíbe que ningún Plan de Desarrollo Urbano disminuya la capacidad edificatoria o uso de suelos indicados en los Certificados de Zonificación.

116 Artículo 16 de la Ley N°29090:
"(…) Los requisitos que conforman el expediente, para solicitar una licencia de habilitación urbana, son los siguientes: (…)
e. Certificado de zonificación y vías.
f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios (…)".

Sub capítulo II Habilitaciones urbanas

Artículo 34. Inscripción de la habilitación urbana

De conformidad con el artículo 10 de la Ley Nº 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana.

En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

Comentado por:
Jorge Luis Almenara Sandoval

1. Introducción

Es preciso empezar nuestro comentario señalando que existen habilitaciones urbanas que se iniciaron al amparo de diferente normativa –registralmente se encuentran en proceso de culminación– que en su momento regían el procedimiento administrativo de la misma; así, algunas fueron iniciadas bajo la vigencia del derogado Reglamento Nacional de Construcciones[117] que regulaba el procedimiento administrativo de habilitación urbana, posteriormente derogado por la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobada mediante Ley N° 26878, la que a su vez fue derogada por la vigente Ley Nº 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) y sus modificatorias.

Por su parte, el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, que incorporó el capítulo sobre habilitaciones urbanas, obvió pronunciarse sobre actos derivados de las habilitaciones urbanas reguladas con las anteriores legislaciones y solamente reguló aspectos concernientes a la nueva legislación sobre habilitaciones urbanas porque así lo mandó la Ley 29090[118].

Sin embargo, ello en nada obsta la aplicación de los dispositivos legales antes indicados, pues estos continúan vigentes hasta la culminación del respectivo procedimiento.

En tal sentido, es que se debe tomar en cuenta la importancia de esta diferenciación, ya que su inaplicación constituye uno de los problemas que enfrentan los registradores al momento de la calificación, cuando no distinguen los dispositivos anteriores a la Ley 29090, o los aplican erróneamente adecuándolos al actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; lo que lleva a generar la falta de predictibilidad en las decisiones de la primera instancia registral.

117 Los Decretos Supremos Nº 039-70-VI y 063-70-VI aprobaron la totalidad de los títulos del RNC y normas modificatorias, complementarias y sustitutorias, RNC derogado posteriormente por DS Nº 011-2006-VIV que aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones (publicado el 8/5/2006 en el diario oficial El Peruano).vigente desde el día siguiente al que culminó su publicación.

118 Efectivamente la Ley 29090, ordenó en su sexta disposición final que: "La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados. desde la entrada en vigencia de la presente Ley. deberá adecuar su Reglamento de Inscripción de Predios, de acuerdo con las disposiciones contenidas en esa Ley".

También distinguiremos previamente que, el Reglamento Nacional de Edificaciones[119], define a la Habilitación Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Asimismo, para el citado Reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

En ese sentido, en el presente, trataremos algunos supuestos sobre las habilitaciones que aún no han culminado las obras de habilitación urbana, y éstas son objeto de aprobación con posterioridad a la derogación de sus normas que sustentaron su procedimiento.

2. Desarrollo

En principio, resulta medular para la inscripción de la habilitación urbana, que ésta cuente con Recepción de Obras; En tal sentido, con la sola inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se tiene únicamente –en el ámbito registral– el proyecto de la futura lotización y por lo tanto no existen propiamente lotes de terreno urbanos[120] sino "futuros lotes urbanos". Es por ello que el artículo 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente".

Con relación a la normativa sobre las habilitaciones urbanas, actualmente se encuentra vigente la Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones", publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007, en cuya Sétima Disposición Final se estableció que los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado se acoja a lo establecido en esta Ley.

Habilitación Urbana al amparo del Reglamento Nacional de Construcciones (RNC)

De acuerdo al citado Reglamento, el procedimiento de habilitaciones urbanas tenía tres etapas:

- Aprobación de Estudios Preliminares:

  Consiste en el otorgamiento del permiso para llevar a cabo la habilitación de la tierra, sobre la base de un anteproyecto presentado por el interesado.

- Aprobación de proyectos o estudios definitivos:

  Etapa en la cual se aprueba oficialmente todos los proyectos correspondientes a la habilitación y con sujeción a los cuales se ejecutarán las obras, en esta etapa se podía obtener las autorizaciones para ejecutar obras, para llevar a cabo construcciones simultáneas, celebrar contratos de venta garantizada y la autorización para la inscripción provisional en los Registros Públicos.

- Recepción de Obras:

  Es la última etapa del procedimiento, con la cual culmina dicho procedimiento. En esta etapa se agrupan los procedimientos señalados en los incisos h, i, j y k del numeral II-XIII-1.1 del Reglamento Nacional de Construcciones.

119 Publicado en el diario "El Peruano" el 8/6/2006.

120 En efecto, la inscripción de la aprobación de la habilitación urbana únicamente publicita la aprobación del proyecto de la habilitación, de modo tal que antes de la ejecución de las obras, físicamente y también registralmente, solamente existirá el terreno rústico o eriazo objeto de habilitación urbana y no lotes urbanos.

El citado numeral señalaba que:

"Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:

(…)

a. Recepción de obras;

b. Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;

c. Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y,

d. Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.

Es decir, que sólo con la recepción de obras se podía obtener la autorización para la libre venta de los lotes, así como la autorización para la inscripción de definitiva de la habilitación, y consecuentemente de los lotes que la integran y que hubieran sido materia de venta garantizada.

Habilitación Urbana de acuerdo a la Ley N° 26878

La Ley N° 26878, aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas, y que se encuentra derogada pero es aplicable a ciertos casos que en su vigencia se iniciaron, normaba el procedimiento simplificado para la aprobación de habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no han culminado los trámites municipales respectivos y la regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas cuentan con construcciones parcialmente consolidadas.

El artículo 4 de la referida ley y el artículo 8 del T.U.O. del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas (D.S. N° 010-2005-VIVIENDA. también derogado, establecían que el procedimiento se encuentra constituido por dos etapas:

a. La aprobación de la Habilitación; y,

b. La recepción de obras.

Agregaba la misma norma que la etapa de aprobación de la habilitación urbana podría contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de compraventa garantizada.

La primera de las etapas se encuentra referida a la conformidad técnica del proyecto y de las condiciones urbanísticas que debe respetar, mientras que la segunda, a la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.

Como puede apreciarse, si bien dentro del contexto registral el procedimiento de habilitación urbana tiene dos etapas perfectamente definidas, como son la aprobación de la habilitación urbana y la recepción de las obras finales, en el ámbito extrarregistral se puede distinguir una etapa intermedia entre ambas, cual es, la ejecución de las obras de habilitación urbana. Es decir, luego de obtenida la aprobación de la habilitación urbana y la autorización para la ejecución de las obras[121] corresponde al habilitador la ejecución de las mismas a fin de que el predio rústico o eriazo se convierta en un predio urbano que cuente con los respectivos servicios públicos. La diferenciación de estas tres etapas que tiene todo proceso regular de habilitación urbana nos conduce a la conclusión de que en el ámbito registral la primera etapa únicamente implica la aprobación e inscripción del proyecto de la futura urbanización.

Por lo tanto, no puede concluirse que la sola aprobación de la habilitación urbana implica la existencia de lotes de terrenos urbanos, pues como queda indicado, en la esfera extrarregistral se requiere de la ejecución de las obras de habilitación y en la registral de la inscripción de la resolución de recepción de obras finales. En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento

121 El primer párrafo del artículo 11 del T.U.O. del reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas establece que "La solicitud podrá también referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso precisará si la ejecución será integral o progresiva (...)".

Nacional de Edificaciones al establecer que es terreno urbano "el que cuenta con los servicios generales propios de la población donde se ubica o los establecidos en los reglamentos correspondientes. En ambos casos el terreno deberá haber sido habilitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales o reglamentarias".

Precisiones sobre Urbanizaciones Populares

Es también necesario conocer una norma de carácter especial, la establecida en el artículo 4 del D.S. 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal a cargo del COFOPRI, "Las Urbanizaciones Populares que cuentan con la aprobación de la habilitación urbana conforme a lo establecido por el Articulo 9, inciso b. del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, que soliciten la inscripción de planos al Registro Predial Urbano o al Registro de la Propiedad Inmueble con arreglo a lo establecido por el artículo 16 del mencionado reglamento podrán inscribir los contratos individuales de adjudicación de sus socios o asociados cumpliendo con las formalidades que les exijan las oficinas registrales respectivas, sin necesidad de contar con autorizaciones, pronunciamientos o resoluciones administrativas previas".

Dicho dispositivo dispone que en caso de las urbanizaciones populares[122], entendidas como aquellas de propiedad de Asociaciones Pro Viviendas, Cooperativas de Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores o cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, una vez inscrita la aprobación de habilitación urbana, se podrá inscribir la primera y sucesivas transferencias.

Por otro lado, el literal b. del artículo 9 de la Ley N° 26878 (derogada Ley de Habilitaciones Urbanas), vigente desde el 21.11.1997, señala que:

"El Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas, deberá ser seguido obligatoriamente por las personas jurídicas, públicas o privadas, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda otra forma de organización de persona jurídica, así como por las personas naturales, que:

(...)

a. Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26878, contaran con resolución consentida de la autoridad competente que apruebe los Estudios Preliminares y/o los Estudios Definitivos de su proyecto de habilitación urbana. En estos casos, aunque los terrenos ya contaran con viviendas construidas, se dará por cumplida la etapa de aprobación de la habilitación urbana, sin que sea necesaria la presentación de documentación o el cumplimiento de requisito adicional alguno, la emisión de nuevos pronunciamientos o resoluciones, ni la revisión de los estudios. Los interesados solicitarán la Recepción de Obras, una vez culminadas las obras de habilitación urbana, ante la Municipalidad en la que iniciaron dicho trámite".

En la misma dirección, el artículo 22 inciso c) del D.S. 031-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones Populares, ratifica que "Si la Urbanización Popular cuenta con resolución consentida de autoridad municipal competente que aprueba los estudios preliminares o definitivos de su proyecto de habilitación urbana de fecha anterior al 21 de noviembre de 1997, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26878, se aplicará lo establecido por el artículo 9 inciso b. y por el Artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobado por Decreto Supremo N" 011-98-MTC y el artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

122 DECRETO SUPREMO Nº 031-99-MTC. Aprueban Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones Populares
Artículo 3. Definiciones.
Para efectos del presente Reglamento, se entiende por:
a. URBANIZACION POPULAR: aquella desarrollada sobre predios con títulos de propiedad otorgados a favor de Asociaciones Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores o cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda.

En suma, si las urbanizaciones populares cuentan con la primera etapa de la habilitación urbana con fecha anterior al 21.11.1997, fecha de entrada en vigencia de la Ley 26878 (derogada Ley de Habilitaciones Urbanas), entonces podrán inscribirse las adjudicaciones otorgadas a sus asociados sin requerirse la recepción de obras finales ni la autorización de venta de lotes.

Precisiones sobre la venta garantizada y la autorización de la libre disponibilidad

Por último, es preciso señalar que, normativamente, se ha diferenciado la autorización de venta garantizada y la autorización de la libre disponibilidad de los lotes resultantes de la habilitación, ya que en el primero se permite la venta del lote de parte del urbanizador a favor de tercera persona y la eventual cesión de posición contractual de este último a favor de otras, las cuales solo pueden ser objeto de anotaciones preventivas; en tanto que, en la segunda se permite la venta del lote de parte del urbanizador a favor de tercera persona y las sucesivas ventas de éste a favor de otras, las que podrían ser objeto de inscripciones definitivas.

En relación a la autorización de libre disponibilidad o venta de los lotes resultantes de una habilitación, debe precisarse que ella se encontraba regulada en el derogado Reglamento Nacional de Construcciones (véase, entre otros, el inciso "j" de la norma II-VIII-1 y el inciso "a" de la norma II-XIII-4.4).

No obstante que aquel reglamento fue derogado por el D.S. Nº 11-2006-VIVIENDA, dicha disposición fue recogida por el artículo 31 P del Reglamento de Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN publicada en el diario oficial "*El Peruano*" el 30 de agosto de 2008.

La misma norma del derogado Reglamento Nacional de Construcciones fue recogida por el artículo 49 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[123], que señala –como regla general– que para inscribir la transferencia y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, sin embargo, también establece –como excepción a dicha regla–, que aquella transferencia y demás actos de disposición puede acceder al registro si la resolución que aprueba dicha habilitación establezca la libre disposición de los lotes resultantes sin requerirse la recepción de obras. Dicho tema será materia de comentario distinto.

3. Corolario

Que, si bien en la actualidad el procedimiento de aprobación de habilitaciones urbanas se encuentra regulado por la Ley N° 29090 "Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones", y por su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, normativa que al igual que la anterior ley de habilitaciones urbanas sigue manteniendo las dos etapas del procedimiento, esto es, la aprobación o licencia de habilitación urbana y la recepción de obras[124].

Se debe precisar que su Sétima Disposición Final prescribe que: "Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada de la vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley".

Asimismo, en la Novena Disposición Final se señaló que la ley entra en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final. Los Reglamentos a que hacen alusión esta Disposición Final

123 Aprobado por Resolución Nº 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03/05/2013.

124 Reglamento de la Ley de Habilitaciones Urbanas:
Artículo 16. Habilitación Urbana
16.5 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:
a. Aprobación del Proyecto.
b. Recepción de las Obras.

son: a. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación[125]; b. El Reglamento de Revisores Urbanos y c) El Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica. Estos reglamentos fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 27/9/2008.

Es importante se tenga todo esto presente a efectos de realizar una debida y correcta calificación registral.

Referencias Bibliográficas

- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Ediciones Legales E.I.R.L., Lima, 2013.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral* o Hipotecario. Tomo II. Editorial Civitas, Madrid, 1993.
- GÓMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *Principio de Especialidad Registral.* Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1995.
- MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. *El Crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en sede registral*. Revista Jurídica del Perú, Normas Legales, N° 96, Lima, 2009.
- VENDAÑO VALDEZ, Jorge. *El Registro Predial y la Seguridad Jurídica en los Predios Rústicos*. Themis Revista de Derecho, Segunda Época, N° 26, Lima, 1993.
- CÉSPEDES ZAVALETA, Adolfo. *Alcances de las funciones municipales exclusiva y compartidas en materia urbanística.* Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica, N° 152, Lima, 2006.
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. *Licencias automáticas de la Ley de Regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones no afectan las competencias municipales.* Gaceta Constitucional, Gaceta Jurídica, N° 26, Lima, 2010.
- JURISPRUDENCIA REGISTRAL, *Resoluciones del Tribunal Registral*.

125 En relación a la materia de dicho reglamento, actualmente se encuentra vigente el reglamento aprobado por D.S. 008-2013-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 4/5/2013.

Artículo 34 Inscripción de la habilitación urbana

De conformidad con el artículo 10 de la Ley Nº 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana.

En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;

b. Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización presentados ante la Municipalidad respectiva;

c. Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en los literales b) y c) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

Artículo 36.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, bajo la Modalidad C con evaluación de Comisión Técnica o la Modalidad D, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;

b. Los documentos técnicos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 35;

c. Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

   En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

d. En el caso, se deba anotar preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en el literal b) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

Artículo 37.- Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a. El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;

b. El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;

c. La autorización de venta garantizada, salvo el caso del segundo párrafo del artículo Nº 34. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley Nº 29090.

Artículo 38.- Preindependización

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 35. No se realizará preindependización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único.

Cuando la memoria descriptiva no contenga la descripción literal del área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo) de los lotes, se presentará por el propietario el documento que contenga dicha descripción, sin necesidad de certificación de firma.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada

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.

Art. 34, 35, 36, 37, 38 y 39 Comentados por:
Jorge Luis Mendoza Pérez

Primero: El artículo 20 del T.U.O. de la Ley N° 29090 (Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones), aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece:

"Artículo 20.- Inscripción registral

El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

La inscripción individualizada de un predio urbano, es requisito para la conformidad de obras de edificación".

Segundo: El artículo 21[126] del mismo T.U.O. de la Ley N° 29090, establece que dentro de las habilitaciones urbanas, con construcción simultánea existen 4 tipos, siendo que sólo en la primera se puede incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes y en las otras 3 no.

Tercero: La parte final del numeral 4 del artículo 10 (modalidades de aprobación de la licencia de habilitación urbana) del T.U.O. de la Ley 29090, señala textualmente:

> "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 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".

126 "Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea
En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos:

a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida ésta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
No se podrá efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada.
b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, en las que el número, dimensiones de lotes por habilitar y tipo de viviendas a edificar se defina en el proyecto, cuya finalidad sea la venta de viviendas edificadas, de acuerdo a los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por el propio Habilitador Urbano o por quien tenga el derecho correspondiente, y obtenida ésta, procederá a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, destinadas a vivienda temporal o vacacional, en las que los contratos de venta de áreas de propiedad exclusiva deben incluir el tipo de vivienda a ser ejecutada, de conformidad con los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por los adquirientes de las áreas de propiedad exclusiva o por el propio habilitador urbano. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión".

Cuarto: En el mismo sentido, se establece en el numeral 32.5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. (D.S. 011-2017-VIVIENDA), que señala textualmente:

> "32.5 Conforme a lo establecido en el artículo 20 de la ley, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, con excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en la que luego de obtenida la licencia de edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización.
>
> La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la ley y el reglamento".

Quinto: Téngase en cuenta que en las habilitaciones urbanas con autorización de ejecución de obras de habilitación urbana, con construcción simultánea, se incluya también la autorización de suscribir contratos de venta garantizada, no se puede efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana. Lo cual garantiza en cierta forma, que las características de la futura habilitación urbana y los lotes que la conforman sigan siendo las mismas. Podría decirse que ahí radica la diferencia para establecer que en estos casos, si se puede realizar la preindependización de los lotes.

Téngase en cuenta que en las habilitaciones urbanas con autorización de ejecución de obras de habilitación urbana, con construcción simultánea, se incluya también la autorización de suscribir contratos de venta garantizada, no se puede efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana. Lo cual garantiza en cierta forma, que las características de la futura habilitación urbana y los lotes que la conforman sigan siendo las mismas. Podría decirse que ahí radica la diferencia para establecer que en estos casos, si se puede realizar la preindependización de los lotes.

Sexto: De lo antes mencionado y teniendo que ser sistemático e integral en la interpretación, sustento que debe considerarse al momento de regularse la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana en diversos artículos del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, plantearía como nuevos textos para los artículos a los cuales he abocado mi comentario, los siguientes:

> Artículo 34.- Inscripción de la habilitación urbana
>
> De conformidad con el artículo 10 del T.U.O. de la Ley Nº 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo el supuesto de aprobación de habilitación urbana nueva con autorizaciones de construcción simultánea y venta garantizada de lotes, una vez se obtenga la licencia de edificación. Con lo cual podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana, la preindependización de lotes del proyecto de habilitación urbana y la pre declaratoria de edificación.
>
> En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual no se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.
>
> Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana
>
> La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:
>
> a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado;
>
> b) Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización presentados ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

d) En caso de anotarse preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en los literales b) y c) en soporte digital.

En relación a lo propuesto; como ya expuse inicialmente, me queda claro que según el T.U.O. de la Ley 29090 y sus modificatorias; así como el Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA; el proyecto de habilitación urbana, podrá anotarse preventivamente a solicitud del promotor, en la partida del predio matriz. No pudiendo pre independizarse los lotes conformantes de la habilitación urbana, salvo que, la aprobación de la habilitación urbana otorgada sea con construcción simultánea y venta garantizada y además se obtenga la licencia de edificación, lo cual permitiría además de la anotación preventiva de la preindependización, la anotación preventiva de la predeclaratoria de edificación, la compraventa garantizada (sólo la primera) y de ser el caso, la cesión de posición contractual. Se hace necesario, en tal sentido, establecer como documento a presentar para poder realizar la anotación preventiva, en el caso se efectúe la preindependización de los lotes que conforman la habilitación urbana, tal como planteo en la propuesta de texto para los artículos 35, 36 y 37.

Artículo 36.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, bajo la Modalidad B, C o D, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado.

b) Los documentos técnicos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 35;

c) Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

d) En caso de anotarse preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios, si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en el literal b) en soporte digital.

No encuentro razón que justifique que en el contenido del artículo 36 del reglamento en mención, no se considere dentro de la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, a la modalidad B de habilitación urbana, más aún que el penúltimo párrafo del artículo 2 del T.U.O. de la Ley 29090, establece: “Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo”.

Por lo que, en mi propuesta de texto del artículo 36 planteo la inclusión de la modalidad B. Entiendo que no se considera a la modalidad A por tratarse de una aprobación automática.

Artículo 37.- Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a) El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;

c) La autorización de venta garantizada y otorgamiento de licencia de edificación, salvo el caso que la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, se realice según el segundo párrafo del artículo Nº 34.

Artículo 38.- Preindependización

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b), c) y d) del artículo 35. No se realizará pre independización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único o cuando no se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada y se otorgue la licencia de edificación.

Cuando la memoria descriptiva no contenga la descripción literal del área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo) de los lotes, se presentará por el propietario el documento que contenga dicha descripción, sin necesidad de certificación de firma.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, esto es al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación urbana, computado conforme a lo previsto en el artículo 11 del T.U.O. de la Ley Nº 29090. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada

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.

Para el acceso de la segunda o posterior transferencia y demás gravámenes de un lote que forma parte de una habilitación urbana con autorización de venta garantizada, se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras.

Las modificaciones planteadas consideran lo establecido en la Resolución N° 1191-2014-SUNARP-TR-L del 26-06-2014, así como lo señalado en la Resolución N° 1063-2013-SUNARP-TR-L del 26-06-2013 que disponen: “No procede anotar el bloqueo hasta que se formalice la compraventa del inmueble, en una partida registral que se encuentra independizada provisionalmente por encontrarse en la Primera Etapa de Aprobación del Proyecto de habilitación Urbana Nueva – Ley 26878 y no cuenta con autorización para la libre disponibilidad de los lotes”. Así también el acuerdo adoptado en el Pleno del Tribunal Registral CXVII llevado a cabo el 08/04/2014, que señalaba:

COMPRA VENTA GARANTIZADA AL AMPARO DE NORMAS ANTERIORES A LA Ley 29090:

“En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada”.

Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada

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.

Comentado por:
Neptalí Rey Damián Robles

I. Conceptos Preliminares

1.1. Anotación preventiva

Las anotaciones preventivas son asientos registrales de vigencia temporal limitada, de contenido muy heterogéneo y que despliegan diferente eficacia según la clase a la que pertenezcan (Sánchez, 2008). Las anotaciones preventivas se encuentran reguladas en el artículo 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos que las definen como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Estableciéndose en el artículo 65[127] del citado Reglamento los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva; cuyos literales c) y d) sólo proceden en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos contenido en el artículo 2019[128] del Código Civil.

1.2. Habilitación Urbana

Es el proceso de urbanización que requiere delimitación de lotes, construcción de vías y ejecución de servicios públicos sobre terrenos rústicos ubicados en áreas urbanas o expansión urbana sujetas al Plan Vial y al Plan de desarrollo de la ciudad (Gonzales, 2013). En el Reglamento Nacional de Edificaciones[129] se define a la habilitación urbana como el 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.

En la actualidad las habilitaciones urbanas se encuentran reguladas en la Ley 29090 "Ley de Regulación de Habilitación Urbana y Edificaciones[130]", de acuerdo a esta Ley las etapas de la habilitación urbana son: a. Aprobación del proyecto b. Recepción de las obras.

Por otro lado, los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos se clasifican, según su uso, de acuerdo a lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en: a. Habilitaciones Residenciales, b. Habilitaciones para Uso Comercial, c) Habilitaciones para Uso Industrial, d) Habilitaciones para Usos Especiales, e) Habilitaciones en Riberas y Laderas, f) Reurbanización.

127 Articulo 65. Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva Son susceptibles de anotación preventiva:
a. Las demandas y demás medidas cautelares;
b. Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
c. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
d. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
e. Los titulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

128 Artículo 2019. Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2. Los contratos de opción. 3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6. Los contratos de arrendamiento. 7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados. 8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

129 Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 08/06/2006.

130 Publicada el diario oficial "El Peruano" el 25/09/20007 y vigente desde el 28/09/2008

A su vez, las habilitaciones residenciales se sub clasifican en: i) Convencionales. ii) De tipo progresivo. ii) Con Construcción Simultánea, a su vez se clasifica en: Con venta garantizada de lote, con venta de viviendas edificadas, destinadas a vivienda temporal o vacacional.

1.3. Licencia de habilitación urbana

Constituye un acto administrativo mediante el cual las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana[131]. Las Modalidades de aprobación se regulan en el artículo 10 de la Ley 29090; indicándose, además 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 la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación, en concordancia con los artículos 36.3 y 36.5 del Reglamento de la Ley 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA.

II. Anotación preventiva de la compraventa garantizada y la cesión de posición contractual

2.1. Antecedentes

La Ley 26878 (derogada. "Ley General de Habilitaciones Urbanas", normaba el procedimiento simplificado para la aprobación de habilitaciones urbanas nuevas, la regularización de aquellas habilitaciones ejecutadas que no habían culminado los trámites municipales respectivos y la regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas contaban con construcciones parcialmente consolidadas.

El artículo 4 de la citada Ley y el artículo 8 del T.U.O. de su Reglamento (D.S. N° 010-2005-VIVIENDA. (derogado) establecían que el procedimiento se encontraba constituido por dos etapas: a. La Aprobación de la Habilitación y b.La Recepción de Obras. Asimismo, la etapa de aprobación de la habilitación urbana podría contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de compraventa garantizada.

Actualmente, las habilitaciones urbanas son reguladas por la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" vigente desde el 28/9/2008; derogando la ley anterior.

2.2. Compraventa garantizada

Como bien lo afirma el Tribunal Registral las ventas garantizadas son en realidad compra ventas que forman parte de la habilitación y que tienen la garantía que haya prestado el propietario de la misma para que se cumplan las obras de habilitación. Esta figura lo que permite es la venta de los terrenos resultantes de la habilitación antes de que se concluyan las obras de la misma (en el procedimiento regular solo con la recepción de obras se autoriza la transferencia de los lotes resultantes) de tal manera que el habilitador pueda enajenarlos y con los ingresos que de ello obtenga pueda financiar el cumplimiento de las obras de habilitación[132].

2.3. Procedimiento registral

De los artículos 34 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y del artículo 10 de la Ley 29090 se puede colegir que, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, salvo que se trate de habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, supuesto que puede darse en cualquiera de las modalidades de aprobación de la licencia de habilitación; en cuyo caso se realiza la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Es así que, una vez obtenida la licencia de edificación se efectúa la anotación preventiva de la predeclaratoria y la pre-independización (que se efectuará de acuerdo a lo indicado en los artículos 35 y 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios)

131 Artículo 7 de la Ley 29090.

132 Resolución N° 028-2012-SUNARP-TR-A de fecha 20 de enero de 2012.

Estas partidas pre-independizadas se mantendrán vigentes hasta que el asiento de anotación preventiva caduque, siendo que éste caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación urbana[133].

De acuerdo al artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotan preventivamente en la partida individual del respectivo predio y la inscripción definitiva de dichos actos se realizará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

III. Tendencia Jurisprudencial

3.1. "En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de la compraventa garantizada, no siento admisible la inscripción de transferencias posteriores a ella[134]". Decisión sustentada en lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que prevé que como único acto posterior admisible es la cesión de posición contractual; toda vez que, el comprador en la compraventa garantizada no se convierte en propietario sino hasta la recepción de las obras finales.

3.2. "Compraventa garantizada al amparo de normas anteriores a la Ley 29090. En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada[135]". La Ley 29090 en su sétima disposición final, autorizó la aplicación ultractiva de la Ley 26878 a los procedimientos administrativos iniciados durante su vigencia; en el se concedía a la anotación preventiva la duración indeterminada de la compraventa garantizada. Acuerdo que constituye precedente en el siguiente sentido: "Compraventa garantizada al amparo de normas anteriores a la Ley 29090. En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada[136]".

3.3. "Actos de disposición y gravamen posteriores a la anotación de la compraventa garantizada en habilitaciones urbanas iniciados con la Ley 28678. Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición y gravamen. Inscrita la recepción de obras, las anotaciones se convertirán en definitivas[137]". Criterio que guarda relación con el acuerdo plenario de fecha 08/04/2014: "Actos de disposición y gravamen posteriores a la anotación de la compraventa garantizada en habilitaciones urbanas iniciados con la Ley 28678. Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición y gravamen. Inscrita la recepción de obras, las anotaciones se convertirán en definitivas[138]".

Referencias Bibliográficas

- SANCHEZ, M. E. (2008). *La regulación de los registros de la propiedad y los archivos notariales.* Responsabilidad jurídica y social de los archiveros, bibliotecarios y documentalistas en la sociedad del conocimiento. Zaragoza, España.
- GONZALES, G. (2013). *Derecho Urbanístico.* Volumen 1. Lima. Perú: Ediciones Legales E.I.R.L.

133 Artículo 3.4 del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

134 Resolución N° 737-2016-SUNARP-TR-L de fecha 12 de abril de 2016.

135 Resolución N° 127-2016-SUNARP-TR-L de fecha 17 de marzo de 2016.

136 Acuerdo aprobado en el Pleno CXVII de fecha 08 de abril de 2014.

137 Resolución N° 115-2016-SUNARP-TR-L de fecha 08 de marzo de 2016.

138 Acuerdo aprobado en el Pleno CXLV en sesiones realizadas los días 25, 26 y 29 de febrero de 2016.

Artículo 40. Inscripción de la recepción de obras

La inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a los siguientes documentos:

a. Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;
b. Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;
c. Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana;
d. Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente;
e. Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva.

Estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva.

Comentado por:
Franklin Donovan Reyna Ibañez

1. Introducción

La inscripción de la recepción de obras es el acto final en el proceso de habilitación urbana, el predio que fue rústico o eriazo y que se ha convertido en urbano con su inscripción goza de los efectos erga omnes de la publicidad del registro.

Debido a la problemática nacional de una falta de cultura de urbanidad y de un crecimiento desordenado de las ciudades, el Estado peruano en el afán de regular y ordenar este caos modificó en diversas oportunidades la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de edificaciones, por eso en la actualidad tenemos un Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, aprobado el 27 de febrero de 2017 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

2. Desarrollo

La habilitación urbana es un procedimiento administrativo que se inicia en el ámbito municipal y continúa en el ámbito registral. En sede municipal tiene dos etapas una primera de aprobación del proyecto y la segunda de recepción de obra.

El enunciado del artículo a comentar nos señala una relación de documentos administrativos que conforman el título que el ciudadano debe presentar al Registro para solicitar la inscripción de la recepción de obras.

Entendiéndose que estos documentos administrativos corresponden a los que primero fueron presentados en la municipalidad como parte de la segunda etapa del procedimiento de habilitación urbana. Es decir la etapa de la recepción de obras tal como establece el T.U.O. de la Ley en su artículo 19 y el artículo 32 de su Reglamento.

3. Problemática registral en la calificación del FUHU

El primer documento administrativo que se menciona para calificar es el Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, correspondiente a la recepción de obra, es decir el documento que se presentó llenado ante la municipalidad.

Al respecto, se ha dado el caso que en sede registral se observa el título cuando el formulario de habilitación urbana presentado al registro no está llenado correctamente en todos los ítems, por ejemplo, que no se haya consignado la firma y sello de funcionario municipal responsable de la recepción y verificación del cumplimiento de los requisitos, tales como establece el ítem 1.3; o que no conste el nombre de la persona jurídica titular del predio matriz o la que tenga derecho legítimo de solicitar la habilitación urbana como establece ítem 2.2 o que se haya señalado una partida registral que no corresponde a la del predio en estudio.

El registrador al identificar estos defectos u omisiones en dicho formulario señala que es un obstáculo que se debe subsanar pues el formulario es un documento que da mérito a la inscripción.

Sobre estos supuestos existe jurisprudencia registral que ha dispuesto revocar estas observaciones y disponer la inscripción debido a que la Resolución municipal de recepción de obra de la habilitación urbana también da mérito a la inscripción, siempre que se advierta que dichas omisiones o defectos fueron subsanados en dicha resolución municipal.

Este criterio es una interpretación extensiva del acuerdo del CXXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el día 27 de agosto de 2015, que establece Título formal para independización de predio urbano.

"El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad."

De esta manera en la Resolución N° 2411-2017-SUNARP-TR-L del 20 de octubre de 2017 se dispuso revocar la observación de acuerdo al considerado 8 que fundamentó lo siguiente: "(...) de la revisión del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU presentado se aprecia que —en efecto— no cumple con la formalidad requerida para ser tomada en cuenta como documento meritorio de inscripción; sin embargo. En la documentación presentada también se ha adjuntado la resolución municipal que aprueba la recepción de obras de la habilitación urbana del predio en submateria".

En tal sentido, en dos resoluciones, el Tribunal Registral ha establecido el criterio de calificación sobre la recepción de obras de habilitación urbana al señalar que: "Los defectos formales advertidos en la presentación del FUHU no impiden la inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana de un predio cuando también se ha presentado ante el Registro la resolución municipal que aprueba dicho trámite administrativo, en aplicación del acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral", tales como son la Resolución N° 2411-2017-SUNARP-TR-L de 20 de octubre de 2017 y Resolución: 1846-2017-SUNARP-TR-L del 21 de agosto de 2017.

4. Modificación al Reglamento anterior

El punto "e) documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva" es una incorporación que no se contemplaba en el derogado artículo 31 H del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y que ha sido incorporado en el actual Reglamento por las reiteradas observaciones que se producían en la primera instancia al momento de efectuar el cobro de los derechos de inscripción, pues no se podía identificar si era una acto valorado o invalorado. Sin perjuicio de considerar que para el Estado sí resulta relevante conocer a cuánto haciende el valor de las obras en los proyectos de habilitación urbana.

Finalmente, el artículo en cuestión, termina señalando que estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva, conforme a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades que establece que en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen funciones específicas exclusivas las municipalidades distritales en normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de, entre otras, las habilitaciones urbanas, así como la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Artículo 41. Contenido del asiento de recepción de obras

El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a. Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras, cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la Declaración Jurada a que se refiere la Ley N° 29060.

b. El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precise el área total del predio habilitado, área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

Comentado por:
Oscar Alberto Huerta Ayala

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Comentarios al Artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El crecimiento de las ciudades se debería realizar en forma ordenada respetando los planes urbanos, en tal sentido corresponde a la Municipalidades realizar un efectivo control urbano para que este crecimiento sea conforme a las normas urbanísticas.

Asiento de Inscripción de Recepción de Obras de Habilitaciones Urbanas

Álvarez (2012) en su obra Derecho Inmobiliario Registral afirma:

En un sentido amplio, “inscripción” se emplea como sinónimo de asiento; en un sentido estricto, se distingue entre “inscripción” y “asiento” (pág. 373).

El comentario del artículo se refiere al asiento de Inscripción que comprende a las inscripciones, anotaciones preventivas, anotaciones marginales como las anotaciones de independización, de acumulación, de traslado, anotaciones de cierre de partidas y anotaciones de correlación, etc.) sino al asiento de inscripción de recepción de las obras de habilitación urbana.

Recordemos que en la recepción de obras se da por concluida la ejecución de las obras de habilitación según el proyecto, o con el replanteo correspondiente con lo cual se tiene por consolidada la situación jurídica independiente de cada uno de los lotes resultantes y la transferencia al dominio público o las entidades respectivas de las áreas públicas y otros aportes, en tal sentido, el asiento registral debe reflejar dicha situación, además de los requisitos generales de toda inscripción en el Registro de Predios señalados en el artículo 13, teniendo en cuenta que este asiento corresponde a una modificación física del predio, por lo que se inscribirá en el Rubro B:

1. **Debe constar el Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras.**

   Este dato es relevante porque va dejar constancia del acto administrativo aprobado por la municipalidad distrital o provincial en su caso, además por que conforme al principio de causalidad contemplado en el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos: El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

Asimismo va facilitar la publicidad registral, en el sentido que el usuario con obtener la partida registral puede ir a la municipalidad respectiva para obtener todo el expediente completo para los fines que considere pertinente.

También el Reglamento señala: cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la Declaración Jurada a que se refiere la Ley N° 29060.

Cabe señalar que al margen de la problemática que entraña una inscripción por silencio administrativo positivo, toda vez que en algunos casos los usuarios recurren a dicha figura cuando su expediente ha sufrido observaciones por parte del ente municipal, se encuentra justificada la aprobación del acto administrativo por el transcurso del tiempo ante inacción de la entidad.

Ahora bien, conforme a la modificación de la Ley 27444 por el Decreto Legislativo 1272 (T.U.O. mediante D.S. N° 06-2017-JUS) señala en el artículo 36, la declaración ya no será obligatoria sino potestativa.

Por lo que actualmente no es obligatoria presentar la declaración jurada para inscribir la recepción de obras aprobada por silencio administrativo positivo.

El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

El cuadro general es importante que se publicite en la partida registral para dar conocimiento de la habilitación urbana de dicho predio, pero que además se logre distinguir con claridad el área del predio habilitado esto es así porque no siempre se habilita todo el predio sino una parte de ella, como es en el caso de la recepción parcial de obras regulado en el artículo 44 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Moisset en su libro Publicidad Registral (2015) señala que la publicidad registral no se reduce a tutelar intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento y la justicia (pág. 53).

En tal sentido, las personas o entidades públicas que desean adquirir, gravar, afectar, administrar, etc. al predio podrán conocer la extensión de la habilitación urbana. El cuadro de área debe estar en la Resolución Municipal y debe guardar concordancia con los planos presentados.

También debe constar el área útil, esto es así porque solo dicha área puede ser materia de disposición, que podrá ser distribuida en lotes y manzanas. También constarán la cantidad de lotes que conforman la habilitación, que en su mayoría son varios lotes; sin embargo, también hay habilitaciones urbanas de lote único. En el asiento solo va constar los datos generales, no siendo necesario consignar los linderos y medidas perimétricas del área útil, de los lotes, área de vías, aportes, etc.

También debe constar el área de aportes cuando corresponda, por ejemplo en el caso de una habilitación urbana de lote único, muchas veces ocurre que no cuenta con aportes reglamentarios, así como en las habilitaciones de los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública. En caso que se cuente con aportes reglamentarios será necesario indicar de que tipo de aporte reglamentario se trata (educación, salud, área de recreación pública, servicios públicos complementarios y otros fines), tal como lo señala el Tribunal Registral en la Resolución N° 246-2012-SUNARP-TR-A del 30 de mayo de 2012: Sumilla: APORTES REGLAMENTARIOS de acuerdo a la normatividad vigente los aportes destinados a servicios públicos complementarios, serán transferidos a título gratuito a favor de las instituciones beneficiarias.

También se deberá consignar las áreas de compensación si las hubiere, que no son aportes reglamentarios, que según el Tribunal Registral en la Resolución N° 1149-SUNARP-TR-L del

20 de julio de 2009, es un sistema de compensación de áreas a través del cual los propietarios de los predios colindantes objeto de habilitación urbana se transfieren recíprocamente las porciones del predio excedentes en su habilitación urbana que son necesarias para que el propietario de la habilitación urbana colindante complete el diseño de su urbanización.

También debe indicarse el área total de vías públicas, que si bien no se independizarán se quedarán en la partida matriz, y que son bienes de dominio público que garantizarán el acceso al predio habilitado.

Al respecto, cabe señalar que al inscribirse la reurbanización, se pueden reubicar o redimensionar las vías conforme el artículo 3 del T.U.O. de la Ley 29090 que señala: Reurbanización Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

También se podrán consignar otros datos técnicos relevantes que tenga relevancia registral.

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

En principio cabe señalar que no es obligatorio inscribir el proyecto de habilitación urbana, toda vez lo ideal sería que ingrese al Registro de Predios solo la recepción de obras en la medida que con dicho acto los lotes se independizan en forma definitiva ingresando al tráfico jurídico.

En el caso que se hubieran efectuado la preindependización de los lotes conforme el artículo 20 de la Ley 29090, es decir habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en la que luego de obtenida la Licencia de Edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización. La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

En dicho supuesto no se efectuarán independizaciones sino solo la conversión de las preindependizaciones en asientos definitivos.

Si bien, el Reglamento en comentario solo hace referencia a la independización de los lotes, considero que los aportes reglamentarios también pueden ser independizados en la recepción de obras conforme el artículo 3 del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda): 1. Habilitación urbana.- 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. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En tal sentido sería importante que el Reglamento de Predios que incluya también a la independización de aportes reglamentarios conforme al artículo 3 del T.U.O. de la Ley 29090.

Referencias Bibliográficas

- Alvarez Caperochipi, José Antonio (2012). *Derecho Inmobiliario Registral.* Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Moisset de Espanés, Luis. (2015). *Publicidad Registral. Lima, Perú: Sunarp.*

Artículo 42. Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas

Cuando en la resolución de recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, el Registrador procederá a inscribir la recepción de obras, modificando dichos datos en la partida correspondiente a cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese reducido la cantidad de lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos como consecuencia de la reducción. Inscrita la recepción de obras, se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Si como consecuencia del replanteo, la variación en la descripción de los lotes impida su identificación por el área de Catastro, se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

En los supuestos de los dos párrafos anteriores, el documento respectivo debe revestir la misma formalidad que el acto primigenio.

Comentado por:
Mario Antonio Rosario Guaylupo

Tal como se ha establecido o descrito en los artículos precedentes la regla general consiste en que a partir de la inscripción de la recepción de obras, el propietario del predio titular de la habilitación recién puede transferir los predios conformantes a terceros. No obstante, el artículo 39 regula un supuesto de excepción, cuando aún nos encontramos en la primera etapa de la habilitación urbana el propietario del predio puede realizar transferencias de los lotes mediante los contratos de compra venta garantizadas.

Ahora bien, puede darse el caso que en la etapa de recepción de obras se produzca una variación en cuanto a áreas, medidas perimétricas y linderos de los lotes preindependizados y transferidos provisionalmente a favor de terceros, lo que no impedirá la inscripción de la recepción de obras, no requiriéndose en este caso la autorización de los titulares de las partidas.

Es por ello que el artículo 42 prevé en este caso que el Registrador proceda a inscribir la recepción de obras, modificando la información física de cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese descartado o eliminado determinados lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos o eliminados como consecuencia del replanteo. Si ello es así, y se obtiene el consentimiento de los titulares de las partidas anotadas preventivamente; una vez inscrita la recepción de obras se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Ahora bien, si como consecuencia del replanteo, la variación de la ubicación o descripción de los lotes, se imposibilita su identificación por el área de Catastro se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

Dicha situación se presenta cuando en la primera etapa de la habilitación urbana se consideraron determinados lotes en la habilitación con características físicas que luego fueron variadas en la etapa de recepción de obras, es oportuno hacer hincapié que no resulta procedente aplicar esta norma en el caso de modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana, tal como se ha establecido o descrito en los artículos precedentes la regla general consiste en que a partir de la inscripción de la recepción de obras, el propietario del predio titular de la habilitación recién puede transferir los predios conformantes a terceros. No obstante, el artículo 39 regula

un supuesto de excepción, cuando aún nos encontramos en la primera etapa de la habilitación urbana el propietario del predio puede realizar transferencias de los lotes mediante los contratos de compra venta garantizadas.

Ahora bien, puede darse el caso que en la etapa de recepción de obras se produzca una variación en cuanto a áreas, medidas perimétricas y linderos de los lotes preindependizados y transferidos provisionalmente a favor de terceros, lo que no impedirá la inscripción de la recepción de obras, no requiriéndose en este caso la autorización de los titulares de las partidas.

Es por ello que el artículo 42° prevé en este caso que el Registrador proceda a inscribir la recepción de obras, modificando la información física de cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese descartado o eliminado determinados lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos o eliminados como consecuencia del replanteo. Si ello es así, y se obtiene el consentimiento de los titulares de las partidas anotadas preventivamente; una vez inscrita la recepción de obras se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Ahora bien, si como consecuencia del replanteo, la variación de la ubicación o descripción de los lotes, se imposibilita su identificación por el área de Catastro se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

Dicha situación se presenta cuando en la primera etapa de la habilitación urbana se consideraron determinados lotes en la habilitación con características físicas que luego fueron variadas en la etapa de recepción de obras, es oportuno hacer hincapié que no resulta procedente aplicar esta norma en el caso de modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana, tal como se ha previsto en el artículo 22[139] de la Ley N° 29090, es decir cuando la disminución se produzca en las áreas de aportes; en consecuencia, en este caso específico deberá reiniciarse el procedimiento de habilitación urbana, en el entendido que ello constituye un hecho trascendente que no permite al registrador extender el asiento de inscripción debido a la afectación que sufren los predios pertenecientes al dominio público del Estado.

El Reglamento de Inscripciones en este caso específico pudo haber adoptado el criterio de solicitar también la autorización de los titulares de las partidas donde se haya extendido una anotación de compra venta garantizada y que pudieran sufrir un desmedro en cuanto al área superficial, medidas perimétricas o linderos del predio. Sin embargo, el Reglamento optó por asumir el criterio menos gravoso para el habilitador y facilitar las inscripciones, permitiendo la inscripción de la recepción de obras directamente sin necesidad del requerimiento o permiso del titular de la anotación preventiva.

No obstante, solo en el caso excepcional que en la recepción de obras se eliminen lotes preindependizados y, estos se encuentren transferidos a favor de terceros, se solicitará obligatoriamente el consentimiento de los titulares de los lotes que han sido excluidos.

Es por ello que podemos afirmar que el titular de una partida registral con la naturaleza de provisional, donde obra anotada una compra venta garantizada, corre el riesgo de la eventual afectación en el plano de replanteo de la habilitación, ante el supuesto de la reducción de las áreas, linderos o en el caso más grave que se elimine el lote dentro del proceso.

139 "Artículo 22. Modificaciones al proyecto de habilitación urbana
Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana, la modificación de áreas destinada a inversiones públicas para equipamiento urbano, reservas de obras viales y/o la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.
Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.
Asimismo, en los casos que la verificación del lote en campo se encuentre que el predio posee menor o mayor superficie que la inscrita en Registros Públicos, dicha habilitación urbana podrá concluir su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio. En el caso de que el predio posea mayor área, procederá la redención en dinero de la diferencia de aportes. En el caso de que el predio posea menor área, el interesado podrá mantener su cuadro de aportes o solicitar a la Comisión Técnica, al Revisor Urbano o al Preverificador, según corresponda, la aprobación de un nuevo cuadro, conservando los demás términos de su aprobación, esto podrá solicitarse de manera conjunta al trámite de recepción de obras".

También puede darse el caso que el plano replanteado no permita identificar a los lotes que fueron incluidos en el proyecto de habilitación, por lo que ante dicho supuesto se ha requerido que se efectúe una modificación a los contratos que dieron mérito a la extensión de los asientos de compra venta garantizada.

Consecuentemente, nuestro Reglamento asume una posición garantista para el adquiriente solo en el caso que la inscripción de la recepción de obras genere una eliminación del lote que fue objeto de inscripción provisional, debido a que en este caso exíste una afectación al derecho de propiedad de aquellas personas que anotaron su dominio sobre los predios preindependizados.

Ahora bien, como podemos apreciar nuestro Reglamento no ha especificado el título formal por el cual el titular de la partida registral manifiesta su conformidad con la eliminación de determinado lote. Entendemos que en virtud de la aplicación del principio de titulación auténtica, podría exigirse presentar una escritura pública. No obstante ello, no hay que perder la perspectiva que en este caso, nos encontramos ante la calificación de un acto administrativo que aprueba la recepción de obras, por lo cual particularmente considero que podría presentarse un documento con firmas certificadas del titular de la partida anotada preventiva que de dicha conformidad.

Recapitulando, podemos afirmar que el artículo 42 regula los supuestos que se describen en el siguiente cuadro:

El procedimiento administrativo de habilitación urbana consta de dos etapas: aprobación del proyecto, o licencia de habilitación, y recepción de obras.

Supuesto de variación física	Independizado Provisional mente y transferido mediante contrato de compra venta garantizada		Requiere el pronunciamiento del titular de la partida registral abierta provisionalmente		Requiere la modificación del contrato o aclaración del título que dio mérito a la compra venta	
	Si		No	No	Si	No
Predios que son modificados en cuanto a su áreas, medidas perimétricas y linderos	X		X	X		X
Predios que son modificados en cuanto a sus áreas, medidas perimétricas y linderos			X	X		X
Predios que son eliminados en el plano replanteado de recepción de obras			X	X		X
Predios que son eliminados en el plano replanteado de recepción de obras	X		X			X
Predios que no pueden ser identificados en el plano replanteado con respecto al proyecto de habilitación urbana		X		X		X
Predios que no pueden ser identificados en el plano replanteado comparándolo al proyecto de habilitación urbana	X			X	X	

Resulta necesario resaltar la importante labor asignada al Área de Catastro para identificar todos los supuestos que se pueden presentar en el plano replanteado de la recepción de obras.

Es por ello que resulta una decisión muy acertada que la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, Directiva que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros, señale en forma expresa en el literal h) del numeral 5.1[140] que las áreas de catastro a nivel nacional tienen la obligación de verificar técnicamente la variación de la lotización en el caso de la recepción de obras.

No obstante, la existencia de la regulación normativa antes citada, en algunos casos las áreas de catastro de los órganos desconcentrados emiten pronunciamientos sin el sustento adecuado, como en el supuesto descrito en la Resolución N° 1776-2015-SUNARP-TR-L, donde se hace mención al informe Técnico N° 5701-2015-SUNARP-ZRIX/OC del 06 de abril de 2015, en el cual se establece que el plano de lotización no ha podido ser reconstruido a fin de determinar si la mencionada lotización se encuentra en su totalidad en el ámbito de la partida solicitada, resaltando la Sala respectiva, que dicho informe no especifica la información necesaria para reconstruir el plano.

En dicho contexto, consideramos oportuno que los informes de Catastro emitidos por los órganos desconcentrados, puedan ser revisados por otra instancia técnica superior. Coincidimos con el criterio de pluralidad de instancia en materia técnica recogido en la Resolución N° 1934-2015-SUNARP-TR-L, en la cual se estableció la necesidad que en el marco del conocimiento de un recurso de apelación por parte del Tribunal Registral, cuando surjan cuestionamientos o discrepancias de criterios técnicos con respecto del informe emitido en primera instancia, podrá ser de conocimiento de la Subdirección de Catastro Registral de la Sede Central, la cual emitirá nuevo informe técnico, entendemos en salvaguarda de la transparencia e imparcialidad y por ende de un mejor servicio que se brinda a nuestros usuarios.

140 h) Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo art. 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Artículo 43. Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo

Para inscribir la recepción de obras por silencio administrativo positivo se presentarán los siguientes documentos:

a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras, presentado ante la municipalidad correspondiente;

b. Los documentos técnicos a que se refieren los literales c) y d) del artículo 40; cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

Comentado por:
José Willian Romero Asenjo

Siendo la habilitación urbana un procedimiento administrativo, las municipalidades competentes tienen el deber de resolverlo dentro del plazo establecido en el TUPA o el plazo máximo establecido por ley. Si la municipalidad no resuelve a partir de la recepción de obras en una habilitación urbana dentro del plazo establecido en el TUPA - no estando en el TUPA -dentro del plazo máximo establecido por ley, se entiende que la recepción de obras ha sido aprobada por silencio administrativo positivo. La negligencia por no resolver dentro del plazo favorece al administrado, por cuanto la solicitud de recepción de obras ha sido aprobada en sus propios términos.

Con relación al tema se formulan las siguientes interrogantes:

Para que opere el silencio administrativo positivo (SAP), relacionado a la recepción de obras, ¿se requiere que esté regulado en el TUPA de la municipalidad?

En principio, el TUPA debería regular la recepción de obras relacionada a los requisitos, derecho de tramitación, calificación (automático, evaluación previa con silencio positivo o negativo), plazo para resolver, inicio del procedimiento, autoridad competente para resolver e instancias de resolución de recursos.

Al regular la calificación de la recepción de obras sujeto a SAP, y sin contar con la resolucion dentro del plazo fijado en el TUPA, se produce un acto ficto. En palabras de Morón Urbina: "obteniéndose de ello un acto administrativo tácito, con idénticas garantías y efectos que si se hubiese dictado expresamente el acto favorable" (1). En consecuencia, se entiende que lo solicitado por el administrado ha sido aprobado en sus propios términos.

En el supuesto que el TUPA de la entidad no regule el procedimiento administrativo de recepción de obras, esto no impediría la aplicación del SAP.

Veamos, en el C Pleno, el Tribunal Registral -publicado en el diario oficial *El Peruano* el 21 de diciembre de 2012- adoptó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

"La falta de regulación o precisión en el TUPA del silencio al que está sometido un procedimiento administrativo no impide la aplicación del silencio administrativo positivo contemplado en la Ley N° 29060".

¿Si los requisitos, la calificación a la que está sujeto el procedimiento administrativo y el plazo regulados en el TUPA contravienen lo establecido por ley, dicho extremo puede ser cuestionado en Sede registral a fin de hacer efectivo el SAP?

En el supuesto que el TUPA de una municipalidad exija requisitos adicionales a los requeridos por ley, calificación del procedimiento sujeto a silencio negativo y el plazo para resolver excede al máximo legal, ¿estos extremos pueden ser cuestionados en sede registral a fin de hacer prevalecer la ley 29090, sobre el TUPA aprobado por la municipalidad?. En el EXP. N° 04293-2012-PA/TC, el Pleno del Tribunal Constitucional dejó sin efecto el precedente vinculante contenido en la STC 03741-2004-PA/TC, conforme al cual se autorizaba a todo tribunal u órgano colegiado de la Administración Pública a inaplicar una disposición infraconstitucional cuando considere que ella vulnera manifiestamente la Constitución, sea por la forma o por el fondo (el agregado es nuestro). El Tribunal Constitucional ha señalado que "conceder facultades a los tribunales administrativos para ejercer el control difuso lleva a quebrantar el equilibrio entre democracia y constitucionalismo, al permitir que quien por imperio de la Constitución no posee legitimidad directa y expresa para hacer ineficaces las normas jurídicas vigentes (...)".

De acuerdo a la Sentencia del Tribunal Constitucional, los tribunales administrativos no tienen competencia para aplicar el control difuso, ya que la potestad de ejercer dicho control "solo se encuentra reservada para aquellos órganos constitucionales que, como el Poder Judicial, el Jurado Nacional de Elecciones o el propio Tribunal Constitucional, ejercen funciones jurisdiccionales en las materias que les corresponden y no para órganos de naturaleza o competencias eminentemente administrativa"(el agregado es nuestro). En este sentido, las instancias registrales no tienen competencia para aplicar el control difuso, en consecuencia, no pueden inaplicar un TUPA por contravenir la Constitución y la ley; dejándose constancia con ello que no se está valorando la legalidad o no de los requisitos, la calificación a que está sujeto el procedimiento administrativo ni el plazo regulado en el TUPA que contravienen lo dispuesto por la Ley 29090.

¿En qué momento opera el SAP en la recepción de obras?

La interrogante a responder tiene relación con el plazo máximo que maneja la entidad competente para resolver a partir de la recepción de obras solicitado por el administrado.

Con relación a los procedimientos sujetos al silencio administrativo positivo, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 29060, Ley del Silencio Administrativo concordado con el artículo 188 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, estos se considerarán aprobados automáticamente si, vencido el plazo máximo establecido, la entidad administrativa no hubiera emitido el pronunciamiento correspondiente.

La forma de cálculo del "plazo máximo" para que la autoridad administrativa emita pronunciamiento y, en consecuencia, para la aplicación del silencio administrativo positivo (SAP), previsto en el artículo 188.1 de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, fue modificada en el año 2008 a través del artículo 1 del Decreto Legislativo 1029. El texto de la referida disposición legal, vigente hasta la fecha, establece lo siguiente:

Artículo 188. Efectos del silencio administrativo

188.1. Los procedimientos administrativos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos en que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24 de la presente ley, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 3 de la Ley del Silencio Administrativo, Ley N° 29060 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad (...).

El dispositivo legal citado distingue entre el plazo máximo que tiene la autoridad para emitir su pronunciamiento y el plazo para notificar el acto administrativo emitido.

En esta línea, Morón Urbina sostiene que "para la operatividad del silencio positivo, debe haber transcurrido el plazo máximo del procedimiento (...) más el plazo de cinco días hábiles que como máximo tiene la entidad para notificar ese acto al administrado" (3).

Así, la autoridad competente podrá emitir válidamente su pronunciamiento incluso hasta el último día hábil del plazo previsto en el TUPA correspondiente; pudiendo verificarse la notificación del referido acto, incluso, con posterioridad al vencimiento de dicho plazo. Supuesto en el cual no operará el silencio administrativo positivo, conforme a lo indicado en el artículo 188.1 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Por lo que la recepción de obras ha sido aprobada por SAP cuando la municipalidad competente no se pronuncia sobre lo solicitado dentro del plazo máximo del procedimiento (plazo regulado en el TUPA o en su defecto el plazo máximo legal). El plazo máximo adicional de cinco días hábiles es el plazo que tiene la entidad para notificar el acto administrativo a fin de hacer operativo el SAP.

En el supuesto que la entidad resuelva fuera del plazo máximo y cumpla con notificar el acto administrativo dentro del plazo máximo de cinco días hábiles, habrá operado el SAP.

A nivel registral, para inscribir la recepción de obras por silencio administrativo positivo se presentarán los siguientes documentos:

a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), correspondiente a la recepción de obras, presentado ante la municipalidad correspondiente.

   El funcionario de la unidad de recepción documental de la municipalidad le asigna un número, sella y firma el FUHU, y luego se folea cada uno de los documentos presentados.

b. Los documentos técnicos a que se refieren los literales c) y d) del artículo 40. El literal c) se refiere al Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana. En tanto que el literal d) hace referencia al Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente.

c. Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

   Los administrados podrán presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado, de acuerdo a lo regulado en el Artículo 36.4 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. Nº 008-2013-VIVIENDA.

Referencias bibliográficas

- MORÓN URBINA, Juan Carlos. comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 9ª.ed. *Gaceta Jurídica.* Lima, 2011, pág. 862.
- Resolución N° 06562015/SDCINDECOPI, Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual - Sala Especializada en Defensa de la Competencia.
- MORÓN URBINA, Juan Carlos. comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 10ª.ed. *Gaceta Jurídica.* Lima, 2014, pág. 572.

Artículo 44. Recepción de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas

Cuando se inscriba la recepción parcial de obras en el supuesto del artículo 37 del Reglamento de la Ley N° 29090, se independizará el área correspondiente a la etapa recepcionada, quedando en la partida matriz el área pendiente de ejecución.

Cuando en la resolución que aprueba la recepción parcial se establezcan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, se extenderá un asiento de anotación preventiva en el Rubro D de la partida matriz, haciendo constar dicha circunstancia.

Comentado por:
Helard Paúl Becerra Coronado

El presente artículo prevé expresamente la posibilidad de recepcionar parcialmente las obras de una habilitación urbana ejecutada por etapas. Esta disposición fue recogida del artículo 37 del derogado Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y actualmente es regulado por el artículo 33 del actual Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA; cuyo tenor no ha sufrido variación: "El administrado puede solicitar la recepción parcial de obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el registro la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la partida registral matriz".

No se han señalado en este artículo cuáles son los requisitos para la inscripción registral de la recepción parcial de obras; por consiguiente, serán los mismos requisitos señalados en el artículo 40 del presente reglamento que regula los requisitos para la recepción de obras finales.

Por otro lado, un aspecto de vital importancia es que tendrá que estar claramente determinada cuál es la parte a recepcionar y cuál es la parte aún pendiente; esto teniendo en cuenta que se dejará en la matriz la porción no recepcionada. Esta información deberá estar contenida en el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas (FUHU) o alternativamente en la Resolución de recepción de obras.

El anterior Reglamento de Inscripción del Registro de predios recogía la figura de la recepción parcial de obras en su artículo 31L[141]; sin embargo, señalaba un requisito adicional, que en el actual reglamento fue omitido, para la procedencia de la inscripción de la recepción parcial, debía existir un acto previo: la inscripción del respectivo planeamiento integral en la partida matriz. El planeamiento Integral es definido tanto por el numeral 9 del artículo 3 de la Ley 29090[142], como por la norma técnica G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones; esta última señala que El Planeamiento Integral "es el que comprende la organización del uso del suelo, la zonificación y vías, de uno o varios predios rústicos, cuyo objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse en etapas sucesivas". Creemos que dicho párrafo fue omitido correctamente por el actual Reglamento del Registro de Predios, debido a que

141 Reglamento de Inscripción del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN
Art 31 L Recepción de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas.
Cuando se inscriba la recepción parcial de obras en el supuesto del artículo 37 del Reglamento de la Ley 29090, se independizará el área correspondiente a la etapa recepcionada, quedando en la partida matriz el área pendiente de ejecución.
Cuando en la resolución que aprueba la recepción parcial se establezcan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, se extenderá un asiento de anotación preventiva en el Rubro D de la partida matriz, haciendo constar dicha circunstancia.
Para la inscripción prevista en este artículo, constituye acto previo la inscripción del respectivo Planeamiento Integral en la partida matriz.

142 **Planeamiento Integral:** "Instrumento técnico-normativo, mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los planes de desarrollo urbano o localizados en centros poblados que carezcan de planes de Desarrollo Urbano o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial…"

este requisito está claramente cumplido con la inscripción del proyecto de la habilitación urbana, hecho que es requisito indispensable para que proceda la inscripción de toda recepción de obras.

La recepción parcial de obras procederá siempre y cuando se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas en la licencia de habilitación urbana, tales como redes de agua potable, alcantarillado, electrificación, pavimentación de calzadas, etc. No será necesario que el proyecto de habilitación urbana se haya contemplado por etapas[143].

Todas las independizaciones que se realicen de la parte recepcionada serán con carácter definitivo. Solo se harán anotaciones preventivas en el rubro D de la partida matriz, en los casos que de acuerdo al proyecto de habilitación urbana inscrito se encuentren pendientes de efectuar los aportes reglamentarios al que hace referencia el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Bibliografía

- Reglamento de Inscripción del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Público N°097-2013- SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley 29090 dispuesto mediante Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones publicado el 08 de junio de 2006.
- Resolución del Tribunal Registral N°305-2016-SUNARP-TR-T del 13/07/16.
- Resolución del Tribunal Registral N°1255-2016-SUNARP-TR-L del 21/06/16.
- Resolución del Tribunal Registral N°1776-2015-SUNARP-TR-L del 08/09/15.
- Resolución del Tribunal Registral N°828-2015-SUNARP-TR-L del 29/04/15.
- Resolución del Tribunal Registral N°376-2013-SUNARP-TR-A del 23/08/13.
- Resolución del Tribunal Registral N°154-2013-SUNARP-TR-A del 11/04/13.

143 Véase en el considerando 4 de la Resolución del Tribunal Registral N° 376-2013-SUNARP.TR.A.

Artículo 45. Compensación de áreas

Cuando la habilitación urbana comprenda áreas sujetas a futura compensación, esta no constituye un acto previo para la inscripción de la aprobación del proyecto o de la recepción de obras. El Registrador suspenderá la inscripción de los lotes comprendidos dentro del área destinada a futura compensación que se encuentren total o parcialmente fuera del perímetro del predio inscrito, debiendo dejar constancia de la suspensión en el asiento respectivo.

Inscrita la compensación de áreas, se entenderá que los lotes objeto de la suspensión se integran a la habilitación urbana, siempre que hayan sido comprendidos dentro del área útil aprobada.

El título inscribible estará constituido por la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación. Si las áreas materia de compensación no han sido comprendidas dentro del área útil aprobada para cada habilitación, se deberá presentar además la Resolución municipal que apruebe la lotización de ambas áreas materia de compensación y el plano correspondiente.

Con la inscripción de la compensación de áreas, se inscribirán simultáneamente la modificación de las habilitaciones urbanas y de las áreas de los predios matrices, para lo cual se presentarán los documentos que correspondan a dichos actos.

Comentado por:
Ronald Leonardo Gutiérrez

La redacción de este artículo fue ampliada con respecto a lo señalado en el artículo 31 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuya redacción no daba solución a situaciones que se podían presentar en los casos de compensación de áreas que se presentaban dentro del procedimiento de inscripción de una habilitación urbana.

Dicha ampliación se efectuó en base a criterios adoptados por el Tribunal Registral cuando se pronunció respecto a algunas apelaciones referidas a este supuesto. Así tenemos, las Resoluciones N° 797-2012-SUNARP-TR-L del 31 de mayo de 2012 y N° 1845-2013-SUNARP-TR - L del 08-11-2013.

El presente artículo busca que no se efectúen observaciones por actos previos que puedan condicionar el procedimiento de inscripción de una habilitación urbana. Así pues, en aquellos casos en los cuales una habilitación urbana se efectúa incluyendo algún terreno colindante inscrito en otra partida registral, no es necesario que previamente se modifique el proyecto de habilitación urbana, dejando de considerar los lotes que se encuentran registrados en otra partida registral o en todo caso, que se inscriba previamente la compensación de áreas.

En esos casos, la inscripción de dichos lotes se suspende hasta que se regularice la compensación de áreas, continuando el procedimiento de inscripción de la habilitación urbana.

Como un acto posterior, para regularizar esos lotes en el Registro, hay que tener en cuenta si es que el área que es materia de habilitación urbana y que se encuentra registrada en otra partida registral, está incluida dentro del área útil de la habilitación urbana. De haber sido incluida, bastará que se adjunte la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación de áreas.

Si no hubiera sido incluida dentro del área útil, adicionalmente a la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación de áreas, deberá adjuntarse la Resolución municipal que apruebe la lotización del área materia de compensación y el plano correspondiente.

Por último, cabe añadir que con la reciente Ley N° 30494 que modifica la Ley N° 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, no se ha presentado modificación alguna respecto a este tema.

Artículo 46. Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

Para la inscripción del reglamento interno, no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Comentado por:
Maikol César Arguedas Minaya

Artículo 46.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes:

"Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

Introducción

El presente artículo desarrolla brevemente el requerimiento necesario para la inscripción de las habilitaciones para uso de vivienda en las cuales coexistan bienes comunes. La normativa registral en este artículo dispone la inclusión del régimen de propiedad horizontal aplicado a las habilitaciones urbanas, con lo cual se advierte que, en algunos casos, los predios independizados como consecuencia de la recepción de obras siguen manteniendo una relación estrecha con los demás predios independizados de la misma partida matriz, por cuanto el presente supuesto describe el caso de la coexistencia de bienes comunes cuya titularidad la ejercen todos los propietarios de los lotes independizados.

Anteriormente, el presente artículo se encontraba desarrollado en el artículo 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008, según el cual se determinó casi la misma redacción, y por ende se solicitaba como acto previo la recepción de obras o la aprobación del proyecto, y la aprobación del reglamento interno.

El desarrollo del presente artículo comienza por definir a qué tipos de habilitaciones urbanas le alcanza la presente regulación, para posteriormente establecer las particularidades en la aplicación del régimen de propiedad horizontal a los lotes provenientes de las habilitaciones urbanas, y asimismo haciéndose hincapié en las circunstancias más frecuentes que se presentan en la calificación de estos actos.

Clasificación normativa de las Habilitaciones Urbanas para vivienda

Conforme al artículo en comentario, el artículo 14 de la Norma TH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece de acuerdo a la modalidad de ejecución los siguientes tipos de habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones:

- Habilitaciones Convencionales o, simplemente, Urbanizaciones: Aquellas que cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su tipo, cumpliendo con el procedimiento de recepción de obras, de manera previa a la venta de lotes.
- Urbanizaciones con Venta Garantizada: Son aquellas en las que la venta de lotes se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana. Este tipo de habilitaciones serán otorgadas cuando se soliciten la ejecución de obras con construcción simultánea.
- Urbanizaciones Progresivas: Habilitaciones en las cuales se difiere la ejecución de las calzadas y/o aceras y que, cumpliendo con la ejecución de las demás obras mínimas, podrán solicitar la recepción de obras.

- Urbanizaciones con construcción simultánea: Son aquellas en las que la edificación de viviendas se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.

Según la clasificación realizada por el Reglamento Nacional de Edificaciones, existen diversos tipos de habilitaciones urbanas para fines de vivienda, sobre los cuales se podrían implantar un Reglamento Interno que determine áreas comunes y lotes de uso exclusivo.

La recepción de obras en los casos señalados deberá cumplir con los aportes reglamentarios establecidos para cada supuesto, siendo dicha obligación inexcusable por la sola constitución de Reglamento Interno. Cabe señalar que en el Capítulo IV de la Norma TH.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones regula las Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional; las mismas que corresponden a habilitaciones residenciales conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Estas habilitaciones urbanas se ubican en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1), Zonas de Habilitación Recreacional, o áreas de playa o campestre. Por lo tanto, la lotización de los predios deberá cumplir con las áreas y frentes mínimos requeridos para dichas zonificaciones.

Asimismo, se verifica que excepcionalmente en estas habilitaciones no se exige aportes para recreación pública, debiéndose únicamente cumplir con el aporte de 1% para el Ministerio de Educación y otros fines (artículo 31 de la Norma TH.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones).

El régimen de propiedad exclusiva y común en las habilitaciones urbanas

La normatividad que regula a las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, aplicada a las habilitaciones urbanas no se aparte de las consideraciones esenciales que constituyen el régimen. Para dichos efectos los lotes a independizar tienen la calidad de bienes exclusivos, siendo las áreas de vías, parques y áreas sociales (piscina, campos deportivos, área de reuniones, etc.) destinadas a conformar las zonas comunes del predio.

En cuanto al tipo de régimen que deberá optar la habilitación urbana sujeta a bienes comunes, al considerarse que la determinación de las secciones exclusivas se realiza en mérito del área ocupada por cada lote independiente, corresponde aplicar el régimen de independización y copropiedad (artículo 128 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-Vivienda), ya que la extensión del dominio se proyecta verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva. Así, también, se ha interpretado en la Resolución del Tribunal Registral N°1032-2014-SUNARP-TR-L del 30/05/2014: "No es procedente la inscripción de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad respecto de un predio sin edificación, salvo que previamente se registre la habilitación urbana para uso de vivienda con bienes comunes". La habilitación urbana no se encuentra supeditada a la existencia de edificaciones, para la constitución del Reglamento Interno, por cuanto toda la independización se realizará a nivel del terreno de cada lote; en ese sentido, el régimen de propiedad exclusiva y común propiamente dicho no tendría campo de acción en predios que no serán dispuestos de forma horizontal, y en los que se caracterizan por mantener la titularidad *del terreno que ocupan.*

La administración de las zonas comunes de la habilitación urbana la tendrá la Junta de Copropietarios, siendo necesaria la elección de presidente a efectos de tener representatividad legal para todos los efectos de la administración de la misma. Respecto a su nombramiento, podrá determinarse en el Reglamento Interno su designación o su posterior elección, pudiéndose establecer mecanismos para facilitar la misma. Sin perjuicio de lo indicado deberá cumplirse ineludiblemente con lo señalado en el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Título inscribible

Conforme a la normativa en comentario, se requiere, en primer término, la presentación de la documentación que acredita la recepción de obras, para lo cual se adjuntará los requisitos determinados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para las habilitaciones urbanas: artículo 40 (en el caso de habilitaciones urbanas nuevas), artículo 43 (para las habilitaciones provenientes de silencio administrativo), 47° (para habilitaciones ejecutadas que aprueben la

independización definitiva de lotes). No corresponderá aplicar para el caso de las Habilitaciones Urbanas de Oficio, por cuanto no interviene el propietario del predio para manifestar su intención de establecer bienes comunes y exclusivos, asimismo el procedimiento de habilitación es seguido por la municipalidad, a efectos de consolidar el predio a la trama urbana, así como las vías y área de recreación existente como bienes de dominio público.

Respecto al proyecto de habilitación urbana, conforme al artículo 34 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo corresponde coexistir bienes comunes en las habilitaciones que se refieran a predio con compraventa garantizada aprobada o construcción simultánea, es decir que los predios tengan la condición de independizables.

Como último documento, se hace referencia a la presentación de Reglamento Interno, el mismo que deberá contenerse en documento privado con firma certificada notarialmente del propietario, o inserta en escritura pública, o en alguna de las formas que regula el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Lima. Dicho instrumento contará con sus articulados según lo regulado en el artículo 153 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-Vivienda.

Artículo 47. Inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

La inscripción de la regularización de las habilitaciones urbanas ejecutadas a que se refiere el artículo 23 de la Ley N° 29090 se hará en mérito a los siguientes documentos:

a. Resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto, en cuyo caso se extenderá la anotación preventiva, aplicándose el artículo 37, en lo que fuere pertinente o la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, en cuyo caso se extenderá el asiento de inscripción de la habilitación y de la independización de los lotes.

b. Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización o de replanteo en su caso, presentados ante la municipalidad respectiva.

c. Memoria descriptiva;

d. Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva. Este requisito solo será exigible en el supuesto de regularización con recepción de obras.

En los casos en los que la Resolución Municipal de regularización apruebe el proyecto, la misma se anotará preventivamente. Los lotes serán independizados una vez que se presente la Resolución de Recepción de Obras.

Comentado por:
Wilber Mario Quispe Poma

I. Marco normativo

El Artículo 47 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estipula sobre la inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, que ha sido regulada por el artículo 23 de la Ley N° 29090, en concordancia con los artículos 34, 35 y 36 del actual reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

Para el análisis del citado artículo se hace necesario reproducirla para su mejor comprensión, del modo siguiente:

Artículo 47.- La inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas a que se refiere el artículo 23 de la Ley N° 29090 se hará en mérito a los siguientes documentos:

a. Resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto, en cuyo caso se extenderá la anotación preventiva, aplicándose el artículo 37, en lo que fuere pertinente o la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, en cuyo caso se extenderá el asiento de inscripción de la habilitación y de la independización de los lotes.

b. Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización o de replanteo en su caso, presentados ante la municipalidad respectiva.

c. Memoria descriptiva.

d. Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva. Este requisito solo será exigible en el supuesto de regularización con recepción de obras.

En los casos en que la Resolución Municipal de regularización apruebe el proyecto, la misma se anotará preventivamente. Los lotes serán independizados una vez que se presente la Resolución de recepción de obras.

II. Análisis

a. Se advierte que el art. 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN (publicado en el diario oficial El Peruano el 04.05.2013), contempla de forma expresa los actos y documentos que sirven para inscribir la regularización de habilitación urbana ejecutada, en concordancia con lo que establece el Artículo 23 de la Ley N° 29090 – Ley de Regularizaciones de Habilitación Urbana y edificaciones (publicada en el diario oficial El Peruano el 25.09.2007). Asimismo, en el mismo sentido se estipula en el Art. 23 de su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (publicado en el diario oficial El Peruano el 28.02.2017).

Siendo así, se aprecia que dicho articulado contiene dos tipos de actos inscribibles, conforme al detalle siguiente:

Parcial (Proyecto)	**Total** (Recepción De Obras)
La anotación de la Regularización del proyecto de la habilitación urbana ejecutada.	La inscripción de la Regularización de la recepción de obras de habilitación urbana ejecutada.
Esta generará solo una anotación preventiva, por lo que no procede independización del lote o lotes, pues esta se realizará cuando se inscriba la recepción de obras.	Esta generará la inscripción definitiva, en consecuencia se procederá a la independización del lote o lotes.

En tal sentido, resulta pertinente detallar el contenido de los actos inscribibles que regula este artículo, pues en muchos casos se producen observaciones debido a que las resoluciones municipales emitidas no precisan la etapa que es materia de regularización; o, en otros casos, se presenta el FUHU-Licencia y su anexo “G”, lo cual implicaría que solo pretendería la inscripción de la regularización del proyecto de la habilitación urbana, cuando realmente lo que se pretende es inscribir la regularización de la recepción de obras, para lo cual debe presentarse el FUHU-Recepción de Obras y su anexo “G”.

b. Otro aspecto que se hace necesario precisar es si debería exigirse que la autoridad municipal establezca el plazo de vigencia del proyecto de la habilitación urbana en vía de regularización, dado que se requiere publicitar el plazo de la anotación preventiva que generará tal acto; en tanto que la Ley N° 29090 no ha establecido plazo de vigencia en este supuesto, ya que ante el caso planteado, el Tribunal Registral ha adoptado que debería atenerse a lo dispuesto en la resolución municipal[144]. Entonces, en caso de que se apruebe el proyecto de la habilitación urbana en vía de regularización y no se hubiera consignado el plazo de vigencia, debe exigirse la aclaración municipal correspondiente a efectos de que precise el plazo, dado que no puede aplicar por analogía el plazo de 36 meses establecido para una aprobación de habilitación urbana nueva.

c. En cuanto al título formal para realizar la inscripción de la habilitación urbana ejecutada, tanto en primera instancia como en segunda instancia, se ha advertido discrepancias de interpretación, pues por un lado se ha concluido que el título que da mérito a la inscripción es la Resolución Municipal[145], por otra parte, se indicó que lo era el Formulario de Habilitación

144 Criterio adoptado en la Resolución N° 773-2014-SUNARP-TR-L.

145 Criterio adoptado en la Resolución N° 131-2015-SUNARP-TR-L.

Urbana (F*UHU) y su anexo correspondiente*[146]; y, por último, se aprecia otra tercera opción que admitiría la posibilidad que el documento que diera mérito a la inscripción sería cualquiera de los documentos antes citados. Si tenemos en cuenta el Acuerdo Plenario aprobado por el Tribunal Registral en el CXXXII Pleno[147], que se dio para un caso de independización de predio urbano, que aprobó lo siguiente: «El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad". La cual puede aplicarse bajo el mismo criterio para las habilitaciones urbanas, conforme lo entiende el tribunal registral en posteriores resoluciones[148].

Tales discrepancias interpretativas se produjeron por la falta de una integración normativa, aunada a la incorrecta regulación del actual artículo 47 del Reglamento del Registro de Predios (publicada en el diario oficial *El Peruano* el 04.05.2013), en la medida que ésta establece como título idóneo a la Resolución municipal – entre otros requisitos – para generar la inscripción, tal como lo disponía el primigenio Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA (Publicada en el diario oficial *El Peruano* el 27/09/2008), sin haberse tenido en cuenta que esta norma ya había sido modificada por otro Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobada por Decreto Supremo N° 003-2010-VIVIENDA (publicada en el diario oficial *El Peruano* el 07/02/2010), la que de similar manera reguló el posterior Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA (publicado en el diario oficial *El Peruano* el 04.05.2013)[149], dotándole de documento suficiente para el tramite registral al FUHU[150], y de similar manera se reiteró el valor legal del FUHU, en el art. 36.4 del actual y vigente Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA (publicado el 15.05.2017), a pesar de que el art. 23 del actual Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (Publicada en el diario oficial El Peruano el 28.02.2017), se refiera solamente a la Resolución municipal como documento para la presentación al registro de predios, pues nótese que en contrastación con la primigenia versión de la ley N° 29090, "La solicitud del propietario" ha sido reemplazada por "El Formulario Único y Anexo "G" - Regularización de habilitación urbana ejecutada", entre los diferentes documentos que forman parte integrante del expediente técnico que debe requerir el municipio al administrado.

Si bien lo reseñado ha dado lugar a diferentes interpretaciones, lo cierto es que a efectos de facilitar y propiciar la inscripción, conforme lo contempla el art. 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, resulta pertinente considerar el acuerdo plenario citado y las posteriores resoluciones que dispusieron la inscripción en casos iguales o similares, en aplicación del literal a.3 del art. 33 del citado Registro General de los Registros Públicos, entre tanto no se clarifique el citado artículo objeto de análisis; pues, aún cuando no constituya precedente de observancia obligatoria, debemos entender que su aplicación coadyuvará a la aplicación correcta del principio de predictibilidad, incluso cuando este principio no esté regulado de forma expresa como norma directriz del derecho registral. Sin embargo, en la actuación de la función calificadora, de manera supletoria, se aplica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la que sí contempla el referido principio, por la cual las

146 Criterio adoptado en la Resolución N° 450-2015-SUNARP-TR-L.

147 El CXXXII Pleno, se desarrolló en sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de agosto de 2015.

148 Criterio adoptado en la Resolución N° 2411-2017-SUNARP-TR-L y Resolución N°1846-2017-SUNARP-TR-L.

149 Nótese que el vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (actualmente derogado), fueron publicados la misma fecha en el diario oficial "El Peruano", lo cual justificaría de algún modo que tampoco esta última norma fue considerada para la redacción del Art. 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

150 En su Artículo 19, establece que el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU es el documento aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de habilitación urbana.

entidades de la administración pública deben brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite de modo tal que puedan tener conciencia certera sobre su resultado final, estando regulado en el inciso 1.15 del Artículo IV de la citada Ley N° 27444, constituyendo una expresión del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad y del deber de transparencia de las entidades públicas. Además, consideremos que el Tribunal Constitucional mediante sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, desarrolla la seguridad jurídica como un principio consubstancial al Estado Constitucional de Derecho, que busca garantizar la predictibilidad de la actuación de los poderes públicos, frente a los supuestos previamente determinados por el derecho, consolidando la interdicción de la arbitrariedad.

Bajo el indicado contexto, procedería admitirse como documento idóneo para la regularización de habilitación urbana ejecutada, la resolución municipal o el Formulario Único (FUHU correspondiente) y Anexo G - Regularización de habilitación urbana ejecutada, y si se presenta ambos documentos y alguna de ellas presenta omisiones o errores materiales que razonablemente puedan admitirse, fácilmente pueden ambas complementarse entre sí.

d. También, cabe referir sobre el requisito de la valorización de obras, en caso se tratase de la regularización de recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, pues en nuestra experiencia se aprecia que casi la mayoría de títulos relacionados a este acto no cumple con presentarlo; los presentan sin la formalidad exigida (Certificación notarial de firma del profesional responsable); o presentan la valorización de todo el inmueble (tasación comercial), debido generalmente a la falta de una redacción entendible para los usuarios, ya que, incluso muchos profesionales (arquitectos e ingenieros) no tienen una idea clara sobre este aspecto, pues sería pertinente precisar que el requisito exigido es el informe de valorización de las obras realizadas para la Recepción de obras de la Habilitación Urbana, como accesibilidad, agua desagüe, energía e iluminación pública, pistas y veredas.

e. Por otra parte, en el quehacer registral se aprecia una incorrecta aplicación de este tipo de regularización de habilitación urbana por parte de los profesionales responsables (arquitectos o ingenieros) que se encargan de realizar tales trámites. Así como también de los funcionarios de las municipalidades; ya que, con el solo propósito de independizar lotes adquiridos bajo diferentes modalidades que simultáneamente se presenta para su inscripción[151], peticionan y admiten la regularización de habilitación urbana en vía de regularización; aún cuando en la realidad, los predios no cuentan con ninguna obra ejecutada que le permita catalogarse como realmente un predio urbano y, si bien ello constituye responsabilidad de los funcionarios municipales respectivos, que no se puede cuestionar en sede registral[152]. Sin embargo, cabe advertir que ello propicia al incumplimiento de las normas urbanísticas; por ende, el crecimiento desordenado de la ciudad, ya que de este modo evitan la transferencia de terrenos en virtud de los aportes reglamentarios; limitándose solo a la redención en dinero[153].

Si bien en tal supuesto se aprecia una irregular actuación que transgrede normas legales, también se aprecia que el erróneo acogimiento a la norma en análisis se hace por desconocimiento sobre el trámite de regularización de habilitación urbana en sede municipal, pues esta solo procederá cuando se configure los presupuestos contemplados en las normas.

151 Sea por desmembramiento y transferencia de dominio de comunidades campesinas, compraventa, donación, etc.

152 Conforme al Precedente de Observancia Obligatoria, aprobada en el XCII Pleno, en sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 02 y 03 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 16 de agosto de 2012.

153 En el desarrollo de una charla de capacitación denominada "Habilitaciones Urbanas" (de fecha 14.08.2014),, realizada en la oficina registral de Huancayo, a la que asistieron funcionarios, servidores, arquitectos e ingenieros de las municipalidades, se les preguntó sobre tal aspecto, y estos fueron sinceros al decir que de este modo se evitaba efectuar los aportes reglamentarios en terreno; además que los trámites y costos municipales, les resultaba más favorable. Similar criterio refirieron los participantes del Taller Interorganizativo con municipalidades denominado "Diálogo con Gobiernos Locales", (de fecha 24.11.2017), realizada en el Auditorio del Hotel Presidente de la ciudad de Huancayo.

Para cuestiones meramente ilustrativas se detalle cómo se reguló este tipo de regularización de habilitación urbana los dos últimos reglamentos de la Ley N° 29090, del modo siguiente[154]:

D.S. N° 008-2013-VIVIENDA160 **(Derogado)**	D.S. N° 001-2017-VIVIENDA **(Vigente)**
Artículo 38.- Ámbito de la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas 38.1 Mediante Resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, pueden aprobarse en vía de regularización las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley y, de ser el caso, la recepción de las obras. 38.2 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, puede iniciar el procedimiento de regularización, siempre que cuente con: a) Obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda. b) Edificaciones permanentes con un área techada mínima de 25 m2., de las edificaciones construidas con cimientos, muros y techos.	Artículo 34.- Ámbito de la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas 34.1 Las habilitaciones urbanas que hayan sido ejecutadas sin licencia después del 20 de julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el presente capítulo, pudiendo considerar el cumplimiento de la normativa técnica vigente a la fecha de su ejecución o, en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual. 34.2 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, puede iniciar el procedimiento de regularización, siempre que cuente con edificaciones y obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda; y el nivel de consolidación de los predios debe ser de 90% del total del área útil del predio matriz.

Nótese la variación acontecida en los reglamentos, de tal forma que ya no se requiere acreditar con documento la fecha cierta para probar el acogimiento a regularizar las habilitaciones ejecutadas realizadas hasta el 25 de septiembre de 2007, conforme lo contemplaba el primigenio texto D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, antes de su modificatoria por D.S. N° 009-2016-VIVIENDA. No obstante, sigue contemplándose la exigencia de que tenga edificación y, sin bien, ya no se exige sobre el área techada mínima de 25.00m, se requiere que el nivel de consolidación de los predios debe ser de 90% del total del área útil del predio matriz. Igualmente, se ha mantenido la exigencia de que cuente con los demás servicios y obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, energía e iluminación pública, según corresponda.

Ante ello no podría pretender acogerse a esta regularización, por ejemplo: aquel propietario que el año 2016 haya ejecutado obras de habilitación urbana, de forma irregular y sin autorización municipal, bajo el amparo del citado artículo materia de análisis, pues como se puede apreciar, la regularización prevista en la normativa indicada contempla aquellas habilitaciones urbanas que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, en el entendido que este trámite supone la incorporación a la legalidad de aquellas situaciones de hecho ya existentes al 25.09.2007.

f. Por último, cabe contemplar que, conforme a lo regulado en el art. 30 del Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (publicado en el diario oficial *El Peruano* el 28 de febrero de 2017), las regularizaciones de habilitaciones urbanas

154 Modificado por el Art. 1 del D.S. N° 009-2016- VIVIENDA.

que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley 29090 (esto es hasta el 26 de setiembre de 2007), pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria de Decreto Legislativo N° 1225. Acaso ello implicaría que las municipalidades admitan solamente la regularización de las habilitaciones urbanas hasta el 26 de setiembre de 2017, pues parece haber sido esa la intención de la norma, lo cual sin duda generará otras disquisiciones.

Entre todo lo manifestado, estas situaciones han de considerar las autoridades municipales, para efectos de aprobar este tipo de regularización de habilitación urbana ejecutada. No obstante, todos estos aspectos, corresponde hacer cumplir a la municipalidad, y no al registro en tanto no podemos cuestionar los actos administrativos aprobados por la autoridad municipal pese a no hacer cumplir estas exigencias, conforme al Precedente de Observancia Obligatoria, aprobada en el XCII Pleno, en sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 02 y 03 de agosto de 2012. Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 16 de agosto de 2012, sobre la calificación de actos administrativos, establece que: "En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado".

II. Conclusiones y sugerencias

- A la luz de las tendencias jurisprudenciales citadas y la integración normativa, se propone la modificación del artículo analizado, a fin de que se pueda precisar y redactar de una manera más adecuada y entendible para los usuarios, a efectos de dotarle de información veraz, completa y confiable sobre este tipo de trámite.
- El erróneo acogimiento a la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, transgrede las normas urbanísticas, por lo que se sugiere capacitar en este tema específico a los profesionales involucrados y a los propios funcionarios de las municipalidades.

Artículo 48. Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente; así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción, o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana, o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la ley N° 29898, en aplicación del literal A del artículo 24-B de dicha ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la resolución respectiva.

Comentado por:
José Willian Romero Asenjo

El procedimiento de habilitación urbana de oficio es excepcional; es decir, procede siempre y cuando no exista en trámite un procedimiento de habilitación urbana, o de regularización de una habilitación urbana o, existiendo dichos procedimientos en trámite, la municipalidad valore esta circunstancia expresamente en la resolución municipal, de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el predio a habilitar de oficio no se encuentre sobre áreas de dominio público, no se discuta el título de dominio y cuente con edificaciones fijas y permanentes. Entonces, si el procedimiento de habilitación de oficio por parte de las municipalidades es excepcional, no es posible exigir que se cumpla con el procedimiento administrativo tal y cual se exige para una habilitación nueva (aprobación del proyecto de habilitación y recepción de obras). Es la misma municipalidad quien determina que el predio cuenta con los servicios públicos indispensables y se encuentra ubicado en una zona urbana consolidada, en consecuencia, procede a declarar de oficio la habilitación. Declarar por cuanto en realidad dicho predio cuenta con los servicios públicos indispensables y se encuentra en una zona urbana consolidada. Por lo que la municipalidad –verificado los requisitos establecidos en el artículo 24 y determinado que no se encuentra en uno de los supuestos de improcedencia– procede a través de una Resolución Municipal a declarar la habilitación de oficio del predio y, en consecuencia, dispone el cambio de uso del predio de rústico a urbano.

¿Es calificable en sede registral los motivos por el cual se declara la habilitación de oficio de un predio?

En sede registral no es calificable las razones o los motivos que llevan a determinar al órgano responsable de la municipalidad a expedir una resolución declarando la habilitación de oficio, por cuanto son aspectos internos que se evalúan dentro del procedimiento; siendo responsabilidad del funcionario que llevó a cabo el procedimiento administrativo en el supuesto que no cumpla con los requisitos establecidos en la norma (requisitos de procedencia o se esté ante un supuesto de improcedencia). Respecto a la calificación de actos administrativos, en el XCIII Pleno, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente vinculante: “En la calificación de actos administrativos, el

registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado". Aunado a ello, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 27444, todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda. Por lo que no existe norma legal que habilite al registrador calificar el fondo o fundamento de la resolución que declare la habilitación urbana de oficio, siendo responsabilidad del funcionario del ente municipal que declaró la habilitación.

¿Es posible aplicar el silencio administrativo positivo a una habilitación urbana de oficio?

En principio, el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio no depende de la voluntad del interesado, sino de la propia autoridad municipal; ello implica que en el supuesto que el administrado solicite a la respectiva autoridad municipal la declaración de la habilitación urbana de oficio, dicha autoridad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedará a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes (fundamento 8 de la Resolución N° 1716-2009-SUNARP-TR-L). De acuerdo con Morón Urbina[155]: "El silencio administrativo positivo solo es aplicable a los procedimientos administrativos promovidos por los ciudadanos que sean de evaluación previa y no en los procedimientos iniciados por la administración de oficio (…)" Por lo que en los procedimientos administrativos como el de una habilitación urbana de oficio no resulta aplicable el silencio administrativo positivo.

¿Qué documentos se debe presentar al Registro de Predios para lograr inscribir la habilitación de oficio?

El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio.

Del texto reglamentario se desprenden dos supuestos de hecho:

Primer supuesto: habilitación urbana de oficio que comprende la totalidad del predio matriz. En este caso se debe presentar la Resolución Municipal que declare habilitado el predio de oficio.

Segundo supuesto: habilitación urbana de oficio que comprende una parte del predio matriz. En este caso se debe presentar la siguiente documentación al Registro Público:

a. Resolución Municipal que declare la habilitación de oficio, en consecuencia disponga el cambio de uso de rústico a urbano.

b. Documentación técnica: planos de ubicación y localización, plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución.

En ambos casos se debe presentar documento donde se acredite la valorización de las obras de la habilitación urbana suscrita por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la resolución respectiva.

Así mismo se debe adjuntar copia certificada del expediente sustentatorio de la resolución, constituye el título de inscripción.

La inscripción individual registral de los lotes que conforman el predio matriz será gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. En este último caso se acreditará la capacidad de representación con la copia simple de la Partida Electrónica donde conste la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas.

155 Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 9ª.ed. Gaceta Jurídica. Lima, 2011, pág. 863.

Artículo 49. Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.

Comentado por:
Josimar Atoche Arismendiz

1. Introducción

El Art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución Nº97-2013-SUNARP/SN, recoge una figura jurídica de vital importancia para el campo inmobiliario, en especial para el plano de las habilitaciones urbanas, institución por excelencia que posibilita convertir un terreno rústico a urbano[156]: Nos referimos a la libre disponibilidad. Sucede que, la idea de seguir un procedimiento de habilitación urbana radica, salvo mejor parecer, en poder disponer de los lotes resultantes, y por ende; dotar al suelo de mayor valor del que se obtendría si se enajenara con su naturaleza agreste. Así tenemos que son dos fases que guían toda habilitación aprobada bajo los alcances de la Ley Nº29090, vigente desde el 28/09/2008(en adelante la Ley), por un lado, la denominada "aprobación del proyecto" (que puede originar la "independización preventiva del Lote"- Inexistencia de lote formal), y la "Recepción de obras" (Inscripción definitiva del Lote). El protagonista principal de todo este mecanismo es el "promotor-propietario" quién luego de obtener la aprobación de un proyecto de habilitación, estaría obligado a culminar y/o cumplir los términos en que se enuncia el citado proyecto. No obstante, en la realidad extrarregistral se advierte que muchos de estos actores han procedido a disponer (vender, donar, permutar, etc.) sin haber cumplido por completo las 02 (dos) fases antes referidas. Es decir, disponen de los lotes cuando se encuentran en etapa de proyecto, y en el mejor de los casos independizados preventivamente a nivel de registro. Ello ha generado un tremendo malestar, dado que mucho compradores-creyendo-que han realizado una transacción inmobiliaria exitosa-acto definitivo-, se dan con la sorpresa que lo que el Registro puede acoger es solo anotar preventivamente la primera compra-venta otorgada por el promotor-propietario.

Es en ese escenario, y a modo de ejemplo que juega un papel trascendental la institución jurídica de la "Libre disponibilidad", que no es otra cosa que un permiso municipal que da luz verde para que en la partida registral del lote se puedan "anotar" actos posteriores de disposición (incluye actos de gravamen[157]) que involucren al inmueble. En consecuencia, el autor pretende comentar la citada figura, y exponer algunos supuestos que, en la práctica diaria, han podido ser resueltos bajo los alcances del art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

156 Se considera PREDIO RUSTICO a los terrenos ubicados en zona rural, dedicados a : - uso agrícola, - pecuario, - forestal y de protección y - los ERIAZOS susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos o estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. Por su parte, se considera PREDIO URBANO al que está ubicado en centro poblado y se destina a: 1) Vivienda, 2) Comercio, 3) Industria o cualquier otro fin urbano, 4) Terrenos sin edificar, que cuenten con servicios generales del centro poblado. 5) Los terminados y recibidas sus obras de habilitación urbana.

157 En la Resolución Nº 115-2016-SUNARP-TR, la cuarta sala del Tribunal Registral resuelve revocar la observación decretada por el Registrador de Predios de Jaén, y disponer la anotación preventiva indefinida de una Hipoteca. La gran pregunta es: ¿Y si con posterioridad se ejecutara judicialmente la hipoteca anotada, cuál sería el carácter del asiento de adjudicación judicial? ¿Definitivo o preventivo? De ser lo último, muchos podrían decir que no tendría sentido diferenciar un asiento preventivo y otro definitivo, pues sobre ambas partidas se podría anotar cualquier acto, así nunca se inscriba la recepción de obras, desnaturalizando la finalidad de la norma.

2. La Libre disponibilidad

La definición de la habilitación urbana la encontramos precisamente en el art. 3° de la Ley, que define a la Habilitación Urbana como el 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[158]. En esa misma línea, se indica que el proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para diversos fines. Debe quedar claro, previamente, que lo que se inscribe por regla general en el Registro de Predios es la recepción de obras de la habilitación urbana (conclusión de la segunda fase) con la correspondiente independización de los lotes[159], no obstante cabe por excepción anotar el proyecto de habilitación urbana en los supuestos que cuenten con autorización de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes. Inclusive, de no contar con las autorizaciones antes referidas, también es posible anotar el proyecto. Ahora bien, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su categoría de norma infralege no ha sido ajeno a la regulación de la habilitación urbana, dedicándole un capítulo entero, que comprende desde los artículos 32º al 49º. Es este último artículo, el que regula la libre disponibilidad, materia de comento. En efecto, la libre disponibilidad de los lotes resultantes, se encontraba prevista en el art. 35° del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por resolución Nº 540-2003-SUNARP. Igual disposición contenía el artículo 31 P del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN. Ahora bien, verificada la derogada Ley N° 28678, y la actual N° 29090, se advierte que en ninguna de ellas fue regulada la "libre disponibilidad". El art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente" (En adelante el art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Dicho esto, cabe precisar que el art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe ser concordado sistemáticamente con el artículo 34º del mismo cuerpo normativo, el cual prescribe: "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".

Efectuado el análisis exegético, se aprecia en este artículo dos situaciones coherentes con la Ley:

i) la compraventa garantizada y su cesión se anotan preventivamente (primera etapa)[160].

ii) la inscripción definitiva ocurrirá cuando se inscriba la recepción de obras (segunda etapa).

Es en el CXXI Pleno del Tribunal Registral, de fecha 06/06/2014, donde se dejó en claro que en el art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, podían verse dos situaciones:

i) Para que exista libre disponibilidad de los lotes debe inscribirse la recepción de obras. En este caso por obvias razones la inscripción es definitiva (esta es la regla).

ii) Se puede autorizar la libre disponibilidad en la resolución de aprobación de la habilitación (proyecto) sin tener que esperar la recepción de obras (esta es la excepción). Se podría afirmar que este último, sería una excepción a la prohibición regulada en el último párrafo del art. 66º del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, que prescribe que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva, de la misma

158 Viene a colación el tema propuesto por el suscrito, denominado: ¿Cuál es el documento que autoriza a inscribir un cambio de uso?, el mismo que fue debatido como uno de los temas principales en el Dialogo con el Tribunal Registral – Piura, Marzo de 2015.

159 Así tenemos el artículo 20º de la Ley Nº29090, al prescribir que: El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

160 En la conclusión del grupo de trabajo N°3-Tema 1 – (Dialogo con el Tribunal Registral-Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013) se acordó lo siguiente: (…) 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.

naturaleza. Sin embargo, lo que no puede desconocerse es que el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que para "inscribir" la transferencia de propiedad y demás actos de disposición, previamente (….). Por tanto, el tema pasa por realizar una interpretación del citado artículo. A tal efecto, se plantea dos posibilidades:

a) Entenderse que cuando dicho artículo utiliza el término "inscribir" se refiere a una "anotación preventiva".

b) La otra posibilidad es que cuando dicho artículo hace referencia a la "inscripción", se está refiriendo solo a los casos de transferencias de los lotes resultantes de habilitaciones urbanas tramitadas bajo los alcances del derogado Reglamento Nacional de Construcciones, al ser esta norma la que reguló primigeniamente la libre disponibilidad. Es decir, sería una aplicación de normas en el tiempo[161].

3. Casos prácticos en la Jurisprudencia del Tribunal Registral.

En la P.E. Nº 51111115 del Registro de Predios de Lima, obra independizado "preventivamente" un lote a favor del propietario-promotor sin indicación de vigencia alguna. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, aprobada bajo los alcances de la Ley Nº29090, esta cuenta solo con autorización de venta garantizada. Nos ruegan "inscribir" una Escritura Pública de compra-venta a favor de Perico de los Palotes, y otra otorgada por este a favor de un tercero. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente la primera compra-venta, en virtud de la autorización de venta garantizada con que cuenta la habilitación, y se desistan parcialmente de la segunda compra-venta (Resolución Nº 737-2016-SUNARP-TR-L).

En la P.E. Nº 511111116 del Registro de Predios de Jaén, obra independizado "preventivamente" un lote a favor del propietario-promotor, cuya vigencia es de duración indefinida. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, se advierte que la misma fue aprobada en 1999. Nos piden "inscribir" una Escritura Pública de Hipoteca a favor del BANCO. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente todos los actos posteriores ya sea de disposición o gravamen que se presenten. Un caso exactamente igual ha resuelto el Tribunal Registral en la que dispone: se anote preventivamente la Hipoteca. Resolución Nº 115-2016-SUNARP-TR-T.

En la P.E. Nº 51111117 del Registro de Predios de Jaén, obra independizado "preventivamente" un lote a favor del propietario-promotor sin indicación de vigencia de la anotación, con un asiento B00002 que publicita la inscripción de la resolución municipal que establece la libre disponibilidad del lote. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, aprobada bajo los alcances de la Ley Nº26878, esta cuenta solo con autorización de venta garantizada. Nos ruegan "inscribir" una Escritura Pública de Hipoteca a favor de JUAN SIN TIERRA. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente la hipoteca, a razón de que la citada libre disponibilidad regulada en el art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se extiende a todos los actos de gravamen; inclusive (Resolución Nº 572-2015-SUNARP-TR-T).

Referencias Bibliográficas

- Balota de temas seleccionados para Dialogo con el Tribunal Registral – Piura, Marzo de 2015.
- CXXI Pleno del Tribunal Registral, de fecha 06/06/2014.
- CXLV Pleno del Tribunal Registral realizado el 25,26 y 29 de Febrero de 2016.
- Legislación: Ley N°29090; Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución Nº 97-2013-SUNARP/SN; Derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por resolución Nº 540-2003-SUNARP; derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

161 En el CXLV Pleno del Tribunal Registral realizado el 25,26 y 29 de Febrero de 2016, se planteó la interrogante: ¿Procede denegar la inscripción de una compraventa de lote de una habilitación en primera etapa(proyecto) anotado preventivamente tramitada bajo los alcances de la Ley N°26878 amparándose en el artículo 39° del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios? La respuesta fue afirmativa, pero con la salvedad de que hablaríamos de "anotación" de la compra-venta. Hay una aplicación ultractiva.

Capítulo III Inscripciones referidas a posesiones informales

Artículo 50. Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

a. Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente.

b. Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Comentado por:
Carmen Gisell Alvíteres Arata y Nilton Paredes López

El artículo materia del presente estudio forma parte del Capítulo III denominado Inscripciones referidas a posesiones informales; por lo que resulta necesario destacar qué se entiende por "posesiones informales", que en palabras simples se puede decir que es la ocupación de un terreno (invasión) a cargo de grupos de personas o familias que se establecen en el lugar, sin tener la titularidad del mismo, con la finalidad de constituir la residencia o actividad comercial: Es lo que comúnmente hemos denominado Pueblos Jóvenes, Asentamientos Humanos.

Es de esta forma, que dichas posesiones informales requieren contar con el título a fin que éste se inscriba, para lo cual se necesita de una entidad que verifique in situ los estados de titularidad, así como el levantamiento de la información y descripción de las características físicas y legales del predio, también se requiere de la institución que finalmente otorgue la inscripción y brinde seguridad jurídica frente a terceros; legalidad que entre otras exigen también las instituciones financieras.

En el Perú, la institución a cargo del acceso a la propiedad formal es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, creado a través del Decreto Legislativo N°803, cuyo objetivo es el de reducir la abertura de informalidad de la propiedad predial urbana, siendo además el responsable de manera excepcional, de los procedimientos de saneamiento físico legal, y titulación de los predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales.

Conforme se observa de las normas emitidas por COFOPRI, el procedimiento de formalización integral de las posesiones informales es ejecutado por las Oficinas Zonales de dicha institución, las cuales se encargan del Diagnóstico y Saneamiento.

Es de esta forma, que el diagnóstico es el conjunto de procedimientos técnicos legales que se ejecutan a fin de determinar la situación física y legal de una posesión informal; comprendiendo el levantamiento de información en campo, efectuando búsqueda y recopilación de partidas y títulos

archivados en Registros Públicos, así como otras entidades, con la finalidad de identificar derechos de propiedad; también consiste, en determinar las características físicas y legales de la ocupación, dentro del marco legal existente, así como otros datos relevantes para el saneamiento físico legal. El saneamiento integral comprende acciones técnicas y legales, que tiene como propósito superar limitaciones o situaciones encontradas en el diagnóstico respecto a la propiedad y la situación física de la posesión informal, que concluye con la inscripción de los planos perimétrico y de trazado y lotización de la posesión informal en Registros de Predios. Concluido el proceso de formalización integral, se continúa con las acciones de formalización individual que se inician con el empadronamiento y concluyen con la titulación individual y la inscripción de los títulos en Registros de Predios[162].

Por ende, dentro de los procesos de formalización, y luego de haber delimitado la zona de saneamiento de la propiedad informal, se encuentra la inscripción ante el Registro de Predios, del plano perimétrico y plano de lotización o PTL en su conjunto, luego de haber pasado por el proceso cero, también conocido como el proceso de análisis de los antecedentes registrales.

Para las inscripciones de las posesiones informales, se ha logrado conjugar una labor efectiva entre SUNARP y COFOPRI, para alcanzar la inscripción del título de propiedad en concordancia con las políticas públicas prescritas por el gobierno para la reducción de las posesiones informales y se logre la formalidad e inserción al mercado con mejores oportunidades a nivel social, económico, brindando seguridad y estabilidad a las familias peruanas de escaso recursos.

Es de esta forma, que para lograr la inscripción de las referidas posesiones informales, la SUNARP a través de sus Oficinas de Catastro, realizan la evaluación técnica de manera minuciosa, con la finalidad de asegurar que no exista superposición con otros predios inscritos, ni duplicidad de partidas, como principal misión. Luego verifican si la ubicación del predio, materia de estudio, según las coordenadas descritas en el expediente, elaborado por COFOPRI, coinciden con la información gráfica que obra en la Base Gráfica Registral de la SUNARP, culminándose con la inscripción.

Ahora bien, en el art. 50 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios nos encontramos con los requisitos para inscribir el plano perimétrico de una posesión informal, el cual evidentemente no constituye una pequeña extensión como lo sería un lote de terreno, sino que en un 95% son grandes extensiones de terreno, al ser todo un centro poblado, el que se quiere formalizar, razón por la cual cada lote, manzana o área de aporte, se encuentra comprendido en el plano perimétrico.

La resolución expedida por COFOPRI, es el documento legal que le da valor al plano perimétrico y al plano de ubicación del terreno a formalizar; asimismo en la mencionada resolución se describe los datos técnicos descritos de manera literal que obran en el plano tales como área, ubicación y perímetro. Así también, se realiza el trámite para la inscripción del plano de trazado y lotización del área materia de saneamiento; también tendrá datos, si los hubiera, tales como predios inscritos identificados, cargas o gravámenes que debe haber al momento de la inscripción, cuadro de áreas totales, zonas arqueológicas, centros históricos, fajas marginales entre otros. Dichos datos son contrastados con la información contenida en el plano; esta información la recoge COFOPRI y lo muestra en el plano a través de un estudio, con el cruce de información de otras entidades como SERNANP, Ministerio de Cultura entre otros.

A nuestro criterio, el plano perimétrico y de ubicación es el documento clave al momento de la evaluación técnica en SUNARP, debido a que todos los datos del predio materia de formalización, deberán estar contenidos en los planos. Es de esta forma, que el Tribunal Registral estableció como precedente de observancia obligatoria[163], que cuando se encuentren diferencias entre los documentos presentados (memoria descriptiva, resolución expedida por la entidad generadora de catastro y plano), prevalece la información consignada en los planos; esto en virtud que las memorias descriptivas son la descripción literal de la descripción grafica del plano, por lo que debe

162 Párrafo tomado del Portal Web: https://www.cofopri.gob.pe/formalizacion/procedimiento-de-formalizacion-integral-estatal/posesiones-informales/

163 Pleno CXLI de fecha 14.enero.2016 y publicado en el diario Oficial El Peruano el 18.enero.2016.

existir adecuación entre el plano y la memoria; sin embargo, los errores que puedan existir en la memoria no invalidan la información gráfica del plano, por lo que en caso de discrepancia entre dichos datos deberá primar el contenido en el plano.

Ahora bien, este plano perimétrico y de ubicación deberá ser presentado en físico, firmado y sellado, también vienen acompañados con una base gráfica (CD), que si bien es cierto no es parte de los requisitos, se ha vuelto una práctica común a nivel nacional que venga la información en archivo digital, con el fin de ser integrado a la Base Gráfica Registral de la SUNARP para agilizar los tiempos en los procedimientos en las Oficinas de Catastro respecto a la digitalización, georreferenciación[164] e inclusión en la Base Gráfica Registral, puesto que el contenido del CD es siempre fiel reflejo de los planos impresos del expediente.

Se precisa que lo importante en la información-(datos) contenida en el plano, deben coincidir con todos los demás documentos del expediente; puesto que respecto al datum, red geodésica oficial vigente y la proyección de coordenadas oficiales[165] no es un problema al momento de la evaluación técnica, ya que por lo general está bien realizada, ya que ambas instituciones -SUNARP y COFOPRI- trabajan con aplicaciones informativas basadas en autolisp (leguaje de programación gráfica), las cuales arrojan resultados inmediatos y se puede verificar si la edición del plano está bien efectuado o no.

Un tema también importante a destacar es, cuando el plano perimétrico proviene de una independización de un predio ya inscrito, en dicho caso y conforme a la norma se deberá presentar el plano remanente, pero al existir diferencias entre el área remanente y el plano a independizar los cuales tal vez no sean igual al inscrito, al ser COFOPRI la entidad solicitante, se aplica la prevalencia de la información catastral, y se podrá actualizar lo que queda de la matriz (remanente), y será de beneficio para otras independizaciones dentro de esa matriz.

Con relación al último párrafo dispuesto en el artículo 50 acerca de las posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada, depende más de COFOPRI que de la SUNARP, puesto que al Organismo Formalizador le corresponde la verificación y cumplimiento, debido a que como sabemos, el Registro en nuestro país no es obligatorio, por lo que puede haber propietarios que no estén inscritos y cuando llegue el título, el Registro deberá verificar si existen propietarios inscritos; pero de existir otro propietario que no esté inscrito, solo COFOPRI, a través de su labor de campo –in situ- es quien puede tramitar el acta de conciliación con dichos propietarios.

Finalmente, como corolario señalar que el plano perimétrico constituye pieza clave en la calificación de las propiedades informales, debido a que constituye el punto de inicio del saneamiento, en él se determinarán las superposiciones. duplicidades o áreas remanentes; sin la aprobación de la inscripción del plano perimétrico, no podrá inscribirse el plano de trazado y lotización ya que dicho plano, debe hacerse en base a lo delimitado y saneado por el plano perimétrico.

164 La georreferenciación es dar una posición exacta en el espacio, mediante el uso de coordenadas, de tal modo que su ubicación en base a las coordenadas sea igual a las que aparecen en el terreno físico, esta georreferenciación esta enlazada a la Red Geodésica Nacional, que son puntos físicos colocados en el terreno que ya tienen coordenadas y esto permite hallar las nuevas coordenadas de los vértices de los predios.

165 Es el Instituto Geográfico Nacional (IGN) quien determina el sistema geodésico a utilizar, es de esta forma que ha establecido que la proyección de coordenadas oficiales sea la Universal Transversal Mercator (UTM).

Artículo 51. Inscripción de plano de trazado y lotización

Para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal, debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:

a. Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente.

b. Plano de trazado y lotización georreferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación, podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Comentado por:
Gladys Rojas León

Inscripción de plano de trazado y lotización

El artículo 51[166] del Reglamento del Registro de Predios establece los requisitos de carácter técnico geodésico oficial[167] para la inscripción del plano de trazado y lotización de las posesiones informales, precisando, además, que el plano perimétrico, debe estar previamente inscrito (y no se establece expresamente la exigencia de cumplimiento de dichos requisitos). Por este motivo, realizo un análisis acerca de la exigencia del uso de los criterios técnicos que se mencionan en el artículo N° 51, evaluando su viabilidad de cumplimiento; además bosquejo cómo se realiza la evaluación técnica en las oficinas de catastro de la SUNARP.

En el artículo N° 51 dice que se debe presentar "(…) el plano de trazado y lotización georeferenciado (1) a la Red Geodésica Nacional (2) referida al datum (3) y proyección en coordenadas (4) oficiales aprobado por el organismo competente (…)".

Al respecto, la georreferenciación, es la técnica que utiliza las coordenadas con la finalidad de asignar una ubicación espacial a una entidad geográfica (predio, parcela, finca), porque tiene la

166 Artículo 51.- para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal,debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:
resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo compétente; Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodéstica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación, podra representarse la memoriadescriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en formasuperpuesta, los linderos del planoperimétricoinscrito en el Registro. la superposición antes referida debera señalarse expresamente en la leyenda del plano.
Tratándose de poseciones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la concilación, se presentará ademas copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N°006-2006-VIVIENDA.

167 Se utilizan los criterios geodésticos con la finalidad de la ubicaión espacial de cualquier punto del territorio (de manera instantánea y solo por digitar los datos técnicos). Para ello, se debe utilizar las coordenadas UTM referidas a un *datum* de una Red Geodéstica Nacional.
De este modo, podemos tener una aproximación del lugar donde se ubica y complementar con los detalles del plano de ubicación y de localización para obtener la representación de la realidad más precisa. Pero no olvidemos que siempre será una representación de la realidad deacuerdo al sistema geodéstico vigente que se esta utilizando, porque la ubicación espacial (representación de la realidad) es diferente y discrepante deacuerdo al sistema geodéstico que se utilice.

capacidad de localizar de manera precisa y es fundamental cuando se trabaja utilizando sistema de información geográfica -como es el caso de la Base Gráfica Registral de la Sunarp-.

La Red Geodésica Nacional (implementada por el IGN) es el Sistema Geodésico Oficial[168] viene a ser el marco de referencia[169] del ordenamiento catastral, público y privado que se realiza en el Perú. El marco de referencia es la materialización del sistema de referencia sobre la superficie terrestre, mediante un conjunto de marcas e hitos geodésicos implantados a nivel nacional y a los que se han asignado unas coordenadas[170].

El datum es el sitio geográfico que se usa como referencia de punto de partida para referir al resto de los puntos. En el caso de Perú, el datum está referido al Sistema de Referencia Geocéntrico en WGS84.

El WGS84 es el sistema geodésico mundial que considera como sistema de referencia al centro de masa de la tierra y fue implantado por el Departamento de Defensa de los Estados Unidos.

La proyección en coordenadas se refiere al sistema de proyección cartográfica en el Sistema UTM y para ello consideran a la tierra representada como un elipsoide.

Organismo competente, es la entidad que se encarga del proceso de formalización de las posesiones informales y que elabora los planos, los cuales deben cumplir los criterios técnicos establecidos.

Acerca del Sistema Geodésico de Perú

El Sistema Geodésico Oficial actualmente vigente en el Perú[171], está conformado por la Red Geodésica Horizontal Oficial y la Red Geodésica Vertical Oficial y que constituye el Sistema de Referencia Único Nacional, integrado a los Sistemas de Referencia Mundial; siendo el Instituto Geográfico Nacional (IGN) la entidad encargada de establecer, mantener, e implementarla. A su vez, se establece como sistema de proyección cartográfica[172] al Sistema "Universal Transversal Mercator" (UTM). Siendo su datum: geocéntrico y su elipsoide de referencia en el Geodetic Reference Sistem: WGS84[173].

Anteriormente, estuvo vigente la Red Geodésica Horizontal Clásica, provisional desde el año 1956 y que se origina en La Canoa, Venezuela.

Luego de detallar las definiciones o interpretaciones de cada uno de los aspectos técnicos vertidos en los requisitos del artículo N° 51, analizo que la Sunarp exige como criterio técnico para elaborar un plano perimétrico o plano de lotización, el requisito de utilizar las coordenadas UTM referidas al datum en WGS84 enlazado a la Red Geodésica Nacional Oficial que administra el IGN.

Este planteamiento implica la necesidad de la publicidad, el costo y la forma de acceder a los puntos que componen la Red Geodésica Nacional Oficial administrada por el IGN. A su vez, se precisa que todavía a la fecha, no hay una subred geodésica local; entonces, esto limita a hacer uso de los puntos de la Red Geodésica Nacional.

A la fecha, no existen los mecanismos tecnológicos -*open source*- que permitan acceder a los puntos geodésicos estáticos o dinámicos del IGN; asimismo, para utilizarlos y generar las coordenadas UTM de la entidad geográfica (predio, parcela, finca), se requiere hacer uso de un instrumento de precisión geodésica (GPS diferencial) cuyo costo de adquisición es muy alto y de igual modo su alquiler.

Elaboración de planos

Por tal motivo, consultados los funcionarios y técnicos de la entidad formalizadora acerca de que si las coordenadas UTM referidas al datum en WGS84 que indican en sus planos elaborados con fines de formalización está enlazado a la Red Geodésica Nacional administrada por el IGN, indicaron que no. Ante lo cual, precisaron limitaciones diversas y observaciones técnicas que hace el IGN para validar el enlace a su Red.

168 Reglamento de la Ley N°28294 que se crea el Sistema Nacional de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

169 Definición de sistema de referencia de geodéstica oficial en el artículo 14 de la Ley N° 28294.

170 Estándares cartográficos aprobados por el SNCP con Resolución N° 004-2012-SNCP/CNC.

171 Resolución Jefatural N°079-2006-IGN-OAJ-DGC.

172 Resolución Jefatural N° 112-2006-16 CV - OAS/D6C/S.

173 Estándares Cartográficos aplicados al Catastro, aprobados por el SNCP con Resolución N° 04-2012-SNCP/CNC.

En la práctica, ni la entidad formalizadora, ni los profesionales competentes, ni las municipalidades que elaboran planos en general, realizan el enlace a la Red Geodésica Nacional. Lo que normalmente se lleva a cabo es utilizar los instrumentos de medición y de georreferenciación (todos por defecto están calibrados en el sistema geocéntrico WGS84) y desarrollar, a partir de allí, sus coordenadas UTM de cada uno de los vértices del predio materia de elaboración de plano o cartografía.

Los únicos profesionales competentes que realizan sus planos enlazados a la Red Geodésica Nacional, son los verificadores catastrales cuando elaboran su plano catastral con la finalidad de asignar CUC y utilizar en los procesos de saneamiento catastral registral previsto por el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP). Claro está que además las municipalidades declaradas Zona Catastrada por el SNCP.

Como reflexión queda que es importante avanzar con tecnología de geodesia, cartografía, catastro para elaborar mapas y planos; pero también, deben darse las condiciones para que las entidades y usuarios puedan elaborar sus documentos técnicos de manera satisfactoria y cumplir con las exigencias y requisitos que se solicitan. Sin embargo, en la actualidad todavía no es posible el cumplimiento dado en el artículo N°51.

Comentario acerca de la inscripción de plano de trazado y lotización de las posesiones informales.

Se precisa en el artículo N° 51 que para la inscripción del plano de trazado y lotización ya debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo. Por tal motivo y, de existir un documento técnico ya inscrito (plano perimétrico), y se inicie el proceso de inscripción del otro documento técnico – el plano de trazado de lotización, pueden darse los supuestos que se encuentren en el mismo sistema geodésico o en diferentes sistemas geodésicos. Entonces, surge la interrogante de cómo se realizaría la calificación técnica cuando la documentación de perimétrico y de trazado y lotización se encuentran en diferentes sistemas geodésicos.

Ya desde el año 2011, el IGN determinó que el sistema geodésico basado en PSAD56 ya no se utiliza y que solo debe utilizarse el sistema geodésico basado en el WGS84.

Muchas de las inscripciones en el sistema registral (de información gráfica), hasta mucho después del año 2011, se inscribieron en PSAD56 y muchas instituciones tienen su cartografía construida en el datum en PASAD56, como es el caso de la Base Gráfica Registral de Sunarp.

Ocurre que comienzan a surgir una serie de planteamientos y exigencias de las oficinas de catastro en Sunarp, solicitando dos planos (un plano con coordenadas en el datum PSAD56 y un plano en coordenadas en datum WGS84) con las consecuencias de encarecer los procesos y además de complejizar los estudios sobre la Base Gráfica Registral; porque como lo indiqué, todos los planos con coordenadas UTM actualmente se realizan por defecto en el datum en WGS84 y para crear el plano con datum en PSAD56 se debe apelar a utilizar transformadores matemáticos que tienen los *software* gis, cad y que no representan una ubicación espacial adecuada debido a que no existen parámetros de transformación para planos entre las escalas 1/500 hasta las escalas 1/25,000.

En consecuencia, las emisiones de los informes técnicos de las oficinas de catastro en Sunarp generan las denominadas “superposiciones gráficas” debido a que no se utilizaron cartografías con diversos datum. Esto acarrea situaciones de reclamo y retraso de los procesos de inscripción en el registro de predios, afectando la gestión y gobernanza de la tierra.

Por ello, es urgente que se considere el uso de cartografía base conforme la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la SUNARP N° 39-2017-SUNARP-DTR, que va a ayudar mucho en empezar a ordenar los criterios de calificación técnica en la Sunarp en beneficio del ciudadano.

Artículo 52. Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios.

Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del T.U.O de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo Nº 09-99-MTC.

Comentado por:
Ivan Paliza Silva

El artículo materia de análisis, se sustenta en la particular intervención de una entidad estatal y es el "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI[174]", la cual como vemos en la descripción que realizamos de su creación y funciones, es importante en su actividad de saneamiento al igual que en la actualidad se realiza en materia rústica por las Direcciones Regionales de Agricultura.

Además, que este artículo está vinculado con los artículos 50, 51, 53, 54 y 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En cuanto al análisis literal del Artículo, tenemos:

1. Que del primer párrafo del artículo comentado dispone que es procedente la inscripción de la modificación del Plano de Trazado y Lotización en cuanto a la modificación de características o cambiando el uso o destino de los predios; es decir que regula la modificación de predios parte de la lotización sin que exista titularidad anterior o la titulación realizada por esta.
2. Recién en el segundo párrafo regula la posibilidad de que COFOPRI podrá rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas empero establece un procedimiento mediante rectificación con nuevo título otorgado por ellos, conforme a lo establecido en el artículo 39 del T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo Nº 09-99-MTC[175]. Supuesto que depende de la actividad que realice COFOPRI, posterior a la inscripción.

174 Antecedentes de la entidad:
La COFOPRI, fue creada mediante el Decreto Legislativo Nº 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal de fecha 15.Mar.96, complementada con la Ley Nº 27046;. Es un organismo público descentralizado adscrito al Sector Justicia, dotada con personería jurídica de derecho público y goza de autonomía administrativa, funcional, técnica, económica y financiera.
La finalidad de la COFOPRI es 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, asumiendo de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad de la formalización centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.
El objetivo principal de la COFOPRI es crear un sistema que asegure a los pobladores de asentamientos humanos informales, el acceso a derechos de propiedad con reconocimiento del Estado y sostenibles en el tiempo. Uno de los principales beneficios es que la seguridad legal sobre la propiedad urbana mejorará los niveles de vida de los pobladores.

175 Artículo 39.- La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico ejecutado por COFOPRI, respetando el derecho de posesión.
En los casos en que la rectificación ocasione modificaciones en los títulos individuales ya emitidos, la COFOPRI, de oficio, expedirá nuevos títulos. Tratándose de títulos inscritos, la COFOPRI remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos donde se detallen las medidas rectificadas, para que el Registrador Público por su solo mérito y previa calificación proceda a realizar la inscripción correspondiente.
Las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan. Cuando sea necesario COFOPRI reasignará el uso que se hubiera establecido para dichas áreas, con excepción del caso de las habilitaciones urbanas que se regirán por lo dispuesto en la Ley Nº 26878.

De otro lado, en forma bastante diferente a lo regulado en el primer y segundo párrafo del artículo comentado, COFOPRI, puede rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aún tratándose de predios inscritos a favor de terceros en mérito a regulación devenida de los tribunales registrales, estableciendo de modo preciso la facultad de modificar las características de predios inscritos en favor de terceros.

Del análisis de la experiencia en cuanto a la facultad de otorgar y modificar los Planos de Trazado y Lotización, debe de tomarse en cuenta las posibilidades que se han ido generando en la práctica, dentro de ello podemos identificar la posibilidad de esta entidad de rectificar las características de los predios con derecho de propiedad inscrito, entonces es necesario dar a conocer que hemos visto dos supuestos:

- Es inscribible la modificación de características de predios con derecho de propiedad inscrito con anterioridad al proceso inicial de saneamiento.
- Es inscribible la modificación de características de predios con derecho de propiedad inscrito por titulación de este mismo, mediante proceso de modificación del saneamiento.

Este análisis ya detallado se sustenta en la revisión de la Jurisprudencia Registral donde tenemos diversas resoluciones[176] que se pronuncian sobre el tema y además de ello se tiene un precedente de observancia obligatoria[177]; estas normas dentro de la práctica actual son importantes por cuanto si bien el artículo materia de análisis no regula el caso específico, en el desarrollo de la calificación se ha constatado que era un tema no definido la posibilidad de inscribir las rectificaciones de áreas respecto de predios con titulares registrales, por ello se ha definido por resoluciones del Tribunal Registral.

Tenemos varios presupuestos que los podemos expresar del siguiente modo:

- En cuanto a afectar derechos ya inscritos, se regula que se podrá comprender a los lotes individuales adquiridos por terceros, aún cuando estuvieren inscritos en el Registro de Predios, en cuyo caso la resolución de aprobación de los planos dispondrá la correlación de dichas partidas individuales con la del predio matriz que se inscriba (en la actualidad es necesario realizar el cierre y traslado correspondiente de la partida SIR a la partida SARP).

Además se regula la posibilidad de rectificar el área de predios ya inscritos, indicando que, de requerirse cualquier rectificación de lotes inscritos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Unico Ordenado de la Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por Decreto Supremo Nº 009-99-MTC y demás normas complementarias.

En este caso es obligación de Registrador Público la inscripción en mérito a la resolución correspondiente[178].

176 Resolución N° 130-2009-SUNARP-TR-A de 13 de abril de 2009.
Sede : AREQUIPA
Nro. de Título: 93844
Tipo de Registro: PROPIEDAD INMUEBLE
Tema de Sumilla: MODIFICACIÓN DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN. De acuerdo al artículo 6 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, concordado con el art. 39 del D.S. N° 009-99-MTC, se advierte que COFOPRI está autorizado para modificar el plano de trazado y lotización de una posesión informal, aun cuando los predios afectados se encuentren inscritos a favor de terceros.
OTRAS: Resolución N° 213-2008-SUNARP-TR-A del 25/07/2008, N° 1185-2014-SUNARP-TR-L de 26/06/2014, N° 144-2013-SUNARP-TR-L del 25/01/2013, N° 762-2017-SUNARP-TR-A del 18/12/2017.

177 LI PLENO.
12. FACULTADES DE COFOPRI PARA MODIFICAR O RECTIFICAR PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN.
"COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.
Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente".
Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 140-2009-SUNARP-TR-A del 17 de abril de 2009 y Nº 172-2008-SUNARP-TR-A del 30 de junio de 2008.

178 Art. 15 del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS. / Art. 6-D.S. 006-2006-Vivienda.

- En caso de posesiones informales ubicadas en zonas donde COFOPRI no haya asumido competencia, las municipalidades provinciales mantendrán sus funciones de Saneamiento Físico Legal.

Debe de quedar claro que el presupuesto principal de todo procedimiento de saneamiento es que esta, es potestad de las Municipalidades Provinciales. En caso de existir convenio entre una municipalidad y COFOPRI, se suspenden las funciones de las municipalidades.

- Además existe un régimen temporal en favor de COFOPRI, regulada por la Ley N° 28923, en la que precisa "La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687".

Este régimen temporal ha sido ampliado según Ley Nº 30513, que prescribe en su Art. 12 "Prorrógase hasta el 31 de diciembre de 2017 el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923 (...)". Finalmente mediante Ley N° 30711, se amplían las facultades hasta el 31 de diciembre de 2021.

Artículo 53. Libre transferencia de predios

Inscrito el plano de trazado y lotización de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen.

Comentado por:
Tomas Edison Benites Quispe

El proceso de formalización de los predios informales, con la inscripción en el registro de predios, siempre ha sido un punto de agenda álgido para las metas que pretende alcanzar el Estado Peruano, pues con ello se produce un uso económico positivo al momento de finalizar con el procedimiento de inscripción, es decir la seguridad jurídica, dado que se obtiene una mejora en la cotización del inmueble (terreno/predio edificado). Zecenarro (2016) afirma que "(…) se hace posible que el titular de la propiedad sea elegible para solicitar créditos bancarios, acceder a toda clase de posibilidades empresariales, y obtener un provecho efectivo de su título" (p.2). Considerando esto en función a la economía en el mercado inmobiliario, es desde todo punto de vista beneficioso y enriquecedor para los poseedores que logran registrarse y ser reconocidos como propietarios en un registro jurídico (Sunarp).

Por tanto, si tomamos lo que expone el profesor GONZALES BARRON al expresar que:

En este punto cabe cuestionar la artificial distinción, frecuente en la doctrina, entre "derecho de posesión" y el "derecho a la posesión", pues el primero es un hecho jurídico que vive exclusivamente en el ámbito fáctico; mientras que el segundo es un derecho subjetivo, nacido de un título formal, que vive en el ámbito de la legalidad; por tanto el "derecho a la posesión" queda embebido o subsumido por el derecho, que adquiere el rol protagónico. (GONZALES BARRON, 2015 p. 594).

Ante esto podemos decir, que los procesos de formalización de predios empoderan de un valor real al derecho de posesión, pues esta situación de hecho, será el punto de partida para iniciar el proceso de formalización y concluir con el reconocimiento como propietario, lo que le permitirá acceder al registro con un título, en ese orden de ideas, quien ejercía la posesión como posesionario sin título, obtendrá un título y será declarado propietario, lo que le permitirá acceder al registro.

Con referencia a los artículos anteriores en éste reglamento[179], se ha desarrollado también lo concerniente a las inscripciones referidas por personas que ejercen posesiones informales, en igual forma resulta importante definir el papel que adopta Cofopri[180] en el Perú con su participación como organismo de la formalización predial, por tal razón es oportuno saber que Cofopri es el primer Ente de formalización en el Perú[181], la misma que tuvo en un inicio y tiene ahora por funciones el proceso de formalización y titulación de la tenencia informal de la propiedad, posteriormente se le han agregado más funciones como: el implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda[182], en otro orden de ideas Cofopri ha tenido también innumerables problemas en sus inicios por la falta de especialización en los procesos de formalización y por casos de corrupción que provocaron cuestionamientos a la

179 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente N° 097-2013-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano con fecha 04 de mayo del año 2013.

180 El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI- es una institución pública descentralizada del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, encargada de efectuar el saneamiento físico legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional.

181 Se creó por el decreto legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, publicado en el Diario Oficial el Peruano con fecha 22 de marzo del año 1996.

182 Decreto Legislativo N° 1202, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 23 de setiembre del año 2015.

legitimidad de muchas inscripciones realizadas a consecuencia de procedimientos de formalización de la propiedad ante Cofopri, todo esto se ha venido superando año tras año hasta llegar a tener una Entidad Especializada. "(…) Que posee no solo ahora la experiencia requerida en materia de formalización de la propiedad informal urbana, sino que además cuenta con la información técnica y catastral adecuada para llevar a cabo las funciones delegadas" (Zecenarro, 2016, p. 4).

Comentario

En el citado artículo bajo comentario se precisa una de las fases que existen en el procedimiento de la formalización, donde lo que se realiza es inscribir documentación técnica (planos de trazado y lotización) provenientes del organismo encargado de la formalización[183], a consecuencia de esta actuación se explica que, en este camino de la formalización, el organismo formalizador competente, gozará de facultades amplias y plenas, con lo cual se podrá realizar actos de transferencia de la propiedad, como cualquier otro acto que implique modificación o alteración al 'status quo' del predio. Por una parte, resulta importante explicar lo que produce en este ámbito para el procedimiento registral y los derechos que se verán inmersos y modificados, lo cual explicaremos a continuación:

- Cuando se produce la inscripción de la documentación técnica citada líneas up supra, Cofopri habrá concluido con el procedimiento de saneamiento catastral predial, situación que le permitirá disponer del predio o gravarlo como lo cita la norma.
- Asimismo, Cofopri podrá emitir el título de propiedad correspondiente a favor del posesionario, donde éste último podrá inscribir su derecho de propiedad en merito a dicho documento.

Conclusiones

- EL organismo de la formalización en el Perú, cumple un rol importante por ser el Ente Público del Estado Peruano, en los procedimientos de formalización y entrega de títulos para los poseedores informales.
- Los planos de trazado y lotización, parten desde la premisa que Cofopri, es un ente generador de catastro, con lo cual podrán actualizar la información técnica – catastral que existe en el registro.
- El poseedor inicia su relación con el terreno/predio que ocupa con el derecho de posesión, aspirando a obtener un título y así poder tener el derecho a poseer, lo cual se obtiene con la formalización del inmueble.

Jurisprudencia

- Resolución N° 762-2017-SUNARP-TR-A del 18/12/2017.
- Resolución N° 726-2016-SUNARPP-TR-L del 11/04/2016.
- Resolución N° 1185-2014-SUNARPP-TR-L del 26/06/2014.
- Resolución N° 638-2011-SUNARP-TR-A del 21/10/2011.
- Resolución N° 1492-2010-SUNARP-TR-L del 15/10/2010.

Referencias

- Gonzales Barrón, G. H. (2015). Derecho Registral y Notarial – Volumen I. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Zecenarro Monge, C. (2016). ¿Tiene la formaliozación de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofopri y el decreto legislativo N° 1202. Derecho y Cambio Social. ISNN: 2224-4131.

183 El decreto legislativo N° 1202, encarga a Cofopri como la entidad exclusivamente facultada para llevar a cabo los procedimientos autorizados en la misma.

Artículo 54. Suspensión del proceso de saneamiento físico legal

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico—legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Comentado por:
Juan Oscar Daniel Vásquez Malpica

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo Nº 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Antecedentes

El antecedente normativo de este artículo se encuentra en los artículos 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y 36 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, manteniéndose el texto original hasta la actualidad.

En términos de técnica legislativa, el presente artículo es remisivo por cuanto se deriva los supuestos de aplicación a una norma especial que regula el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI regulado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Asimismo, está comprendido en el Capítulo III (inscripciones referidas a posesiones informales) del título II (inscripciones referidas a la descripción del predio) de la sección II (forma y contenido de las inscripciones) del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

En la medida que los procesos de formalización seguidos por los entes administrativos autorizados legalmente, principalmente COFOPRI, son herramientas útiles para materializar el derecho de propiedad de sectores sociales mayoritarios e importantes de la población, es preciso comprender los alcances del presente dispositivo bajo comentario y la finalidad que cumple en el proceso de saneamiento de propiedad.

Supuestos de suspensión

Si bien se ha indicado que la norma comentada es remisiva, la primera remisión se hace al párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El enunciado de la misma es el siguiente:

"(...) Mediante resolución de la Gerencia de Titulación, COFOPRI podrá solicitar al Registro Predial Urbano la suspensión de uno o más lotes, cuando se presente alguno de los supuestos indicados en los artículos 18, 19 y 20 del presente reglamento mientras se mantenga tal circunstancia (...)".

Sin embargo, para la comprensión de los diversos supuestos regulados en la normativa de formalización de propiedad es necesario efectuar un análisis sistemático de la misma que comprende, además, el examen de los artículos 15, 16 y 17 del reglamento indicado.

Así pues, en los artículos 15[184] y 16[185] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC se determinan los objetivos de la evaluación física y legal, que resumidamente comprende para el primer caso la "situación y ubicación física de los predios" y en el segundo caso el "análisis e identificación de derechos", todo en el área de la posesión informal en proceso de formalización.

Es por ello que en los literales "c", "d", "e" y "h" del artículo 15 del reglamento de formalización se establecen los aspectos determinantes para desarrollar la evaluación del aspecto físico de la posesión informal.

A su vez, en los literales "b" y "c" del artículo 17[186] del texto reglamentario remitido se desarrollan los supuestos de procedencia para suspensión del proceso de formalización y se indica expresamente que en los artículos 18 y 19 se regulan las acciones pertinentes para superar las limitaciones físicas o legales que puedan existir.

En este orden de ideas, los artículos 18, 19 y 20 del reglamento de formalización de la propiedad, detalla las acciones a seguir para lograr superar y obtener el saneamiento físico y legal de los predios que integran la posesión informal.

Así tenemos, por ejemplo, que para el caso de las posesiones informales ubicadas en zona arqueológica[187] deberá determinar la autoridad competente si se trata de zona arqueológica intangible (no podrá formalizarse), zona arqueológica en emergencia (desafectable parcialmente y se inscribirá a favor del INC las áreas que se determinen como intangibles) y zona desafectable (procede rescate o desafectación total).

En lo concerniente a las posesiones informales que comprendan patrimonio cultural, deberá inscribirse la respectiva carga en la partida registral del predio, cuando este se encuentre inscrito, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

184 Artículo 15. Objeto del Estudio e Informe en su aspecto Físico.
El Estudio en su aspecto Físico tiene por objeto el análisis y definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área ocupada por la posesión informal o por un conjunto de ellas.
El informe respectivo establecerá:
(…)
c. La existencia de superposiciones del terreno con otros predios o derechos.
d. La existencia de zonas o áreas declaradas o identificadas de reserva o protección arqueológica, monumental-cultural.
e. La existencia de posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad.
(…)
h. Las acciones de saneamiento físico que deban ejecutarse.

185 Artículo 16. Objeto del Estudio e Informe en su aspecto Legal
El estudio en su aspecto legal, tiene por objeto el análisis y la identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre los predios comprendidos en el área ocupada por la posesión informal o por un conjunto de ellas.
El informe respectivo establecerá:
(…)
d) Las acciones de saneamiento legal que deban ejecutarse.

186 Artículo 17. Acciones de saneamiento y casos que requieren tratamiento especial.
Una vez realizado el estudio y emitido elinforme físico legal:
(…)
b) Si se requieren acciones de saneamiento, se ejecutaran conforme a las recomendaciones establecidas en el Informe, siguiendo lo establecido en las disposiciones que correspondan de los artículos 18 y 19 del presente reglamento.
c) Tratándose de los siguientes casos se suspenderá la formalización hasta que se realicen las acciones que correspondan conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 19 del presente reglamento:
1. Aquellos que no tengan la condición de posesión informal.
2. Aquellos cuyos terrenos se encuentren sobre propiedad privada y no puedan ser objeto de los procedimientos de Declaración de Propiedad mediante la Regularización del Tracto Sucesivo o la Prescripción Adquisitiva Administrativa, salvo que el propietario hubiera consentido en transferir su derecho de propiedad a los integrantes de la Posesión Informal o a COFOPRI.
3. Aquellos que tengan en trámite el procedimiento de expropiación del terreno ocupado, hasta que se cumpla con el pago íntegro del justiprecio y se proceda a inscribir la resolución judicial respectiva.
4. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran tener valor arqueológico, monumental-cultural.
5. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran no ser aptos para vivienda por constituir posibles zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad necesarias.
6. Aquellos que se encuentren sobre terrenos que pudieran constituir zonas reservadas por razones de seguridad nacional.
7. Aquellos que se podrían encontrar sobre secciones de vías proyectadas en el esquema vial primario, secundario y local.

187 Conforme lo regulado en los decretos supremos N° 017-98-PCM y N° 046-98-PCM.

Por otra parte, para las posesiones informales ubicadas en zonas riesgosas o carentes de las condiciones de higiene y salubridad, deberá determinarse, para el primer caso (zonas riesgosas) las características del suelo, cercanía a ríos u otros acuíferos o a elementos de transmisión eléctrica o similares; y, para el segundo caso se deberá determinar las condiciones carentes de higiene y salubridad. En cualquiera de estos supuestos, la entidad competente deberá emitir un informe de riesgo con el cual se determinará si es mitigable o no. De no ser mitigable, no procede la formalización; y, de ser mitigable y siempre que se cumpla con las recomendaciones realizadas subsanando las observaciones, procederá la formalización.

Las acciones de saneamiento legal están orientadas a adecuar el derecho de propiedad sobre el predio objeto de formalización a los presupuestos establecidos en el mismo reglamento. En los casos de terrenos con derechos mineros, terrenos ribereños, terrenos reservados para defensa nacional o colindantes con establecimiento penitenciarios, el ente formalizador deberá gestionar ante la entidad administrativa respectiva (autoridad de minería, Ministerio de Defensa o INPE) si corresponde o no proseguir con el proceso de formalización.

En suma, todos los supuestos de suspensión del proceso de saneamiento son verificados y determinados por el ente formalizador dentro de su propio procedimiento.

Acto inscribible regulado

El artículo materia de análisis establece la anotación[188] como carga de la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, lo cual encuentra sustento en lo establecido en el artículo 49 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; en la medida que se autoriza al registrador público a extender las anotaciones señaladas por leyes y reglamentos, todo en armonía del principio de legalidad[189] que irradia nuestro sistema legal en general y el sistema registral de modo particular.

No se trata pues de alguno de los supuestos de anotación preventiva regulados en el artículo 64[190] concordado con el artículo 65[191] del reglamento general, dado que la determinación del carácter de "anotación" se origina en el señalamiento dado por una norma reglamentaria como lo es el reglamento de formalización de la propiedad por Cofopri.

Asimismo, el acto inscribible descrito es complementario al acto principal, que puede ser la inscripción del plano de trazado y lotización (PTL) o su modificación. En ese sentido, la inscripción se realiza en mérito a la resolución administrativa[192] emitida por el ente formalizador que aprueba o modifica el plano de trazado y lotización de la posesión informal, debiéndose adjuntar los requisitos establecidos en el artículo 51 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los cuales debe precisarse los lotes que tengan pendientes ya sea el saneamiento físico o legal y respecto de los cuales deberá efectuarse la anotación como carga de la suspensión del proceso de saneamiento físico—legal hasta que se cumpla con su subsanación ante el ente formalizador.

188 Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral
En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

189 Numeral V del Título Preliminar del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, cuando establece: "(…) La calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho …"

190 Artículo 64.- Definición
Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

191 Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva
Son susceptibles de anotación preventiva:
a. Las demandas y demás medidas cautelares;
b. Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
c. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
d. Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
e. Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

192 Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa
El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de esta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Artículo 55. Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas arqueológicas, zonas de riesgo o declaradas patrimonio cultural de la nación

En el caso que el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica, zona de riesgo o declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Comentado por:
Gladys Rojas León

Comentario acerca de las zonas de riesgo

Es necesario precisar que el Decreto Supremo N° 020-2016-Vivienda del 31 de diciembre de 2015, da a conocer que solo será posible formalizar en aquellos terrenos sin riesgo y en el caso de terrenos ubicados en zonas de riesgo mitigable, la formalización solo procederá cuando el riesgo haya sido efectivamente mitigado".

Entonces, queda claro que cuando se identifica una posesión informal ubicada en la zona catalogada como zonas de riesgo no mitigable, ya no procede su formalización y su expediente se archiva. Por otro lado, si se ubican posesiones informales en zonas catalogadas como zona de riesgo mitigable, solo será posible la formalización, luego que sean ejecutadas las recomendaciones para mitigar el riesgo y que la autoridad competente emita el informe de cumplimiento de las recomendaciones de mitigación del riesgo y comunique un informe positivo de cumplimiento a la entidad a cargo de la formalización, para que esta reanude el proceso de formalización logrando su saneamiento e inscripción porque el riesgo ya fue mitigado.

De tal modo que, ya no será posible formalizar con carga, en aquellos terrenos catalogados como zona de riesgo; incluso en los que tienen la condición de riesgo mitigable, porque debe establecerse previamente un proceso de mitigación comprobado. Por ello, debe ser actualizado el artículo 55 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, porque ya no es posible imponer carga en zonas de riesgo, para los casos de inscripción de posesiones con fines de vivienda.

Conforme a la Ley N° 29869, las zonas de riesgo son aprobadas en sesión de concejo municipal[193] y es administrada y custodiada por la SBN[194].

Debido a los desastres naturales ocurridos en el año 2017 que afectaron mucho a las poblaciones, en el mes de agosto 2017 se aprueba la Ley N° 30645, que modifica la Ley 29869, e incorpora la definición de Zona de riesgo recurrente, precisando que es aquella zona, donde existe la probabilidad de que la población o sus medios de vida sufran daños en forma recurrente, como consecuencia de los constantes deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos, entre otros.

Dicha zona, aunque es mitigable en el corto plazo debido a la recurrencia del desastre natural, resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo solamente la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo y queda prohibido la adquisición de la propiedad mediante la

193 La zona de muy alto riesgo no mitigable es declarada por acuerdo de concejo, conforme se indica en el último párrafo del artículo 8 de la Ley N° 29869, emitida el 28 de mayo de 2012.

194 Conforme se indica en el artículo 49 de la Ley N° 30680, las zonas declaradas de riesgo no mitigable quedan bajo administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros. La SBN se encuentra facultada a disponer la desocupación y/o demolición de toda edificación, pudiendo inclusive utilizar el mecanismo de la recuperación extrajudicial prevista en los artículos 65 al 67 de la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país. Sin perjuicio de lo señalado, la SBN podrá destinar y asignar a título gratuito, a solicitud de las entidades respectivas, los bienes antes citados para el desarrollo de proyectos de infraestructura regulados en el Decreto Legislativo 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

prescripción adquisitiva de dominio, respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos.

También se precisa que se deben acotar la declaración de intangibilidad e inhabitable en aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos.

A su vez, las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos y que estén con ocupantes posesionarios, serán recuperadas por el Estado y serán destinados a usos no conforme con vivienda.

También es necesario generar mecanismos colaborativos para acceder al banco de información gráfica[195] de las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos, que permitan al sistema registral confirmar la existencia de dichas zonas monitoreadas por el Ministerio de Vivienda.

La declaración de zona de riesgo no mitigable tiene los siguientes efectos:

1. La posesión no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional, civil o cualquier otro.
2. Son nulos de pleno derecho los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable.
3. Son nulos los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

Apreciación crítica

Ya es tiempo de cerrar el círculo del saneamiento de la propiedad informal que sigue perpetuando la inscripción de predios con fines de vivienda, sin mayor proceso de criterios de tratamiento territorial de habilitaciones urbanas en zonas adecuadas y aparentes que no afectan a la población, ni generan riesgos de vida.

Es cierto que la necesidad de formalizar nace como una necesidad de regularizar la propiedad, que hasta finales de 1980 constituía una realidad que limitaba el desarrollo económico de las personas en condición de marginalidad y pobreza y que la propuesta de entonces tiene la influencia del Hernando de Soto con su obra, *El misterio del capital.*

El problema, en la actualidad, en materia de registro de predios es que la excepción se ha convertido en la regla, teniendo el Reglamento del Registro de Predios, varios artículos que tratan sobre las inscripciones de posesiones informales, dándo salidas y soluciones a situaciones que no son las adecuadas y generando CARGAS REGISTRALES. De tal modo que se reconoce el derecho de la propiedad a partir de la informalidad predial; como lo expresa Miguel Cavero cuando opina sobre la informalidad predial[196]: inscribir “donde está y cómo está” sin hacer planeamiento urbano para una ocupación ordenada del territorio.

195 De conformidad a lo establecido en la octava disposición complementaria final, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe monitorear las zonas de riesgo no mitigable y zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos, desbordes de ríos, generándose un banco de información gráfica de dichas zonas.

196 Opinión de Miguel Cavero, publicada en el diario oficial *El Peruano,* el día 31 de enero de 2018.

Capítulo IV Parcelación de predios rurales

Artículo 56. Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas

Para la inscripción de la parcelación de un predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas, debe cumplirse con los siguientes requisitos:

a. Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios.

b. Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.

c. Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores, y con firmas certificadas por un Notario.

d. Copia del certificado de información catastral o el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafo del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:
Mery Miguelina Huillca Cursi

1. Consideraciones preliminares

El capítulo IV del título II de la sección II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, desarrolla en dos artículos; las disposiciones relacionadas a la parcelación de predios rurales y su respectiva independización. Etimológicamente, la voz «predio» tiene su origen en el vocablo *latino praedium,* que significa «finca o fundo» y que proviene de *praes, praedis,* "fiador", puesto que el predio, la tierra o la casa era la finca que se daba en dote, como si fuese la fianza del casamiento (1). El predio es la unidad física, materialmente definida, conformada por un ámbito de extensión territorial, con edificación o sin ella, también se alude con dicho término a las edificaciones en altura o porciones de subsuelo que conforman unidades independientes.

Ahora bien, se considera predio rural a la porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal. Se considera también así a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas (2). La Parcelación por su parte es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes. Si esta división se realiza con el fin manifiesto o implícito de adjudicar tierras de uso agrícola, pecuario o forestal, se trata de una parcelación de predio rural y se considera Empresas Campesinas Asociativas a las sociedades de personas, cooperativas agrarias, sociedades agrícolas de interés social, empresas rurales de propiedad social, grupos campesinos y cualquier otra forma de organización campesina que conduzca directamente la tierra, con excepción de las Comunidades Campesinas y Nativas (3).

Entendida así dentro del marco de nuestra legislación vigente, la parcelación de predio rural de propiedad de Empresa Campesina Asociativa es la división o fraccionamiento simultáneo o sucesivo de una porción de tierra ubicada en área exclusivamente rural (así lo dispone el segundo párrafo del numeral 8.a. de la Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG, en concordancia con la Norma

Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y el artículo 27 del D.S. 024-2008-VIVIENDA así como lo dispuesto por el artículo 62 del R.I.R.P.), o un terreno eriazo calificado para fines agrícolas de propiedad de las sociedades de personas, cooperativas agrarias, sociedades agrícolas de interés social, empresas rurales de propiedad social, grupos campesinos y cualquier otra forma de organización campesina que conduzca directamente la tierra, con excepción de las Comunidades Campesinas y Nativas, la que para su inscripción en el registro de predios debe cumplir con los requisitos señalados en el artículo bajo comentario.

2. Antecedentes

Este artículo tiene su antecedente en el artículo 38 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, modificado por el Artículo Primero de la Resolución Nº 146-2012-SUNARP/SN, y a su vez esta, en la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, artículo 52. Este último vigente a partir del día 19 de enero de 2004, después del Reglamento de Inscripciones aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, así como su ampliación aprobada por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970; en lo que se refiera a la inscripción de predios en el Registro de Propiedad Inmueble.

Cabe anotar que, lo regulado en la Resolución N° 540-2003-Sunarp/SN en referencia tiene como antecedente el artículo 17 del D. Leg. 667 Ley del Registro de Predios Rurales, publicado el 13/09/1991 y vigente desde el 14/10/1991 (4). A su vez la redacción del artículo 17 del D. Leg. N° 667, encuentra su único e inicial antecedente en el artículo 16 del D. Leg. N° 653 (5), dispositivo este que de conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 29376, publicado el 11 de junio 2009, se encuentra vigente (6), la que debe ser concordado con la Primera D. T. de la Ley N° 26366 y Ley N° 27041, que suspendían temporalmente la vigencia de los artículos 18 y 42 del D. Leg. N° 653, para efectos de la titulación de predios rurales en el marco del D. Leg. N° 667.

Finalmente, en búsqueda de los antecedentes normativos, encontramos la Ley de Desarrollo Agrario aprobado por D. Leg. N° 002, y su reglamento D.S. N° 147-81-AG, normas que de un modo muy general permiten el fraccionamiento de tierras agrícolas.

3. Comentarios

Quedando establecido los antecedentes legislativos del artículo bajo comentario, es preciso señalar que en estas últimas décadas uno de los factores más importantes para el desarrollo de la vida y de la economía campesina ha sido considerado la titulación de la tierra agrícola. Así, hemos devenido de un régimen de gran propiedad privada (prereforma), a un régimen colectivista (reforma), para llegar al día de hoy a una estructura de propiedad agraria que tiende a la propiedad privada. En efecto, a partir de la década del 80 (D. Leg. N° 002 y su reglamento) se ha venido produciendo un proceso de parcelación de la tierra agrícola, el mismo que no ha venido acompañado de la respectiva formalización legal de la tenencia de la tierra, sino hasta la década de los 90, básicamente con la vigencia del D. Leg. N° 667 Ley del Registro de Predios Rurales.

En lo referente a predios rurales, debemos empezar precisando que hasta la década del sesenta la distribución de las áreas agrícolas en el Perú tenía como característica fundamental la concentración de la tierra en muy pocos propietarios (se calcula que el 90% de las tierras de uso agrícola eran de propiedad de apenas el 5% de los propietarios) Fuente: www.minagri.gob.pe). En tal contexto, el 24 de junio de 1969, el gobierno de Juan Velasco Alvarado promulgó el Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y su reglamento el Decreto Supremo N° 240-69-AP del 18 de mayo 1970 cuyas características resaltantes para nuestro comentario son los siguientes: Eliminó el mercado de tierras agrícolas estableciendo que la propiedad de la tierra no era transferible; eliminó, la inversión de empresas con fines de lucro en el agro, promoviéndose la creación de empresas asociativas, bajo un régimen de propiedad colectiva; se instauró un régimen colectivista en la propiedad agraria, a partir de la creación de las Sociedades Agrícolas de Interés Social (SAIS).

Con el término del gobierno militar y la promulgación de la Constitución de 1979, se inició un proceso que determinó un evidente cambio de modelo empresarial que continúa hasta nuestros días. Los puntos relevantes de la constitución del año 1979, en relación a la actividad agropecuaria de las empresas asociativas, se citan en los artículos 116, 157 y, 159, dentro de este marco normativo, el gobierno del presidente constitucional arquitecto Fernando Belaúnde Terry (1980 – 1985) promulgó la llamada Ley de Desarrollo Agrario mediante el Decreto Legislativo N° 002 del 25 de noviembre

de 1980, que entre sus normas más saltantes permitió la parcelación o fraccionamiento de las unidades agrícolas en favor de campesinos individuales; parcelando con ello gran cantidad de las tierras que había sido adjudicadas a las empresas asociativas durante la Reforma Agraria.

Seguidamente, la promulgación del D. Leg. N° 653 y 667, sobre todo este último, reguló con claridad la parcelación de los predios de empresas campesinas asociativas, orientándose hacia la propiedad privada, inversión en el sector agrario y libre mercado, las que fueron consolidadas con la promulgación de la Constitución Política del Perú de 1993, en sus artículos 58°, 61° y 88° respectivamente.

De lo que se concluye que siendo una necesidad el desarrollo de la vida y de la economía campesina, es precisa la parcelación y titulación individual de las tierras rurales dedicadas a la actividad agropecuaria, con las restricciones que con claridad deben ser determinadas en una legislación futura. Para la inscripción en el registro de predios, se debe reunir los siguientes requisitos:

a. Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios.

   Esto es que el titular registral del predio rural objeto de parcelación sea la Empresa Campesina Asociativa en cualquiera de sus modalidades, sean éstas cooperativas, asociaciones de productores agropecuarios, ganaderos, etc.

b. Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.

   Vale decir que, el acuerdo de parcelación bajo la forma de otorgamiento de facultades debe estar inscrito en la partida correspondiente a la personería jurídica de la empresa campesina asociativa.

c. Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores y con firmas certificadas por un Notario.

   Al efecto, el documento privado es la solicitud suscrita por el representante de la empresa campesina asociativa y un verificador habilitado inscrito en el Índice de Verificadores del registro de predios con firmas certificadas por notario; la intervención de este último se debe a que la solicitud contiene la descripción literal de la parcelación contenida en la documentación técnica adjunta.

d. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafo del artículo 20, según corresponda.

   Esta documentación técnica, según sea el caso, si el predio objeto de parcelación se encuentra ubicado en zona catastrada o no catastrada se debe acompañar en originales o en copia certificada por el funcionario autorizado que conserva en su poder la matriz según previsión del artículo 7 segundo párrafo del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, las que son actualmente otorgadas por el *COFOPRI* tal como lo previene los procedimientos 12 y 10 respectivamente de su TUPA aprobado por D.S. N° 022-2012-VIVIENDA y en tanto no se culmine la transferencia al MINAGRI, como está previsto en el D.S. N° 018-2014-VIVIENDA y el D.S. N° 005-2016-VIVIENDA; las que deben guardar estricta concordancia con lo dispuesto por la Norma Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, en cuyo artículo 5 sanciona «artículo 5. La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea», el art. 27 del D.S. 024-2008-VIVIENDA, así como el D. Leg. N° 653, cuyo periodo de suspensión ya culminó.

4. Jurisprudencia Registral

- Resolución N° 014-2014-SUNARP-TR-A.
- Resolución N° 529-2013-SUNARP-TR-A.
- Resolución N° 202-2013-SUNARP-TR-A.

- Resolución N° 1450-2010-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 143-2010-SUNARP-TR-T.
- Resolución N° 1149-2009-SUNARP-TR-L.

Notas

1. Enciclopedia Jurídica Omeba-Tomo XXII, Editorial DRISKILL S.A.
2. Artículo 4 inc. a. del Decreto Legislativo N° 667
3. Artículo 4 inc. b. del Decreto Legislativo N° 667
4. Artículo 17 del Decreto Legislativo N° 667

   DE LA PARCELACION DE LOS PREDIOS DE LAS EMPRESAS CAMPESINAS ASOCIATIVAS

   Artículo 17. Requisitos para inscribir la parcelación.

   Para la inscripción de la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

   a Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro Predial.

   b Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Junta o Asamblea General con el voto conforme de no menos de dos tercios de sus socios hábiles.

   c Que se presente el Formulario Registral firmado por el solicitante, por notario público o abogado colegiado y por verificador acompañado de los siguientes documentos:

   - Copia certificada del Acta de la Asamblea General de los miembros de la Empresa Campesina Asociativa en que conste el acuerdo de parcelación.
   - Copia del plano de parcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 del presente dispositivo.

5. Artículo 16 del Decreto Legislativo N° 653.

   Título III Del Fraccionamiento de Predios Rústicos

   Artículo 16 Los predios rústicos podrán ser materia de parcelación o independización, sin requerir de autorización previa, con la única limitación de que la unidad o unidades resultantes no sean inferiores a la superficie de la unidad agrícola o ganadería mínima (art. 18): En ningún caso, la extensión de la unidad agrícola mínima en la costa y en la sierra será una superficie menor de tres (3) ni mayor de quince (15) hectáreas de tierras de cultivo bajo riego, o su equivalente en tierras de secano; Artículo 42. La superficie de la unidad agrícola o ganadera mínima para las regiones de selva y ceja de selva será determinada por el Reglamento de la presente Ley. En ningún caso tendrán una superficie inferior a diez (10) hectáreas de tierras con aptitud para el cultivo, o su equivalente.

   Cuando se trate de unidades mixtas se considerará la equivalencia de una hectárea de tierra de cultivo por hasta veinte hectáreas de tierras para la ganadería, según la cantidad de las mismas.

   Cuando el fraccionamiento se efectúe para la instalación y funcionamiento de servicios de acopio, clasificación, envase, almacenamiento, o compra-venta de productos agrarios, o agroindustria, o huertas, o granjas; y otros de fines análogos, la parcela resultante podrá ser inferior al límite señalado en el párrafo anterior.

   Los Registros Públicos no inscribirán acto o contrato que lo infrinja, salvo los casos previstos en los artículos 4 y 5 del Decreto Supremo N° 018-91-AG, al cual se le da fuerza de Ley".

6. Artículo 3 de la Ley N° 29376.

   "Artículo 3 (...) Asimismo, dase fuerza de ley y restitúyase la vigencia de los Títulos I, II, III, IV y la sétima disposición complementaria del D. Leg. 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, y restitúyase plenamente su reglamento".

Artículo 57. Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero

Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa debe cumplirse con los siguientes requisitos:

a. Que se encuentre inscrita la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa.

b. Que se presente la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

Comentado por:
Mery Miguelina Huillca Cursi

1. Consideraciones preliminares

La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad previsto en el artículo IV del T.P. del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Dicho principio, se sustenta en el sistema de folio real, la que nos informa que, por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos técnicos del predio (descripción del predio), así como las titularidades y demás derechos reales y personales inscribibles. Asimismo, al proceder con la independización se dejará constancia en la partida matriz del acto registral realizado (independización realizada), además de trasladar a la partida nueva, las cargas y gravámenes vigentes de la partida matriz incluso aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio independizado (1).

2. Antecedentes

Como antecedentes del presente artículo tenemos el artículo 39 de la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN; asimismo, esta norma guarda concordancia con su inmediato anterior, artículo 53 de la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, la que tiene como antecedente el artículo 18 del D. Leg. 667 Ley del Registro de Predios Rurales (2), en la que por primera vez se reconoce a la independización como acto sucesivo a la parcelación inscrita, después de la redacción contenida en el artículo 19 del D. Leg. 653 "(…)" (3).

3. Comentarios

Quedando establecido que la independización requiere la descripción del predio (ubicación, área, linderos, medidas perimétricas y demás datos exigidos de acuerdo a la naturaleza del predio), dichos datos pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado, de lo que se concluye que para la independización nos encontramos ante dos supuestos:

- Que la parcelación esté inscrita en la partida matriz con anterioridad a la solicitud de independización.
- Que la inscripción de la independización sea consecuencia de la inscripción de la parcelación contenida en el mismo título.
  - En el primer supuesto, es de aplicación lo previsto en la Sétima Disposición Transitoria de este Reglamento, que regula la independización a mérito de título archivado, siempre que en este se individualice al predio materia de independización. La norma limita al plano, pero existe múltiple jurisprudencia registral que refiere que nada impide que dichos datos técnicos

se extraigan de la memoria descriptiva contenida en el título archivado. Este supuesto es básicamente para las parcelaciones inscritas en la década de los 80 y 90, tal como se apuntó al comentar el artículo anterior.

- El segundo supuesto se da cuando como consecuencia de la inscripción de la parcelación, se debe proceder también a la apertura de nuevas partidas registrales para los predios resultantes de la parcelación, en tal supuesto, los datos técnicos necesarios están contenidos en el título en calificación, tales como en los certificados de información catastral (en zona catastrada. (4), otorgados actualmente por COFOPRI, como se refirió al comentar el artículo anterior en el marco de lo dispuesto por el artículo 88 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, reglamento del Dec. Leg. N° 1089, caso en los queno contendrá datos como linderos y medidas perimétricas en aplicación supletoria del artículo 19 inc. d) de este Reglamento o en los planos y memorias descriptivas de parcelación suscritos por verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios acompañados del certificado negativo de zona catastrada (zona no catastrada, artículo 89 del D.S. 032-2008-VIVIENDA); los que para fines de inscribir el derecho del parcelero debe además presentar la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa, este último documento únicamente para las transferencias en las que, el precio o valor del predio objeto de transferencia no supere las 20 UIT.

Como se advierte, este dispositivo guarda concordancia con el principio de Titulación Auténtica prevista en el artículo III del T.P. del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, así como el artículo 2010 del C.C. y los artículos 7 y QUINTA Disposición Transitoria de este reglamento.

En tal contexto, mediante Resolución N° 257-2004-SUNARP/SN, se aprueban los formularios registrales regulados en el artículo 7 de la Ley N° 27755, cuya certificación notarial se realizará de conformidad con lo dispuesto en el D.S. N° 023-2003-JUS; debiendo tomar en cuenta además lo dispuesto por el D.S. N° 007-2004-JUS, que al reglamentar el artículo 7 de la Ley, señaló que la formalidad de los títulos inscribibles prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción solo se efectuará en mérito a esta. Formularios registrales que serán extendidos en tres ejemplares, uno de los cuales será conservado por el Notario, quien lo incorporará a su Protocolo Notarial.

Cabe recalcar que en la aprobación de los planos de parcelación que darán lugar a las independizaciones es preciso observar criterios razonables y legales a fin de obtener sus objetivos; caso contrario, podría llevar a la afluencia desmedida de predios rurales que lejos de coadyuvar al logro de los objetivos agrarios, ganaderos o forestales en las Empresas Campesinas Asociativas, afectarán el desarrollo planificado de su sector y por no decir de la población en su conjunto.

4. Jurisprudencia registral

- Resolución N° 680-2015-SUNARP—TR-A de 07/10/2015
- Resolución N° 641-2015-SUNARP—TR-A de 18/09/2015
- Resolución N° 326-2015-SUNARP—TR-T de 10/07/2015
- Resolución N° 310-2015-SUNARP—TR-T de 06/07/2015
- Resolución N° 285-2015-SUNARP—TR-L de 10/02/2015
- Resolución N° 036-2015-SUNARP—TR-A de 09/01/2015
- Resolución N° 083-2014-SUNARP—TR-A de 21/02/2014
- Resolución N° 305-2014-SUNARP—TR-L de 14/02/2014
- Resolución N° 017-2014-SUNARP—TR-A de 09/01/2014, y otros.

Notas

1. Artículo 58 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. Artículo 18 del D. Leg. 667.

   Artículo 18 Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero.

   Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

   a. Que se encuentre inscrita en el Registro Predial la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa.

   b. Que se presente el Formulario Registral firmado por el solicitante y por notario público o abogado, acompañado de copia simple del documento en que conste la transferencia de propiedad de la parcela a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

   Si el Formulario Registral contiene el contrato de transferencia, deberá ser firmado también por los representantes de la Empresa Campesina Asociativa, cuya representación se encuentre acreditada en el Índice de Representantes del Registro.

   De solicitarse la inscripción de la edificación, el Formulario Registral deberá ser firmado también por verificador".

3. Artículo 19 del D. Leg. 653 “(...)”

   “Artículo 19. Toda adjudicación de tierras rústicas, a cualquier persona natural o jurídica, se efectuará a título oneroso, mediante contrato de compra—venta con reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio. El contrato podrá formalizarse por documento privado con firmas legalizadas y constituirá título suficiente para su inscripción registral. (*)(**)

   (*) Por medio del artículo 1 del Decreto Legislativo N° 838 (Pub. 18-08-96), se suspende la aplicación de este artículo en las zonas de economía deprimida de la sierra, ceja de selva y selva, hasta el 31 de diciembre de 1998, con la finalidad de promover la reincorporación de la población desplazada por la violencia terrorista. Posteriormente, la Ley N° 27041 (Pub. 31-12-98), prorrogó hasta el 31-12-00 la vigencia del D.Leg. 838.

   (**) Confrontar con el inciso c) del artículo 26 del Decreto Supremo N° 011-97-AG (Pub. 13-06-97)".

4. Artículo 4 numeral 17 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

Capítulo V Independización

Artículo 58. Definición

Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

La independización se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o, en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

El Registrador al independizar señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada.

En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita, debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquellas que, pese a haber caducado, requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

Comentado por:
Gabriela Jara Velarde

La independización es una variación física de la extensión de un predio, ya que se segrega una parte de la finca inmatriculada para formar esta por sí sola una finca independiente, entendiéndose por finca, según Gonzales (2010), "el inmueble, predio, fundo o trozo de terreno delimitado en polígonos por razón de su pertenencia a un propietario o varios en comunidad" (p. 395), siendo una operación propiamente registral, pues el registro es el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción.

La independización se ubica dentro de las inscripciones referidas a la descripción del predio (título II, capítulo 5 del R.I.R.P) y se encuentra relacionada con conceptos como declaratoria de fábrica (es un acto previo a la independización de un predio, siendo un reconocimiento legal de cualquier tipo de obra sujeta a reglamento interno, sea modificación, demolición total o parcial, remodelación o edificación) finca, segregación de finca, folio real, reglamento interno, subdivisión, y con los principios de especialidad y publicidad registral (la cual se ve afectada, pues si existen varios inmuebles en una misma partida registral, se otorga una publicidad registral confusa, que no proporciona a los terceros información clara sobre la situación jurídica de los bienes) entre otros.

Al independizar un predio se aplica el Principio de Especialidad (contenido en el artículo IV del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos) y el sistema de Folio Real (adoptado por Alemania, Australia, Suiza, Austria, España, Perú, recogido en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), los cuales establecen que una unidad inmobiliaria, finca o inmueble debe constituirse en su propia partida, para así poder determinar los bienes objeto de inscripción, sus titulares, el contenido y alcance de los derechos que lo afectan, obligando de esta manera que cada bien posea una sola partida registral; por lo tanto, no podría existir un bien con 2 partidas registrales independientes y vigentes (duplicidad de partidas). Para Gonzales (2010), "el Registro de la Propiedad Inmueble del Perú acoge, expresamente, el sistema de Folio Real, debido al cual todos los actos referidos a un inmueble determinado se agrupan en una sola hoja, bastando la consulta de esta para determinar el historial jurídico del inmueble" (p. 395). Existe jurisprudencia registral relacionada

con la independización de un predio que aplica el principio de especialidad, un ejemplo es la Resolución del Tribunal Registral N° 1927-2015- SUNARP-TR-L sobre Improcedencia del Bloqueo "No procede la anotación de bloqueo registral de una partida respecto a la compraventa de unidad inmobiliaria, si la misma no ha sido independizada, debiendo inscribirse previamente su desmembramiento de la partida matriz".

Gonzales, G. (2010). *Tratado de derecho registral inmobiliario.* Tomo 1. Perú.

Teniendo en claro estas consideraciones previas, damos paso a efectuar un breve análisis de la figura de la independización.

En nuestro sistema registral, una finca se diferencia de otras, porque abrió o puede abrir un folio real independiente, con un número distinto en el registro, pudiendo así ser agrupada con otras, desmembrarse o segregarse. Es por esto que el registrador, al momento de independizar un bien inmueble, inscribe una anotación en la partida matriz, donde indica el número de partida que le corresponde al inmueble independizado, mientras que en la partida independizada en el rubro de Antecedentes indica el número de partida de donde proviene, conforme lo estipula el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, veamos con un ejemplo de independización de predio urbano: en los diferentes proyectos inmobiliarios que construyen edificios de departamentos, existe una partida matriz del inmueble primigenio (terreno) y varias unidades de dominio exclusivo (departamentos), que van a ser independizadas en una partida registral distinta (con un número distinto).

La independización material de una finca es frecuente y conlleva que los gravámenes afectantes de la finca originaria se trasladen íntegramente a la finca resultante, sin que el estado jurídico del predio originario varíe, aplicándose el efecto persecutorio de las hipotecas (consagrado en el artículo 1097 del Código Civil) que se extiende a todos los gravámenes sobre la propiedad y el principio de indivisibilidad de las hipotecas (contenido en el artículo 1102 del Código Civil); igualmente si existen construcciones declaradas, (declaratorias de fábricas), en el terreno que se independizara, debe describirse la fábrica correspondiente en cada lote a independizar. Se entiende también que las cargas técnicas que afectan la totalidad de la edificación serán trasladadas a las partidas individuales al momento de realizar la independización y si la carga afecta solo algunas de las unidades que se independizan, esta se trasladará a la partida independizada que corresponda (artículo 81 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Al segregar una finca se debe aplicar la legislación urbanística, respetando el área libre mínima, coeficiente de edificación, estacionamientos reglamentarios para no poner en peligro la densidad poblacional proyectada por el Plan de Ordenación de la ciudad, para así otorgar dinamismo o a las relaciones jurídicas sobre el suelo, las cuales son el producto de necesidades sociales (escasez del suelo disponible), económicas (búsqueda de menor costo de la vivienda. y familiares (división de masa hereditaria). (Gonzales, 2009).

Por último, considero importante mencionar la independización por cambio de titularidad, bajo la cual para poder inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización (artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Jurisprudencia registral sobre independización

Resolución 1328-2009-SUNARP-TR-L de 8/27/2009. La independización es un acto de administración pues los trámites conducentes a la independización de un predio, implican actos de administración y no de disposición, ello por cuanto la apertura de una partida registral no conlleva el desmedro o disminución del patrimonio del propietario. Asimismo, a través de la independización no se modifica ninguna realidad física del bien edificado, pues una vez culminada la edificación estamos ante un bien ya modificado. Concordancia entre el plano y la memoria descriptiva de independización. La solicitud de independización (memoria descriptiva de independización) y el plano de independización tienen el mismo contenido: la descripción de las secciones de dominio exclusivo y de las áreas comunes. Por lo tanto, debe existir concordancia entre la solicitud (documento literal) y el plano (documento gráfico).

Referencias bibliográficas

- Gonzales Barrón, G. (2010). *Tratado de derecho registral inmobiliario.* Lima: Ediciones Legales.
- Arnaiz Eguren, R. (2010). *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad.* Cizur Menor (Navarra): Civitas-Thomson Reuters.

Artículo 59. Requisitos de la independización

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Cuando, como consecuencia de la independización solicitada, se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable; si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

Comentado por:
Abel Rivera Palomino

El artículo bajo comentario establece los requisitos generales para la inscripción del acto de independización, cuya definición está contenida con claridad en la redacción y comentario del art. 58 del presente Reglamento, su correcta aplicación y lectura debe realizarse en conjunto con los seis artículos posteriores (art. 60 al art. 65) que refieren, según el tipo de independización, al título que da mérito a la inscripción del acto registral; en consecuencia, el presente artículo contiene los requisitos comunes para todos los tipos de independización a que refieren los artículos posteriores, que contienen en forma precisa, el tipo de título necesario para inscribir el acto registral independización.

Recordemos que el art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define “título” para los efectos de la inscripción a “el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos acreditan fehaciente e indubitablemente su existencia”; así, la independización se inscribe por el mérito de los documentos indicados para cada tipo de predio:

- Predio urbano (art. 60).
- Predio urbano por regularización de edificación (art. 61).
- Predio rústico sin cambio de uso (art. 62).
- Predio rural (art. 64).
- Predio del estado (art. 65).

Al que se le debe acompañar el requisito del presente artículo: “el área de cada uno de los predios que se desmembran y en su caso el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas”.

Aunque el primer párrafo del artículo, no hace indicación expresa a la necesidad de presentar planos, es el cuarto párrafo que refiere la presentación de dos planos: el de independización (propiamente dicho) y el de localización (ubicación).

El plano de independización, necesario pero no indicado expresamente, debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran (independizan), con precisión de sus linderos y medidas perimétricas y, si fuera el caso, el área remanente (resultante); así por ejemplo: si el predio es de 800 metros y se desea independizar dos lotes (200 metros y 100 metros), se deberá indicar en el plano cada una de las áreas indicadas con sus respectivos linderos y perímetros, adicionalmente se requiere indicar el área, linderos y medidas perimétricas resultantes (los 500 metros).

Los planos requieren el informe previo del área de catastro, conforme lo establece la Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de julio de 2014, dicho informe tiene como objetivo establecer los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que sustentan la inscripción de determinados actos, uno de los cuales conforme el literal b. del numeral 5.1., “la independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas”.

Los requisitos técnicos de los planos están detallados en el numeral 5.2 de la Directiva y son los siguientes:

a. “El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros), que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.

b. El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s) provincial(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.

c. La Memoria Descriptiva deberá contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.

d. Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva cuando corresponda.

El segundo párrafo trata de la independización de un predio que genera un resultante de predios que no guardan continuidad; el ejemplo será el siguiente: el propietario de un predio de 1000 metros, que subdivide en tres predios (lotes): A – 200 metros, B - 500 metros y C - 300 metros y solo solicita la independización del lote B, dejando los extremos A y C sin solicitar la independización de ellos; como se podrá apreciar, el remanente está formado por dos predios (lotes) que no son continuos. En este caso, el Registrador Público entenderá que la rogatoria comprende la independización de otro predio (lote); correspondiendo abrir otra partida registral adicional, resultando que por la independización de un lote, finalmente, se generaron tres partidas independientes (A, B y C).

Como se ha comentado líneas arriba, la inscripción de la independización requiere de la presentación de planos con las características e información indicada, conforme la Directiva citada y del informe previo del área de catastro que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 11 del presente Reglamento es vinculante para el Registrador.

Es precisamente sobre la evaluación de los planos por parte del área de catastro, que trata el tercer párrafo del artículo bajo comentario; así, cuando el área se encuentre imposibilitada de determinar por ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales o en la base gráfica catastral (los títulos archivados no tengan planos georreferenciados en coordenadas, carezcan de

memorias descriptivas o de planos de localización), si el área del predio se encuentra dentro de otra inscripción ya efectuada o está imposibilitada de ubicar dicha área dentro de una partida matriz, "ello no impedirá la inscripción rogada, siempre que el título tenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede"; es decir, el presentante cumplió con presentar los planos con indicación de los linderos y medidas perimétricas del área a independizar más los linderos y medidas del área remanente; pero es el área de catastro, quien por imposibilidad técnica no relaciona el acto rogado con la partida registral, dentro de la cual se encuentra inscrito el predio y como esta imposibilidad de la institución no puede afectar al presentante del título, el Registrador Público no deberá requerir el plano del área del predio remanente y deberá proceder a inscribir la independización.

Esta excepción a la presentación del plano del área remanente, también se encuentra establecida en la cuarta disposición complementaria y final del presente Reglamento, pero su aplicación tiene un sustento distinto, ya que se basa en la imposibilidad previamente advertida por el presentante, quien previo estudio o análisis de la partida o los títulos archivados respectivos, advierte que no le es factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, por tanto, no puede presentarlos. En este supuesto, es el área de catastro quien determinará tal imposibilidad siendo suficiente que presente solamente los planos del área materia de independización para que proceda la inscripción.

El Tribunal Registral ha ratificado lo establecido en el tercer párrafo del presente artículo, afirmando la imposibilidad del área de catastro, de determinar en forma indubitable si el área a independizar se encuentra dentro de otra ya independizada anteriormente o dentro de la partida matriz, no es impedimento para que el acto de independización se inscriba. Este criterio adoptado en las Resoluciones N° 255-2008-SUNARP-TR-T y N° 308-2008-SUNARP-TR-T, también puede ser aplicado con el precedente vinculante adoptado en el Pleno XII, que si bien refiere al acto de inmatriculación, ratifica el criterio "que la imposibilidad técnica del área de catastro, no puede impedir la inscripción de un acto en el registro", (ver las Resoluciones N° 067-2005-SUNARP-TR-T y N° 252-2005-SUNARP-TR-L), tales acertados criterios adoptados por el Tribunal son emitidos en cumplimiento del segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone que tanto el Registrador y el Tribunal Registral "proporcionarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro".

El último párrafo del presente artículo establece que en los casos de actos de independización, a que refiere los supuestos de los arts. 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deben contener necesariamente, desde su ingreso al diario, los planos de independización y localización del área a independizar, debidamente visados por funcionario competente; caso contrario, el Registrador Público procederá a la tacha sustantiva del título. Nótese, que no se incluye en los supuestos de tacha sustantiva, aquellos títulos referidos al acto de independización de predios del Estado (art. 65), sobre el que no se aplicaría este párrafo comentado; por tanto, no pueden ser tachados sustantivamente.

Este tipo de tacha (sustantiva), no está considerada expresamente en el art. 2 del Reglamento General de los Registros Públicos que regula las formas de conclusión del procedimiento; sin embargo, sí constituye una forma adicional de dar por terminado el procedimiento registral.

Artículo 60. Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a. El Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamento sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.

b. Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso.

c. Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno, no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que estos retornen a su descripción primigenia. En este caso, bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Comentado por:
Gladis Milagros Valencia Hernández

El artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos necesarios para la independización de predio urbano.

Entiéndase por *independizar* al acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella[197].

Cabe recordar que un predio es urbano cuando cuenta con servicios generales como pistas, veredas, redes de agua, desagüe o alcantarillado y de alumbrado público. Sin embargo, resulta necesario indicar que la independización es un acto plenamente registral basado en un procedimiento extrarregistral, que en el caso de predios urbanos se denomina SUBDIVISIÓN.

Para la Ley 29090, modificada mediante Ley N° 30494 (publicada en el diario oficial *El Peruano* el 02/08/2016), la subdivisión es el fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. El procedimiento denominado subdivisión[198] se encuentra a cargo de la municipalidad distrital del lugar donde se ubique el inmueble, de conformidad con el art. 73.1.3. de la Ley Orgánica de Municipalidades, el art. 10 de la norma GH010 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el art. 29 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Habilitación).

Entonces, se entiende que la subdivisión es el acto extrarregistral a través del cual se parte o fracciona un predio de naturaleza urbana, a cargo de la municipalidad distrital correspondiente; y que en el ámbito registral genera la independización de los sublotes resultantes en nuevas partidas

197 Art. 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

198 Este trámite administrativo está regulado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de la Ley N° 29090.

electrónicas que serán aperturadas. Por tanto, el artículo bajo comentario es de aplicación —conforme se indica expresamente— para los predios urbanos que cuenten con edificación o aquellos que no la tengan.

Pero lo medular de este artículo es que regula los instrumentos en los cuales se fundamenta el acto inscribible denominado independización de predio urbano y que desarrollamos a continuación:

a. Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.

Para detallar las características de estos documentos resulta necesario recurrir a la Ley N° 29090 y sus reglamentos.

Del contenido del art. 30 del Reglamento de la Ley N° 29090 (D.S. N° 008-2013-VIVIENDA) se advierte que el trámite de subdivisión de lote urbano es un procedimiento de evaluación previa; por lo que —conforme al art. 2.2 de la misma norma- se encuentra sujeto al silencio administrativo positivo.

Así, el FUHU y el Anexo F deben contar con las siguientes características:

- Debe contener la asignación del número de expediente.
- Deberá estar sellado, firmado y foliado en todas sus fojas por el funcionario que los recibió y, además, por el funcionario que aprueba el procedimiento (se deberá consignar el número de resolución en el FUHU[199]).

Respecto de estos documentos, el Tribunal Registral adoptó como acuerdo plenario en el CXXXII (realizado el 27/08/2015) lo siguiente:

"TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO: El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad".

Es decir, es factible que el solicitante adjunte el FUHU y Anexo F con las formalidades mencionadas, o también presente la Resolución Municipal que apruebe la subdivisión.

En relación a la documentación técnica, debe presentarse el plano de subdivisión que comprende: plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión; plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales; plano de subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante[200]. Estos documentos deben encontrarse firmados por el solicitante y por el profesional responsable del proyecto y debidamente visados[201] y sellados por el funcionario correspondiente de la municipalidad.

b. Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la Constancia Negativa de Catastro, a que se refiere el Decreto Supremo N°002-89-JUS, según sea el caso.

El art. 1 del D.S. N°002-89-JUS dispone: "Para la inscripción primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos, ubicados en zonas o regiones catastradas o en procesos de levantamiento catastral, los interesados deberán presentar: i) Copia del Plano Catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto; ii) Código Catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio

199 Si bien el art. 30.3 solo se refiere a que el FUHU y Anexo F deben estar sellados y visados, debe aplicarse lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 29090, modificada por Ley N° 30494 y el numeral 26.1 del art. 26 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA; es decir, las disposiciones mencionadas rigen para la subdivisión al considerarse un procedimiento complementario a la habilitación urbana.

200 Art. 29 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

201 Respecto al concepto de visación, podemos encontrar una explicación interesante en los fundamentos desarrollados por el Tribunal Registral en el Pleno CXXX llevado a cabo en sesión presencial ordinaria realizada el día 08 de junio de 2015: "Cuando una municipalidad visa un plano otorga conformidad a todo su contenido. El contenido está formado por el gráfico del predio y las coordenadas UTM pertenecientes a dicho gráfico (…)".

materia de inscripción; y iii) Área de terreno y Área Construida expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales".

En similar sentido, el art. 15.3 de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, establece que "las municipalidades otorgan el Código Único Catastral en aquellos casos en que no se ha asignado por programas de titulación rural o urbana".

Al respecto, el Tribunal Registral, mediante Resolución N° 281-2008-SUNARP-TR-T, considera que la concordancia entre las dos disposiciones legales invocadas permite concluir que el código catastral a que se refiere el art. 1 del D.S. N° 002-89-JUS es generado por las municipalidades (…).

Es decir, la municipalidad distrital (como ente generador de catastro) del lugar donde se ubique el inmueble es la competente para emitir dicho documento; siempre que el predio se ubique en una zona catastrada o en proceso de levantamiento catastral. Entonces, podemos concluir que si el predio se ubica en una zona inventariada, deberá presentarse plano y códigos de referencia catastral de los lotes resultantes). Sin embargo, si el inmueble objeto de subdivisión se encuentra en una zona que no cuenta con inventario de los predios, se deberá presentar la constancia negativa de catastro, el cual también es expedido por la municipalidad correspondiente. Debe señalarse que la constancia aludida debe hacer referencia a la totalidad del predio objeto de subdivisión. Podría entenderse que la constancia negativa de catastro, al igual que el plano catastral, es con referencia a cada lote resultante; pero ello no es correcto, pues la norma señala que en caso se presente lo primero es necesario que sea de cada lote resultante, salvo contrario, solo se presentará la constancia negativa de catastro (y en este extremo el artículo no precisa si es de cada sublote o del total del predio), aunque debe entenderse que es respecto del total del predio fraccionado; pues si todo el inmueble no está catastrado, los lotes resultantes que formaron parte de este también se encontrarán en la misma situación.

c. Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Este documento solo deberá presentarse si el predio objeto de subdivisión se encuentra:

- En copropiedad: cuando el inmueble pertenece en cuotas ideales a dos o más propietarios.
- Si solo alguno de los copropietarios intervinieron en el procedimiento de subdivisión, debiendo firmar este documento aquellos que no participaron.

La exigencia de este documento, cuando algunos copropietarios no hubieran intervenido, parte del supuesto que no existe división física preexistente celebrada anteriormente por todos los copropietarios.

El Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 056-2015-SUNARP-TR-L respecto a este requisito, señala en su fundamento 9 lo siguiente: "Con relación a la interpretación de las normas y aplicando el método lógico de interpretación jurídica, podemos afirmar que la razón de ser de las normas citadas que exigen la intervención de todos los titulares registrales, es que no se modifique un inmueble sin el consentimiento unánime de los propietarios (…)".

Por otro lado, está legitimado para solicitar la subdivisión de un predio ante la municipalidad competente, quien ostenta un título adquisitivo de la propiedad sobre parte del mismo. Le compete a las municipalidades examinar dicha legitimación[202]. Lo anteriormente descrito resulta necesario por cuanto existen muchas circunstancias en las que no existe congruencia entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Por ejemplo, supongamos que en la P.E. N° 12345678 del Registro de Predios de Huacho se encuentra inscrito un predio urbano con un área de 300.00 m2 y tiene como titular registral -a la fecha- al señor Juan Pérez. En el 2012,

202 Posición asumida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 408-2011-SUNARP-TR-T.

Juan Pérez le vende un área de 150.00 m2 a favor de María Gómez mediante Escritura Pública; sin embargo, al querer inscribir dicha transferencia, el Registrador encargado observa el título indicándole que, de conformidad con el art. 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para inscribir actos que impliquen la variación de la titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento. En consecuencia, la señora María Gómez deberá previamente realizar la subdivisión del inmueble para inscribir la compraventa.

En el presente caso no nos encontramos ante la figura de copropiedad, ya que no existen cuotas ideales, sino que se ha delimitado el área sobre la cual recaerá el traslado del dominio; en consecuencia, no resulta necesario exigirle el documento privado, ya que el consentimiento material se advierte del instrumento público, con lo cual ya se configura la legitimación para ejercer sus facultades como titular de parte del inmueble y, válidamente, solicitar el fraccionamiento del inmueble ante la municipalidad. Al respecto, el órgano colegiado a través de la resolución mencionada supra, también, considera lo siguiente "(…) En el presente caso, se ha podido acreditar de manera fehaciente que al haberse efectuado la transferencia de una parte material del predio, ambas partes contratantes tenían pleno conocimiento de hecho que en el predio coexiste la propiedad de dos sublotes debidamente delimitados, y que con el procedimiento de autorización municipal no se ha hecho más que formalizar una situación preexistente y conocida por quienes ostentan el derecho de propiedad sobre el bien común (…)".

d. En el caso de predios configurados como quinta:

Si la resolución municipal de subdivisión autoriza que la subdivisión es tipo quinta[203], previamente deberá inscribirse el reglamento interno el cual puede constituirse bajo el régimen de propiedad exclusiva y común o el régimen de independización y copropiedad, de conformidad con art. 126 y 128 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Al respecto, la posición que asume el Tribunal Registral en la Resolución N° 585-2016-SUNARP-TR-L sobre este supuesto es el siguiente:

"Cabe señalar que la excepción de la norma regulada en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es clara cuando dice que si la subdivisión configura como quinta, entonces basta el Reglamento Interno, no siendo necesaria la inscripción de la declaratoria de fábrica; mediante esta norma se admite la posibilidad de inscribir una quinta sin fábrica".

Por otro lado, si bien el artículo bajo comentario refiere que la condición de "quinta" debe ser señalada en la resolución municipal, también es permitido considerar la configuración de esta clase de predios si es advertido a través de los documentos técnicos (planos y memoria descriptiva). Por lo que las municipalidades pueden considerar señalar de manera expresa si el predio es uno tipo quinta; pero si no lo hacen, se puede concluir ello mediante lo señalado en los planos de subdivisión y otros documentos.

e. Si la independización se origina por la desacumulación de predios:

Si el predio objeto de independización fue producto de una acumulación anterior, basta la presentación de una solicitud con firma certificada por el propietario.

La acumulación, conforme al art. 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

A modo de ejemplo: el predio inscrito en la P.E. N° 12345678 tiene un área de 300.00 m2, el mismo que es resultado de una acumulación de los predios inscritos en las P.E. N° 87654321 y P.E. N° 76543210, cada uno de 150.00 m2. Posteriormente, el titular del inmueble resultante de la acumulación desea independizar y retornar a su situación primigenia. Para ello, basta que el propietario presente una solicitud con firma certificada por notario, fedatario de Sunarp o Juez de Paz, de ser el caso.

203 Para el Reglamento Nacional de Edificaciones, la quinta es un conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública.

Artículo 61. Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

a. Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente.

b. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Comentado por:
Cesar Suri Alvarez

Introducción

El artículo 61 en mención podríamos decir que debe su origen a la especialísima norma de regularización de edificaciones, Ley 27157. Dicho artículo trata de manera específica los requisitos para una subdivisión constituida sobre la base de la regularización de una edificación.

Ocurre que los artículos 4 y 7 de la ley 27333 hacen expresa mención a la subdivisión que podría tramitarse con formularios de la ley 27157, es decir, por la vía excepcional de la regularización de edificación.

Veremos cómo es que debería ocurrir ese fraccionamiento para responder a los fines de la regularización.

Desarrollo

En este artículo 61, básicamente se establecen los requisitos formales para el caso de subdivisiones por regularización de edificación y que podemos resumir así:

1. Formulario Registral o Escritura Pública.
2. Plano de independización.
3. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

A fin de darle mayor tratativa al primero de los requisitos (puesto que considero que es el que mayor debate propone), trataré los 2 últimos requisitos del orden preestablecido:

Plano de independización

Si bien es cierto en este articulo 61 no se indica expresamente la presentación de plano de ubicación, sí lo hace el cuarto párrafo del artículo 59 del mismo texto legal, cuando refiriéndose al artículo 61 indica, que el título que comprende un acto de independización "(…) debe contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el diario, los planos de independización y localización del área que se desmembra (…)".

Pese a que el artículo en comentario no indica cómo se deben elaborar esos planos, podemos indicar, tal como lo precisa la directiva 03-2014-SUNARP/SN en su numeral 5.2 (inciso b., que por lo menos deben tener un membrete con la siguiente información: "tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano".

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Este certificado está contemplado en el inciso b. del artículo 25 del D.S.035-2006-VIVIENDA y con mayor detalle se describe en el artículo 63 del D.S.035-2006-VIVIENDA. Tomando en cuenta este certificado, el verificador tendría que considerar para los sublotes propuestos en la información presentada; las

observaciones aplicables, tales como aquellas que se refieran al incumplimiento de frente mínimo y área de lote normativo, esto teniendo en cuenta que conforme a los artículos 12 y 13 del D.S.035-2006-VIVIENDA, el verificador debe indicar en el informe técnico de verificación como observaciones tales incumplimientos, las mismas que conforme al artículo 32 del mismo D.S. el registrador las inscribirá como cargas.

Sin embargo, el precedente (del pleno) determina que se pueden levantar las cargas registrales antes referidas, basadas en un certificado de parámetros actuales, que se aplica para edificaciones actuales, debiendo indicar el verificador en nuevo informe técnico, que cumplía con los parámetros del tiempo de la terminación de la edificación. Razón por la cual prácticamente se hace innecesario exigir el certificado de parámetros, puesto que ocurriendo que a la actualidad dicho certificado se expedirá con los parámetros de la norma vigente, entonces bastará con lo que diga el verificador sobre el cumplimiento de los parámetros de la época de terminación de la edificación, prescindiendo del certificado actual.

No olvidemos que estamos haciendo referencia a la subdivisión vía regularización de edificación, por lo que no podemos evitar referirnos a requisitos de la declaratoria de fábrica vía regularización, como son el certificado de parámetros y el informe técnico de verificación.

A ello debemos agregar que por resolución N° 769-2015-SUNARP-TR-L el tribunal registral – segunda sala (Lima), ha determinado, al tratar el tema de la subdivisión vía regularización, que "(...) en un proceso de regularización se requiere que la edificación declarada conlleve el fraccionamiento de hecho". Ello significa, como lo dice la misma resolución en su punto 7, que la subdivisión o fraccionamiento de un predio urbano por la vía excepcional de la regularización de edificaciones, conlleva "(...) que de hecho ya se ha efectuado el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes (...)". Entonces, tendríamos un requisito adicional a tener en cuenta que sería que los sublotes propuestos deben contar cada uno con edificación que deben ser regularizadas.

Formulario registral o escritura pública

En cuanto a la escritura pública, no se tiene mayor comentario, puesto que es muy claro. En cambio, en cuanto al uso del formulario, este requisito ha generado ciertos inconvenientes. En concreto, el registro no tiene aprobado un formulario para subdivisión via regularización de edificación; ya que el formulario que tiene aprobado es para regularización de edificación en unidad inmobiliaria independiente, para edificación en unidades en edificio y para unidades independientes en copropiedad. Dentro de este formulario no se contempla la regularización de edificación con subdivisión por existencia de edificaciones independientes sobre predio matriz.

Sin embargo, como ya lo tiene claro el tribunal registral y como se desprende del propio texto de la Ley 27157, este procedimiento de excepción (regularización de edificación), establece una formalidad documental de excepción que se refiere en el artículo 2010 del Código Civil.

Lo ordinario es que las inscripciones se realicen en mérito a escritura pública y la excepción es que se realicen en mérito a formulario o documento privado, eso lo advertimos de lo establecido en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el inciso c) del artículo 60 del mismo reglamento, en el inciso b. del artículo 63 del indicado reglamento y en el artículo 86 del reglamento mencionado (principalmente). Justamente, el artículo 63 está referido al tema de regularización de edificaciones, por lo que podríamos inferir que la intensión del legislador, para la inscripción de regularización de edificaciones, es utilizar documentos privados; es decir, que al igual que en el caso del reglamento interno (acto de fraccionamiento del predio), también se utilice documento privado con firma certificada notarialmente para el caso de la subdivisión (acto de fraccionamiento del predio).

Referencias normativas

- Ley 27157.
- D.S.035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN.
- Resolución N° 769-2015-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral).

Artículo 62. Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

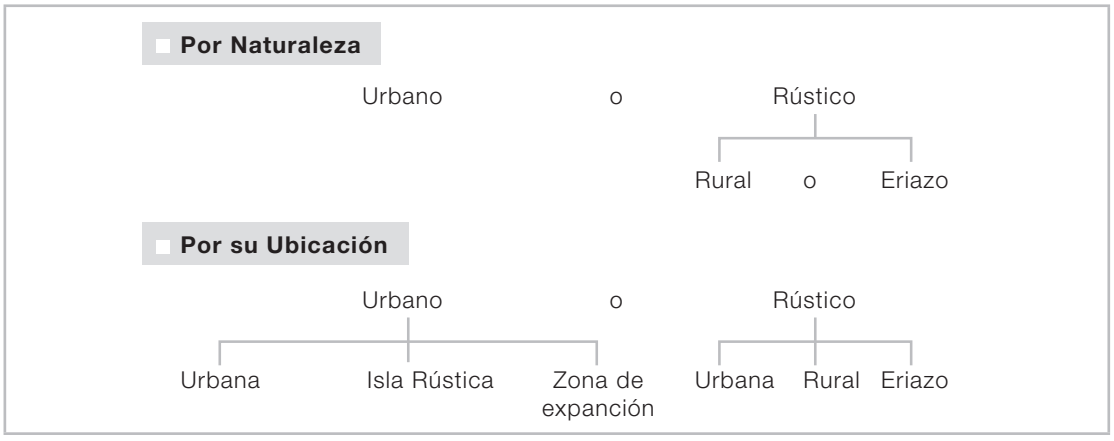
En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.

Comentado por:
Hugo Anquipa Huaroc

I. Introducción

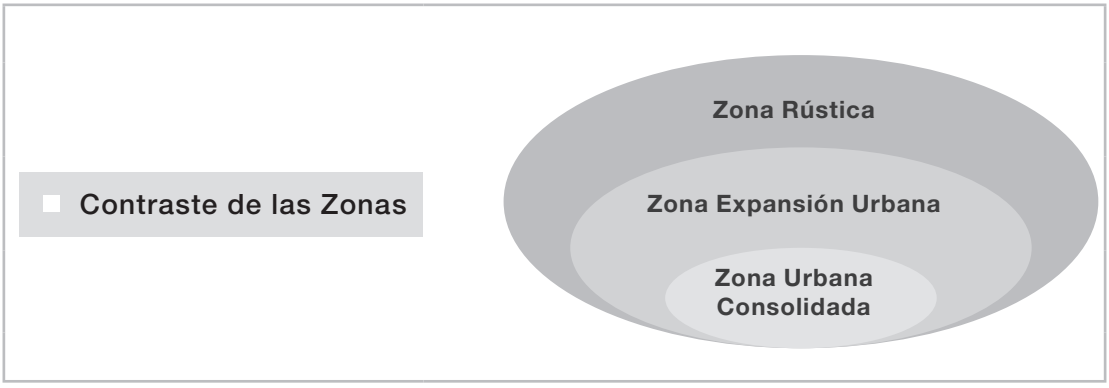
Después de la inmatriculación o primera inscripción de dominio de un predio se podría decir que la independización es el acto registral con gran importancia e incidencia en el registro de predios, ya que en términos simples consiste en darle individualidad en el registro a un "predio" determinado con particularidades propias y únicas, que antes era parte de otro inmueble de mayor dimensión, y se fracciona para ser independizado y gozar de una vida propia a nivel factico y jurídico, ya que a partir de contar con una vida registral propia a partir de extenderse su partida registral, en ella se practicarán y extenderán los demás actos, contratos y derechos que le corresponda.

Para el presente caso de independización rústica, sin cambio de uso, conviene precisar que es sumamente determinante saber y comprender la naturaleza de un predio; es decir como operadores del sistema registral, juristas, ingenieros y técnicos o afines con los predios. Debemos tener en claro la clasificación planteada en inciso "a" del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; es decir, un predio puede clasificarse así:



Ahora bien, la parcelación o independización rústica consiste en dividir un predio. De acuerdo al Diccionario de la RAE, PARCELAR, significa: 1. tr. Medir, señalar las parcelas para el catastro. 2. tr. Dividir una finca grande para venderla o arrendarla en porciones más pequeñas.

En suma, la independización de un predio rústico, sin cambio de uso, ubicado dentro de zona de expansión urbana es un procedimiento registral único en su naturaleza; pues, se trata de un predio rústico, considerado como tal por el uso[204]. Sin embargo, al encontrarse frente a la cercanía o proximidad del área urbana, otorga la competencia a las municipalidades para que sean entidades quienes aprueben los fraccionamientos de dichos predios y de mejor modo en un futuro ayuden al crecimiento ordenados de las ciudades, y con ello se favorece la independización en el registro de estos predios, pero sin cambiar su uso o condición, pues ante el registro seguirán teniendo su misma condición a menos que de forma simultánea se inscriba la resolución de aprobación del planeamiento integral o resoluciones que realicen su habilitación urbana.



II. Marco teórico o comentario doctrinal

2.1. Aspectos históricos

La independización de un predio rústico sin cambio de uso, previsto en el artículo 62 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al ser un procedimiento registral tiene sus antecedentes históricos brevemente basados en la norma reglamentarias; tal es caso, que su antecedente próximo es el artículo 44 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios derogado, que fuera aprobado por la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, publicada el 30 agosto 2008, y esta a su vez proviene históricamente del artículo 59 del abolido Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN, del 17 de noviembre de 2003, el primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y agrupa y unifica el clásico Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (RPU) y Sección Especial de Predios Rurales.

2.2. Definiciones

Predio: unidad inmobiliaria independiente, pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable.

Predio rural: todo predio susceptible de tener uso agrario, comprendiendo entre otras a las tierras de uso agrícola, de pastoreo, con recursos forestales o de fauna, eriazas; así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos: y, en general, cualquier otra denominación legal que reciban los predios que se encuentran ubicados en la zona rural o en el área de expansión urbana declarada zona intangible, que están destinados o son susceptibles de serlo para fines agrícolas, pecuarios o forestales, y que no han sido habilitados como urbanos.

Predio rústico: unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso

204 Artículo 4 del Decreto Legislativo N° 667 así lo prevé: "Se considera predio rural a aquella porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada a uso agrícola, pecuario o forestal".

urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

Terreno urbano: unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

Expansión urbana: proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado.

Área rural: es el área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana.

Área urbana: es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

2.3. Origen, principio o fundamento

a. Reglamento Nacional de Edificaciones, norma técnica que establece las definiciones y procedimientos respecto a la regulación del suelo, habilitación y edificación.

   Este procedimiento se origina en virtud de las definiciones previstas en el artículo 5 y siguientes del Capítulo II, Título II - Habilitación Urbanas, que señala los procedimientos de subdivisión e independización:

   Artículo 5. La independización de terrenos rústicos o parcelaciones, que ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea.

b. Reglamento de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbana y de Edificaciones, Decreto Supremo 008-2013-Vivienda, en esta norma legal se establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificaciones. En este cuerpo normativo se encuentra en el Capítulo III, los procedimientos complementarios a la habilitación urbana, es decir procedimiento de parcelación que se pueden realizar antes de iniciar el procedimiento de habilitación urbana o de manera simultánea.

   Artículo 27. Requisitos para la Independización o Parcelación de terrenos rústicos.

   27.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización de un terreno rústico o efectuar la parcelación del mismo, iniciará el procedimiento presentando a la municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes: (...)

   Si bien es cierto, con al RNE se definía el concepto de esta parcelación de predio, con el reglamento de la ley de habilitaciones urbana, se define el procedimiento propio a seguir, los requisitos a contener, el plazo y demás particularidades que se debe seguir para obtener la aprobación de la independización rústica previa a su independización.

c. El primer reglamento del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, del 17 de noviembre de 2003[205].

Podemos considerar como un avance normativo, sin precedentes para la historia del Registro a

205 Artículo 59. Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso
La independización, sin cambio de uso, de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:
   a. Resolución municipal de independización y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos, el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción independizada como del remanente;
   b. Anteproyecto o proyecto de diseño urbano que hubiere sido aprobado. Sea que la independización se efectúe con obras o sin ellas, la inscripción de la resolución que aprueba el proyecto se inscribirá en la partida matriz y simultáneamente se independizarán las parcelas correspondientes en partidas independientes, precisándose el futuro destino urbanístico para el cual ellas son independizadas. Sin embargo, en el caso de independizaciones con obras no se inscribirán transferencias de las mismas hasta en tanto no se inscriba la recepción de obras y autoriza la libre venta de las parcelas. Las limitaciones que resulten del anteproyecto de diseño urbano serán inscritas en el rubro cargas y gravámenes de las partidas registrales de cada una de las parcelas aprobadas. Lo dispuesto en este artículo no se aplica tratándose de predios del Estado, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63.

cargo de la Sunarp como ente técnico y normativo, que a partir de su creación haya actualizado sus reglamentos y especializándolos por registros y reglamente procedimientos que antes no existían, considerados a fin de lograr ampliar la cantidad de actos inscribibles y de ese modo salgan de la oscuridad del anonimato y desconocimiento de los usuarios y ciudadanos por tanto elimina las barreras naturales y normativas que el registro proyectaba, que si bien podía existir como un hecho jurídico, no tenía acogida en sede registral, y de esta manera se amplía la base de actos que se puedan registrar así como determina cuáles deben ser los requisitos a contener.

2.4. Requisitos

A continuación podemos distinguir y explicar cada uno de los requisitos exigidos por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente, que requiere a su presentación, a fin de ser calificado positivamente y lograr su inscripción:

El Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), y su anexo E con el número de Resolución de autorización son los formularios creados a partir de la Ley 29090, brindados por las municipalidades a los usuarios que inicien algún trámite o de libre acceso de manera gratuita en la página web del Ministerio de Vivienda[206], los cuales deben ser debidamente llenados, firmado por el propietario y el profesional responsable en cada una de sus páginas, y luego recepcionado por la municipalidad respectiva, con un sello de recepción y contener un número de expediente. En caso contrario, no tendríamos un documento suficiente, tal como señala la resolución N° 2663-2015-SUNARP-TR-L.

El plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente. Documento técnico que contiene la modificación física del predio, por tanto debe tener la formalidad prevista en el artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estar georreferenciado en coordenadas UTM con su centroide, de modo tal que estas puedan ser evaluadas por el área de catastro.

Y cuando no hay pronunciamiento expreso de la municipalidad, el cargo de recepción de la declaración jurada del propietario, en el sentido de que operó el silencio administrativo, o la constancia de su remisión por conducto notarial si esta es rechazada a su recepción.

2.5. Problemas interpretativos

El Estado ha tenido, en estas últimas décadas, una permanente y estable política de promoción de la vivienda y eliminación de la informalidad, y con ello elevar los estándares sociales de la calidad de vida. Esto no solo implica el mejoramiento o de la promoción de acceso a una vivienda, sino también la generación del suelo urbano con estos fines, pasando por el saneamiento físico—legal de los predios. En ese orden de ideas, las normas dadas han buscado simplificar los procesos de aprobación de proyectos habilitación, otorgamiento de licencias, de saneamiento físico—legal, etc. Es por ello que vemos con mayor claridad, simplicidad gran parte de los procedimientos referidos al saneamiento físico del suelo; no obstante, se plantea el siguiente problema:

a. La subdivisión e independización rustica o parcelaciones inferiores a una hectárea

Al respecto, es uniforme el razonamiento, que de acuerdo al artículo 5 del Reglamento Nacional de Edificaciones, que los predios rústicos ubicados en expansión urbana a independizar deben tener parcelas superiores a una hectárea.

Sin embargo, en la realidad podemos ver que muchos de los predios ubicados en la zona de expansión urbana, ya sea de la costa, sierra o selva, corresponden a zonas con menores recursos económicos, o de los estratos económicos más pobres que su único activo económico, es quizás tener un título de propiedad titulado, y que por esta limitación técnica no pueden fraccionar e independizar a fin de que estos predios ingresen al mercado patrimonial. Estos predios se componen generalmente de casas-huerto, minihuerto, parcela familiar, que busca su fraccionamiento para tener vida registral propia

206 www.vivienda.gob.pe/Ley29090/urbana.

y, con ello, cumplir también con el principio de tracto sucesivo, y ante esa evidencia, conviene flexibilizar esta restricción legal o su interpretación a literal, para propiciar su inscripción[207], con el fin de que los propietarios no realicen estas parcelaciones de manera informal, sino lo contrario, de manera regular con la dirección, apoyo y regulación de entidad técnica en materia de catastro que son las municipalidades.

Es decir, si bien los terrenos rústicos en expansión urbana, para ser independizados requieren áreas superiores a una (1) hectárea equivalentes a 10,000 m2., esto debe ser para aquellos predios que seguirá o serán empleados para un proceso de Habilitación Urbana, como lo señala mismo título del Capítulo II del Reglamento de la Ley 29090 "Procedimiento previo y complementario a la habilitación urbana" y no solo lo que buscan fraccionarse.

Entonces, la interpretación pro inscripción sería también que no se requiere superar dicha extensión superficial de una (1) hectárea o su equivalente a 10,000 m2 cuando no se utilizará para fines de habilitación urbana, porque seguirá siendo tal cual es rústico en expansión urbana y por ende no cambia de uso. Sino con esto se facilita la independización de este tipo de predios que son los más comunes de las zonas urbano—marginales y de este modo se limita la informalidad de los propietarios, y se incrementará los segundos actos registrales de los que tienen la suerte de tener inscrito su derecho de propiedad del predio matriz. A mayor abundamiento, es preciso señalar que el Tribunal Registral ha percibido en ese horizonte el problema del área, tal como vemos en la Resolución N° 951-2004-SUNARP-TR-L del 07 de octubre de 2004.

b. La zonificación no es definida de manera clara por la municipalidad

Al respecto, algunos problemas frecuentes radican en la falta precisión de la zonificación, un señalamiento ambiguo o poco claro de la zonificación de la que corresponde el predio materia de independización de parte de la municipalidades. Si bien es evaluado por el área de catastro, esta área técnica no cuenta de manera integral con los instrumentos técnicos denominado PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO que son actualizados en un periodo de cada seis años de cada municipio provincial; entonces tendríamos un limitado o casi nulo fundamento para emitir una calificación negativa en ese sentido, por la sencilla razón de que el instrumento técnico del Plan de ordenamiento urbano es quien fija el área de expansión urbana que es materia de análisis.

Por otro lado, si el área técnica de catastro determinara su disconformidad en cuanto a su ubicación, por ejemplo cuando de acuerdo a su base catastral y Plan de Ordenamiento Urbano se encuentre dentro de una zona consolidada, entonces, existiría uno o más sustentos para emitir una calificación negativa.

2.6. Tendencias jurisprudenciales

- La tendencia jurisprudencial analizada del Tribunal Registral es uniforme en requerir:
- Que se trate de un predio rústico.
- Que se encuentre en zona de expansión urbana.
- Que no cambia de uso.
- Que el título formal FUHU y anexo E, se encuentren debidamente firmados, sellados, recepcionado y con número de expediente.
- Presentar resolución municipal, y no FUHU y anexo E, constituye un título formal de categoría y es posible prescindir de los formatos.

207 "La función de propiciar podría implicar que en aquellas situaciones de duda o conflicto sobre la aplicación del derecho, se opte por la interpretación normativa más flexible a fin de permitir que el título pase satisfactoriamente por el filtro de la calificación (ello dentro del parámetro de la legalidad)" *LÍMITES A LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR*, Javier Anaya Castillo, Revista Fuero Registral - Sunarp. Año X - Número 6 [pp. 167-205].

2.7. Comparación con otros artículos que se relacionan método sistemático y de integración normativa

El artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que trata sobre la independización de predios rústicos en zona de expansión urbana y sin cambio de uso se ajusta sistemáticamente al conjunto de normas anteriores y posteriores, a saber:

No encontramos en el capítulo del reglamento, que regulan los supuestos de independización, así como en el artículo 58, define a la independización de modo general, para que líneas más abajo, el articulo 62 en comento, pueda señalar uno de los supuestos de independización. Ajustándose de manera sistemática con otros procedimientos.

Conclusiones

Al establecerse en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, una regulación propia del procedimiento, para la independización rústica y sin cambio de uso para predios ubicados en zona urbana de expansión urbana, se incrementa la base de supuestos de independización.

Se simplifica, los títulos a exigir, a partir del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y también de la Ley 29090 y su reglamento aprobado por el Decreto supremo 008-2013-VIVIENDA.

La zona de expansión urbana, como componente urbano, requiere ser claramente definida en el plan de ordenamiento urbano que la municipalidad implemente, cuente y administre, como instrumento técnico de gestión en la administración del suelo, territorio y usos que le den, para proyectar una ciudad ordenada y desarrollada.

La independización en análisis requiere ser aplicado de modo más favorable al usuario, en razón que con la mayor inscripción de este tipo de independización se propicia la exactitud registral del predio y la realidad física; es decir, será coherente la realidad legal con la realidad física, y no habrá distanciamiento de los segundos actos posteriores, tales como habilitación urbana, subdivisión, compra venta, hipoteca, etc; porque al independizarse (incluso sin cambio de uso y sin planeamiento integral) y tener vida registral la partida independizada, ingresará al tráfico jurídico patrimonial, y disminuiremos la informalidad en las inscripciones.

En ese orden de ideas, exigir que toda independización de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana y que no cambia de uso, cuente con un área mayor a una hectárea, no resulta ser lo más conveniente, ya que por las particularidades geográficas propias de cada zona, como en las ciudades andinas, por ejemplo, no se cuenta por lo menos con grandes extensiones de suelo señalados por el RNE, o por su ubicación no puede utilizarse en su momento la subdivisión urbana, porque se encuentra en la expansión urbana y el predio matriz solo tiene un área menor a ello, entonces debe darse acogida a la parcelación con áreas inferiores a la hectárea.

Referencias normativas

- Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARP y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Ley N° 26366.
- SUNARP-CAFAE, Zona Registral N° I - sede Piura. Compilación de precedentes de observancia obligatoria aprobados por el Tribunal Registral.
- Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Resolución del Tribunal Registral N° 591-2004-SUNARP-TR-L de 10/7/2004.
- Resolución del Tribunal Registral N° 312-2016-SUNARP-TR-A de 6/3/2016
- Resolución del Tribunal Registral N° 409-2016-SUNARP-TR-L de 2/25/2016
- Resolución del Tribunal Registral N° 278-2016-SUNARP-TR-L de 2/5/2016
- Resolución del Tribunal Registral N°760-2015-SUNARP-TR-A de 11/13/2015

Referencias Bibliográficas

- Gonzales Barrón, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial.* Lima, Peru: Jurista Editores.

Artículo 63. Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

a. Reglamento interno.

b. Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno.

c. Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente, y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aún cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca, la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso, la independización procederá siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.

Comentado por:
Maritha Elena Escobar Lino

El artículo en comento señala los requisitos requeridos para independizar bajo el denominado régimen de propiedad exclusiva y común.

En relación a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, se indica que en la misma hay reunión o coexistencia de dos clases de propiedad: la exclusiva y la común, la primera sobre partes privativas y la segunda sobre partes comunes. Cada propietario domina exclusivamente sobre su unidad, a la par que usa de las partes comunes respetando los derechos de los demás; en ambos goces el titular tiene limitaciones, pero ellas no lo despojan de su derecho.

El Código Civil peruano de 1852 no legisló este instituto. El derogado Código de 1936, incluyó por primera vez la propiedad horizontal y la reguló en tres numerales (arts. 855. 856 y 857), aun cuando se le denominaba con el término de “propiedad por pisos”. Esta regulación, si bien fragmentaria e incompleta (solo legislaba a los edificios), sentó las bases de este tipo de propiedad en el Perú. Con posterioridad, su tratamiento fue ampliado por la Ley N° 10726 de 1 de diciembre de 1946, Ley sobre propiedad de los diversos pisos de un edificio, que disponía que: “Las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios” (art. 1), dispositivo luego reglamentado mediante D.S. N° 156 de 22 de julio de 1965, esta norma es considerada la primera Ley de Propiedad Horizontal en el Perú. Posteriormente se promulgó el Decreto Ley N° 22.112 de 14 de marzo de 1978 y su reglamento aprobado por D.S. N° 019-78-VC de 27 de abril de 1978, normas derogadas por la nueva ley.

El Código Civil 1984 no regula la propiedad horizontal, pues se limita a preveer una simple norma de remisión a la legislación especial (art. 958). En efecto, el tema se regula actualmente por la Ley 27157, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 009-2008 SUNARP/SN y la Ley 27333.

Cabe señalar que la vigente Ley 27157, del 20 de julio de 1999, modifica el *nomen juris* tradicional de propiedad horizontal, sustituyéndolo por el de "régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común".

Así la propiedad horizontal está definida en el art. 129 del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157 aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, de la siguiente manera: "Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios".

Asimismo, señala la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN que, el propietario no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por La Ley 27157 y el T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA, es decir:

- Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.
- Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.
- Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

En consecuencia, para independizar bajo el régimen de propiedad horizontal hoy denominado régimen de propiedad exclusiva y común, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, se requiere además la presencia de los elementos antes mencionados.

La Ley 27157, en sus artículos 37 y 38, señala que los propietarios de edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, pueden elegir entre dos regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Siendo que conforme lo indica el artículo 125 del Reglamento de la Ley 27157, la aplicación de los regímenes antes señalados es obligatoria cuando las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a un solo propietario.

De lo dispuesto por los artículos de la Ley antes citados, se podría establecer que en cualquier supuesto los propietarios podrían elegir entre cualquiera de los regímenes antes indicados; sin embargo, el artículo 128 de su Reglamento, señala que en el régimen de independización y copropiedad, las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que cada una ocupa y que únicamente se puede optar por este régimen en el caso de casas en copropiedad, quintas, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades con bienes comunes, es decir en el caso de edificios no podrán acogerse a este régimen.

El artículo bajo comentario, señala que para inscribir la independización bajo cualquiera de los regímenes antes indicados, se requiere la siguiente documentación:

a. Reglamento interno; que es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

   La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN señala que: "El reglamento interno viene a ser un acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes".

Asimismo, conforme a lo previsto por el artículo 42 de la Ley 27157, el reglamento interno deberá de contener la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, los bienes de propiedad común y los servicios comunes; los derechos y obligaciones de los propietarios; los porcentajes de participación que a cada propietario corresponde en la propiedad de los bienes comunes y en los gastos comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno y todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, *quórum,* votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la junta de propietarios.

En relación al reglamento interno, debe señalarse que el mismo podrá otorgarse mediante documento privado con firmas legalizadas o escritura pública. Debiendo ser suscrito por los propietarios, al respecto el Tribunal Registral ha señalado que cuando la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, sea propiedad de una sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges, es decir ambos deberán de suscribir el documento que contenga el reglamento interno[208].

b. Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno.

c. Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por un Notario.

Respecto a la memoria y el plano de independización, el Tribunal Registral aprobó en el Centésimo Cuadragésimo Primer Pleno, realizado el día 14 de enero de 2016 el siguiente precedente de observancia obligatoria: "INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS: En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157 prevalecerán los que aparecen en el plano debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este. Criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24 de marzo de 2015".

El segundo párrafo de este artículo hace referencia a la unidad funcional, señalando que excepcionalmente se podrán independizar en una sola partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional. Es decir, la regla es que por cada sección de dominio exclusivo se abra una partida registral, debiendo tenerse presente que para que exista una sección de propiedad exclusiva debe existir continuidad y conexión interna entre todos sus ambientes; sin embargo, el artículo en comento establece una excepción al señalar que se podrán independizar en una sola partida más de una sección de dominio exclusivo, esto es que, no exista continuidad ni conexión interna; con la condición de que exista unidad funcional entre ellas. Así el típico ejemplo de secciones de propiedad exclusiva que constituyen una unidad funcional es el caso del departamento, el estacionamiento y el depósito, toda vez que los mismos cumplen una sola función que es la de servir como vivienda. En consecuencia, dicho departamento se podrá independizar en una sola partida con su estacionamiento y su depósito[209].

El tercer y cuarto párrafo del presente artículo abarca el caso de los aires, siendo el texto idéntico al del numeral 5.5 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

Así, el considerando 4 de los antecedentes y consideraciones de dicha Directiva señala que: "El término aires alude a la facultad que se concede a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes (…).

En mérito a la autonomía de la voluntad el propietario—constructor, puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo, o incluso de él mismo, en virtud de dos modalidades clásicas: primero, la cláusula de "reserva de aires" hasta una futura ampliación de edificación, con lo que el Registro se limita a inscribir el reglamento interno (con la cláusula incluida., sin independizar

208 Resolución N° 489-2010-SUNARP-TR-A de fecha 23/12/2010.

209 Resolución N° 1924-2014-SUNARP-TR-L de fecha 10/10/2014: "Procede la inscripción en una misma partida registral de dos o más porciones de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, constituyan o no un solo todo sin solución de continuidad, siempre que conformen una unidad funcional".

en ninguna partida “los aires” (...). Segundo, la cláusula de “independización de aires” cumple un doble efecto: reservar un derecho de sobreelevación, y solicitar, además, que este se consigne en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta inscripción, el Registro exige que se asigne a los “aires” un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes".

Debe resaltarse que es necesario, para la procedencia de la independización de los aires, la existencia de un área proyectada de acceso a los mismos, no se exige que ya exista el acceso, sino que es suficiente con que en el plano de independización se grafique el área del futuro acceso a dichos aires, es decir el área en la cual en el futuro se construirá la escalera que dará acceso a dichos aires.

Finalmente, debe indicarse que el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 1358-2014-SUNARP-TR-L del 18 de junio de 2014 que el reglamento interno y la independización importan una modificación del bien. En ese sentido, constituyen actos de disposición, por lo que de existir copropiedad, deben intervenir todos los copropietarios del predio en la constitución del reglamento interno y la independización de las secciones de propiedad exclusiva.

Referencias Bibliográficas

- ARNAIZ EGUREN, Rafael. *El terreno y Edificación Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad.* Editorial Civitas. 1era edición. España, Junio 2010.
- DÍAZ MARTÍNEZ, Aron. *Propiedad Horizontal-El título Constitutivo y su impugnación judicial.* Editorial Aranzadi. 1era edición. Barcelona, 1996.
- GONZALES BARRÓN, Günther. *Derecho Registral Inmobiliario.* Jurista Editores. 2da Edición. Lima, 2004.
- GONZALES BARRÓN, Günther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.* Jurista Editores. 4ta Edición. Lima, 2006.
- GARCÍA NICOLAS, Javier. *La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia.* Editorial Aranzadi. 2da edición. Barcelona, 2010.

Concordancias

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. arts. 86 y 89; Ley 27157 arts. 37, 38, 42; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 128, 129.

Artículo 64. Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por un notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

a. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente.

b. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y el plano perimétrico en coordenadas oficiales con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

Comentadop por:
Amadeo Ordaya Huamán

1. Aspectos generales

La independización, es definida como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad[210].

Según el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, son requisitos generales de toda independización, que el título contenga el área, linderos y medidas perimétricas de cada una de las porciones que se desmembran y del área remanente. Siendo la regla general que el título en mérito del cual se solicita la independización debe contener la descripción tanto de la porción que se independiza como de la porción remanente que quedará en la partida matriz; y la excepción a la regla de presentación de planos del área remanente está prevista en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por aplicación del principio de folio real, la independización es un acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración de un terreno, por lo que resulta ser un acto meramente registral (independiente al suceso extrarregistral) y por consiguiente a efectos que esta acceda al Registro deberá adecuarse a alguno de los supuestos que para tal efecto establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Ver del artículo 61 al artículo 65 del mismo Reglamento).

En concreto, la independización de un predio que forma parte de otro de mayor extensión viene a ser un acto que modifica físicamente el predio matriz, por lo que, estando frente a solicitudes de inscripción de dichos actos, corresponderá que previamente se cuente con el informe técnico del área de catastro. Concordante con ello, el literal b. del numeral 5.1. de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN[211], referida a actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, establece que se requiere dicho informe previo en los casos de independizaciones de predios que no provienen de lotizaciones inscritas.

210 Primer párrafo del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

211 Aprobada mediante Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 08/08/2014.

Ante una rogación de independización de predios rurales, cual fuera la naturaleza jurídica del dominio del que emana (a excepción de los bienes del Estado), el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha determinado como requisitos: el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precise los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos establecidos en los literales a. y b. del artículo 64 del Reglamento.

A la fecha, el procedimiento de la expedición de los mencionados certificados, se halla regulado por el art. 88 y 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA – Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

El Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, creó un Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, a nivel nacional, a cargo de Cofopri, por el período de cuatro (4) años, contados desde la vigencia del citado Decreto Legislativo, que de acuerdo a su Sexta Disposición Complementaria Final, se producía al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el diario oficial El Peruano; el mismo que fue aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, y publicado el 14 de diciembre de 2008; en consecuencia, la vigencia del Decreto Legislativo N° 1089, es a partir del 15 de diciembre de 2008.

Desde la entrada en vigencia del D. Leg. 1089, ha sido Cofopri la entidad competente para administrar el catastro rural del país y por tanto encargado de emitir los certificados de información catastral y los certificados negativos de zona catastrada; para tal efecto, se emitió Directiva N° 008-2011-COFOPRI - "Lineamiento para la aplicación de las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral, tolerancias catastrales y registrales permisibles, así como para la expedición y aprobación de los planos[212]", que en concreto era materializar las facultades para emitir certificados catastrales respecto a todos los predios rurales, sea que cuente o no con levantamiento catastral efectuados por el ex PETT o el Cofopri.

2. Competencia para expedir el Certificado de Información Catastral y el certificado negativo de zona catastrada

En la actualidad, al haber concluido el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo del Cofopri, es el Ministerio de Agricultura y Riego quien debe asumir la conducción del catastro rural, por ser el órgano rector de la Política Nacional Agraria y, en tal condición, responsable de dictar normas y lineamientos técnicos en materia de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad agraria, de conformidad con el subnumeral 6.1.11 del numeral 6.1 del artículo 6 del Decreto Legislativo N° 997, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura, modificado por la Ley N° 30048, así como de conformidad con lo que dispone el artículo 63 del Reglamento de Organización y Funciones de este Ministerio, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2014-MINAGRI.

La Ley N° 27867 —Ley Orgánica de Gobiernos Regionales— al establecer las competencias en materia agraria que les corresponde asumir, señala expresamente en el literal n) del artículo 51, las funciones: "Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico–legal, de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas"; habiéndose aprobado además la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura derivadas de la función específicas del acotado literal "n" del artículo 51 de la Ley N° 27867, mediante Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG del 18/11/2009; lo que queda claro preliminarmente, es que las funciones de saneamiento físico–legal de la propiedad agraria que corresponde asumir a los Gobiernos Regionales no comprendía a la función de administrar el catastro rural del país, en su calidad de entidad generadora de catastro, tal como lo reconoce igualmente el artículo 3 literal f) del Reglamento de la Ley N° 28294 —Ley de Creación del Sistema Nacional Integrado de Catastro— aprobado por el D.S. N° 005-2006-JUS.

212 Aprobada mediante Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG del 14/02/2011.

Sin embargo, por el proceso de descentralización, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Cofopri, conjuntamente con el Ministerio de Agricultura y Riego, han transferido a los Gobiernos Regionales la función específica considerada en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, relativa a las acciones de saneamiento físico-legal y formalización de la propiedad agraria, y en relación a las actividades catastrales inmersas en ellas, se ha materializado recién con el Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA[213] que dispone la transferencia del Catastro Rural de Cofopri[214] al Ministerio de Agricultura y Riego, determinando además los procedimientos y servicios a cargo de los Gobiernos Regionales sobre Catastro Rural.

De acuerdo a los términos del artículo 4 del precitado Decreto Supremo, el Minagri debió iniciar sus funciones, respecto al Catastro Rural, en la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recepción respectiva; habiéndose establecido, asimismo, en los artículos 8 y 9 del mismo Decreto Supremo que las atribuciones de los Gobiernos se iniciarán con la suscripción del Acta de Entrega y Recepción que al efecto suscriban los representantes de cada Gobierno Regional y del Cofopri, designados para tal fin. El artículo 8 del citado Decreto Supremo establece que los Gobiernos Regionales a los que se ha transferido la función específica del literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, ejecutarán a solicitud de parte los procedimientos administrativos vinculados al Catastro Rural, previstos en el Capítulo IV del Título V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, así como los servicios que deriven de la actividad catastral; y, de conformidad a la Tercera Disposición Complementaria Final del mismo Decreto Supremo, el Ministerio de Agricultura y Riego aprobará, mediante resolución ministerial, la relación de procedimientos administrativos relacionados con la actividad catastral a ser considerados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos –TUPA de las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales o de los órganos que hagan sus veces.

Es así, que mediante Decreto Supremo N° 005-2016-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano, el 31 de marzo de 2016, se estableció en cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación de dicho dispositivo, para que dentro del mismo Cofopri culmine con la entrega de bienes y acervo físico y digital a que se refiere el artículo 5 del Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA y la entrega a los Gobiernos Regionales de los expedientes y bienes a que se refiere el artículo 9 del citado último Decreto Supremo.

Como consecuencia del proceso de transferencia antes mencionado, el Minagri mediante Resolución Ministerial N° 0196-2016-MINAGRI[215], ya aprobó la relación de procedimientos administrativos y servicios derivados de la actividad catastral, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales a los que se ha transferido la función de saneamiento físico—legal de la propiedad privada. Una de las novedades de esta Resolución es que uniformiza, de forma expresa, la aplicación del procedimiento incluso a los predios transferidos por Comunidades Campesinas, en cuyo caso no se requerirá plano del área remanente, debiendo efectuarse el levantamiento catastral del predio resultante para otorgar el certificado de información catastral e incorporar el predio a independizar a la zona catastrada. Por tanto, queda resuelto las diferentes posiciones existentes en relación a la siguiente pregunta[216]: ¿Para la independización de predios rurales de propiedad de comunidades campesinas, resulta exigible la visación de planos por parte de la Dirección Regional Agraria?, planteada y resuelta de forma divergente por los operadores registrales: Registradores Públicos y Tribunal Registral[217].

213 Publicado en el diario oficinal *El Peruano* del 06/11/2014.

214 En efecto, mediante Resolución de Secretaría General N° 001-2015-COFOPRI/SG del 26 de marzo de 2015, se ha aprobado la Directiva N° 001-2015-COFOPRI "Lineamientos para la ejecución de acciones relacionadas con la Transferencia del Catastro Rural de *COFOPRI* al *MINAGRI* y la entrega de bienes y acervo físico digital de los procedimientos y servicios sobre catastro rural a favor de los Gobiernos Regionales"

215 Publicado el 17 de mayo de 2016.

216 Pregunta que inicialmente ha sido respondido por: ORDAYA HUAMÁN, Amadeo (2016). *INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS: ¿Resulta exigible para su independización, la visación de planos por parte de la Dirección Regional de Agricultura?* En: Diálogo con la Jurisprudencia, Tomo 211 de abril 2016. Año 21. Pág. 243-247.

217 Resolución: 2308-2011-SUNARP-TR-L, Resolución: 216-2015-SUNARP-TR-A de 17/04/2015, Resolución: 262-2015-SUNARP-TR-L de 06/02/2015, Resolución: 203-2014-SUNARP-TR-T de 30/04/2014, etc.

3. La definición de Zona Catastrada y No Catastrada

Esta definición está contenida en el Reglamento de la Ley N° 28294 y en la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST aprobada por Resolución N° 01-2009-SNCP/CNC. En tal sentido, debe entenderse por Zona No Catastrada a aquella (unidad territorial, ámbito distrito o proyecto) respecto de la cual la entidad competente no cuenta con información catastral en una base gráfica digital, se considera dentro de dicha categoría a aquellos ámbitos que contando con plano catastral anterior o plano georreferenciado impreso, no se encuentra incorporado en una base gráfica digital; y, por tanto, no requiere asignación del Código de Referencia Catastral ni visación de plano alguno. Certificación que deberá ser expedida en tanto la entidad generadora de catastro no haya efectuado y concluido el levantamiento catastral en dicha zona.

Lo que queda claro en relación al certificado negativo de zona catastrada, es que este documento solo certifica a las coordenadas consignadas en el plano presentado por el solicitante, que el área de su interés se ubica en una zona no catastrada; debiendo tenerse presente que dicha certificación no constituye una visación ni evaluación física del predio; por lo que no genera ni modifica derecho alguno.

La Zona Catastrada, en cambio, es definida como el ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento y cartografía catastral ha concluido. Dicha información se encuentra en formato digital e impresa, a fin de ingresar a la Base de Datos del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP de acuerdo a las normas vigentes del Sistema Catastral.

Según la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST, considera que la declaración de Zona Catastrada deben cumplir con lo siguiente:

a. Levantamiento de la información catastral predial concluida, a nivel de lote o parcela, sector, distrito y/o valle entre otros.

b. Asignación del Código Único Catastral – CUC.

c. Información alfanumérica vinculada a la base gráfica de los predios catastrados a través de valores comunes en formato digital.

d. La Base de Datos Catastral emitida por la Entidad Generadora de Catastro, deberá ser conforme a las normas vigentes del Sistema Nacional de Catastro, en coordinación con la Secretaría Técnica a través del Administrador de la Base de Datos Catastral del SNCP.

Concordancias internas

- Artículo 4. Folio real.
- Artículo 58. Definición.
- Artículo 59. Requisitos de la Independización.
- Artículo 62. Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.

Concordancias Externas

- D. Leg. 1089.
- Art. 88 y 89 del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA – Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089.
- Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA.
- Resolución Ministerial N° 0196-2016-MINAGRI.

Artículo 65. Independización de bienes del Estado

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos, no se requerirá certificación notarial.

Comentado por:
Amadeo Ordaya Huamán

1. Aspectos generales

El procedimiento regulado en el artículo 65 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para la independización de bienes del Estado procederá únicamente bajo el cumplimiento de ciertos requisitos:

Deben ser bienes del Estado o de Entidades con facultades de saneamiento.

Presentar el documento otorgado por el funcionario autorizado, que sustente la independización.

Adjuntar el plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso.

A priori podemos mencionar que para estas independizaciones no se requiere:

Certificación notarial del instrumento público que sustenta la independización.

La presentación de los certificados de información catastral o el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente del área a independizar y del área remanente.

2. Bienes del Estado

Es claro que en el Perú la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es la que describe la definición, alcances, características, regímenes, etc, sobre los bienes del Estado; habiéndose creado el Sistema Nacional de bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN como ente rector.

Sin embargo, en su labor de interpretación e integración de las disposiciones constitucionales, el Tribunal Constitucional en la STC N° 006-1996-AI/TC, amplió con mayor precisión lo siguiente: "Los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce, administración de carácter tuitivo y público". Por otro lado, ha destacado que del enunciado constitucional materia de comentario se deduce que a diferencia de los bienes de dominio público "no gozan de aquellas inmunidades los bienes que conforman el patrimonio privado del Estado", criterio último que se ha afirmado en la STC, expedientes acumulados números 015-2001-AI/TC, 016-2001-AI/TC y 004-2002-AI/TC[218].

218 Precisando que: "Los bienes poseídos por los entes públicos, a título público, son los comprendidos bajo el *nomen* de dominio público. Lo que hace que un bien del Estado tenga dicha condición es su afectación al servicio y uso públicos". También se ha definido al dominio público como la "forma de propiedad especial, afectada al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, es decir, que está destinada a la satisfacción de intereses y finalidades públicas y, por ello, como expresa el artículo 73 de la Constitución, tiene las características de bienes

Asimismo, en la STC recaída en el expediente N° 00003-2007-PC/TC, no hace énfasis al puro aprovechamiento económico que se le podría dar a estos tipos de bienes vía las concesiones[219], sino por el contrario, destaca la finalidad pública connatural a su propia existencia, así señaló la siguiente distinción: Son bienes destinados al uso público "aquellos que integran el demanio marítimo e hidráulico, así como los caminos, calles, paseos, puentes, parques y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general, susceptibles de ser aprovechados económicamente por particulares si es que el Estado concede ese derecho". Son bienes de servicio público: "los edificios que sirven de soporte a la prestación de cualquier servicio público, como por ejemplo: mercados, hospitales, museos, cementerios, hospicios, escuelas públicas".

3. Entidades con facultades de saneamiento

3.1. Competencia de las municipalidad provinciales

El artículo 73 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece una competencia exclusiva de la municipalidad provincial para el saneamiento físico legal de los asentamientos humano.

Posteriormente, la Ley N° 28687 declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda.

Esta norma señaló que las municipalidades provinciales[220], 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, ello en concordancia con las atribuciones para las municipalidades en su Ley Orgánica, que dispone en el artículo 4:

"(...) 4.2 Las municipalidades provinciales planifican, organizan y coordinan, en armonía con los planes de desarrollo urbano de cada localidad, el proceso de formalización de la propiedad informal mediante el reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) (...)".

3.2. Competencia del Gobierno Regional

El Título IV capítulo II de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece las funciones específicas de los Gobiernos Regionales, regulando en su artículo 62, las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado:

a. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia

inalienables e imprescriptibles, además de inembargables" (fundamento 29) Referencias contenidas en la Resolución del Tribunal constitucional sobre el expediente N° 00915-2012-PA/TC HUÁNUCO, causa seguida por Cámara de Comercio e Industrias de Huánuco. Lima 22.10.2012.

219 Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 00003-2007-PC/TC señaló que el dominio público es una técnica de intervención mediante el cual se afectan a una finalidad pública determinada, ya sea el uso o el servicio público, ciertos bienes de titularidad pública, dotándoles de un régimen jurídico de protección y utilización de derecho administrativo, precisando que son tres los elementos que configuran la relación jurídica de dominio público: 1) La titularidad pública de los bienes. 2) La afectación de los bienes objeto del dominio público a una finalidad o utilidad pública. 3) La aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso de bienes.

220 Dentro de las facultades de formalización que las municipalidades provinciales podrían realizar se encuentra:
Artículo 8. Procedimiento de formalización
El procedimiento de formalización de la propiedad informal que deben realizar las municipalidades provinciales comprende:
La toma de competencia de las posesiones informales.
La identificación y reconocimiento de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes, coordinando a tal efecto con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972.
La aprobación de los planos perimétricos y de los planos de trazados y lotización y su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la Sunarp, deberá contar con una base gráfica georreferenciada.
El empadronamiento de los ocupantes de las posesiones informales y la identificación de los lotes vacíos coordinando, igualmente, con la municipalidad distrital que pueda corresponder en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972.

de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b. Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c. Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente".

Siendo así, los Gobiernos Regionales están facultados a realizar actos de saneamiento y administración de aquellos terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado que se encuentran dentro de su jurisdicción y del que han asumido competencia por transferencia de funciones de la SBN.

Lo antes mencionado, resulta concordante con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que regulado en el artículo 9, dice lo siguiente:

"(...) Los gobiernos regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el artículo 35 literal j) de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en la presente Ley y en su reglamento (...)".

Asimismo, el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, determina en su artículo 18 lo siguiente:

Artículo 18. De la competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales

Los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN, y los terrenos de propiedad municipal de conformidad con el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y la Ley.

Por tanto, resulta claro que es competencia de los Gobiernos Regionales administrar y adjudicar terrenos, tanto urbanos como eriazos, de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción; pudiendo incluso realizar actos de saneamiento respecto de los mismos.

3.3. Competencia de Cofopri

Si bien el Cofopri se creó mediante el Decreto Legislativo N° 803, publicado el 27 de marzo de 1996, como el organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva 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; es mediante Ley N° 28923[221], que se crea régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, por un periodo de tres (3) años, contados a partir de la vigencia de la Ley, asumiendo Cofopri de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2 las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales.

Este plazo fue prorrogado por la Ley N° 29320[222] por dos años adicionales, computados desde el vencimiento del plazo primigenio. Ahora, considerando que el plazo original vencía el 09 de diciembre de 2009 y que por la Ley N° 29320 fue ampliado; el régimen extraordinario instaurado por la Ley N° 28923 venció en diciembre del año 2011. Sin embargo, mediante Ley N° 29802[223], se amplió el plazo al que se refiere el artículo 2 de la Ley N° 28923, por un periodo

221 Publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 08 de diciembre de 2006.

222 Publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 11 de febrero de 2009.

223 Publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 01 de noviembre de 2011.

de cinco (5) años adicionales, el cual se computa inmediatamente desde el vencimiento del plazo anterior, por lo que a la fecha, el régimen extraordinario instaurado se encuentra vigente.

El artículo 3 de la Ley N° 28923 señala que las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre la jurisdicción que Cofopri determine según el Reglamento. Es decir, Cofropi no ha asumido competencia de todo el territorio nacional, sino que va asumiendo su competencia de manera progresiva por eso se dice que la competencia de Cofopri es excepcional y progresiva.

3.4. Competencia sobre predios rurales

Sobre la competencia para formalizar predios rurales, el proceso histórico normativo se remonta desde la promulgación del D. Ley N° 17716 "Ley de Reforma Agraria" del 24 de junio de 1969. Sobre la base de Dirección se formó el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), con el marco legal establecido en la Ley N° 25902 del 27 de noviembre de 1992. Posteriormente mediante D. Supremo N° 005-2007-VIVIENDA se aprobó la fusión con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri).

Posteriormente, se aprueba el Decreto Legislativo N° 1089, por medio del cual se asigna competencia a Cofopri para la formalización y titulación de predios rurales y tierras eriazas habilitadas hasta su conclusión.

Finalmente, en el marco de la Ley N° 27867, Cofopri inició el proceso de transferencia a los Gobiernos Regionales de la competencia para formalizar los predios rurales y tierras eriazas, proceso que a la fecha ha concluido de acuerdo a lo previsto en la Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA del 13 de mayo de 2011 y la descripción de las sucesivas normas efectuadas en el comentario del artículo 64.

4. Precedente de Observancia Obligatoria a tomar en consideración:

Conforme lo establece el XCIII Pleno del Tribunal Registral se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

"En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado[224]".

Se entiende entonces, que en el proceso de calificación registral, se debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

Por tanto, las resoluciones administrativas constituyen actos administrativos que gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley N° 27444. Ello supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3 de la citada Ley han sido satisfechos, entre ellos el de procedimiento regulador, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en una suprainstancia administrativa.

Ley N° 29802 – ley que amplía la vigencia del régimen extraordinario al organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades exepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007.
"Artículo 1. Ampliación del plazo establecido en el artículo 2 de la Ley 28923, modificado por la Ley 29320. Amplíase el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, modificado por la Ley 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, por un período de cinco (5) años adicionales, el cual se computa inmediatamente del vencimiento del plazo actualmente vigente".

224 Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, N° 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, N° 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, N° 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y N° 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

5. Otras disposiciones legales a tomar en consideración:

Dinamizar la economía del país, es una política constante del Estado, dinámica al que se responde con diversas normas que en algunos aspectos están estrechamente vinculados al sistema registral del país y con especial atención al Registro de Predios; para muestra, se describe lo regulado por la Ley N° 30230 Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, y el Decreto Legislativo N° 1192 Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.

Sin embargo, no son las únicas disposiciones legales, existen las más antiguas y comúnmente utilizadas:

Ley N°29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Ley N° 26512. Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

Decreto Supremo N° 130-2001-EF. Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.

A manera de conclusión, lo que debe quedar claro es que por principio de especialidad, entendida como "la preferencia aplicativa de la norma reguladora de una especie de cierto género sobre la norma reguladora de tal género en su totalidad[225]"; y, que el mismo Tribunal Constitucional, considera que el Principio de Especialidad de la Ley es que "Ley Especial prima sobre la Ley General[226]", en el proceso de calificación registral, se debe aplicar la norma legal en que sustenta el usuario su rogatoria, sin confusiones con otras disposiciones legales que no resultarían aplicables precisamente por el principio de especialidad.

Concordancias internas

- Artículo 4. Folio real.
- Artículo 58. Definición.
- Artículo 59. Requisitos de la Independización.

Concordancias externas

- Directiva N° 09-2015-SUNARP/SN, que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, previstos en el Decreto Legislativo N° 1192, aprobado mediante Resolución N° 275-2015-SUNARP/SN del 26 de octubre de 2015.
- Decreto Legislativo N° 1192.
- Ley N° 30230.
- Decreto Legislativo N° 1089.
- Decreto Legislativo N° 803.

225 TARDÍO PATO, José. "El principio de especialidad normativa (lex specialis) y sus aplicaciones jurisprudenciales". E: *Revista de Administración Pública.* N° 162. Septiembre/diciembre 2003. Pág.191.

226 EXP. N° 04084-2009-PA/TC.

Capítulo VI Acumulación

Artículo 66. Inscripción de acumulación

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

a. Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen.

b. Pertenezcan al mismo propietario.

c. Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso.

d. Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y esta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas, cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica.

e. Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley N° 27157.

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá certificación notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Artículo 67. Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales

La acumulación de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, siempre que cumpla con los requisitos señalados en los literales a. y b. del artículo 66, en lo que resulte pertinente, y se acompañe los certificados o planos según los casos siguientes:

a. Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del predio resultante como de los predios que se acumulan.

b. Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico de acumulación, en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante.

Artículo 68. Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares

En los casos en los que dos o más predios materia de acumulación estén gravados con hipoteca u otro derecho real de garantía, será necesario presentar, además de la solicitud de acumulación, escritura pública otorgada por los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando su conformidad con la acumulación, así como determinando el rango de dichas garantías.

En el caso de que dos o más predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador solo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte los documentos en los que conste la autorización de los órganos jurisdiccionales o administrativos que ordenaron extender las anotaciones de las respectivas medidas cautelares, así como el rango que corresponderá a estas últimas.

Si concurrieran sobre alguno o algunos de los predios materia de acumulación, alguna hipoteca u otro derecho real de garantía con medidas cautelares, se requerirá la conformidad y autorización a que se refieren los párrafos anteriores.

Art. 66, 67 y 68 comentado por:
Alex Saúl Herrera Arias

1. Acumulación: alcances generales

La acumulación es una herramienta de saneamiento de la propiedad, que permite al propietario de diversos predios colindantes unificar todos los inmuebles en uno solo, lo que le permitirá aprovechar al máximo la totalidad de sus inmuebles. En ese sentido, la acumulación tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria. (Esquivel Oviedo, 2009, p. 68).

Manzano Solano y Manzano Fernández (2008), refieren que la acumulación o agrupación consiste en la reunión de dos o más fincas inmatriculadas o de parte de ellas en una sola que pasa a formar una finca registral nueva.

Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios —aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN en su artículo 66— define a la acumulación como el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

Ahora bien, conforme al principio de especialidad, la acumulación se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados. De esta manera, la acumulación supone la apertura de una partida registral que acoge a la nueva unidad inmobiliaria resultante de agrupar dos o más unidades inmobiliarias registradas en partidas independientes, cuyas partidas van a resultar canceladas. Nótese pues, que la acumulación es un acto que se considera de disposición, pues se produce una transformación radical, si bien en el ámbito físico, del inmueble. (Gonzales Barrón, 2012, p. 217).

La acumulación de predios se efectúa comprendiendo en una, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios, de lo que se desprende que no cabe acumular partidas en las que se encuentren registrados los derechos de superficie, tal como ha tenido oportunidad de señalar el Tribunal Registral en la Resolución N° 2068-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de octubre de 2014, debido a que la acumulación comprende a los predios, mas no a los derechos. Esto debido a que la partida que acoge al derecho de superficie resulta ser especial (art. 141 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), carente de independencia respecto a la partida donde obra registrado el terreno sobre o bajo el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad (art. 1030 Código civil), y que a la extinción del derecho (de superficie), se procederá a su cierre por parte del registrador, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre (art. 143 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), revirtiendo automáticamente la propiedad de las construcciones edificadas en mérito al derecho de superficie en favor del titular del terreno registrado.

Finalmente, para acumular dos o más predios previamente el bien inmueble se debe haber inmatriculado, parcelado (en caso de predios rurales), habilitado (en caso de predios urbanos), independizado o subdividido.

2. Presupuestos:

De acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para que proceda la acumulación de inmuebles se requiere que:

a. Los inmuebles que se pretenden acumular constituyan un todo sin solución de continuidad

Ello significa que los inmuebles a acumular deben formar perímetro a través de un lindero, no bastando un simple cruce de líneas en forma diagonal. La justificación de este requisito se halla en el sistema de folio real, por el cual cada finca material da lugar a la apertura de una hoja en el Registro (Gonzales Barrón, 2012, p. 219), lo cual se quebrantaría con acumulaciones artificiales entre predios no colindantes, por cuanto introducirían la deficiente organización registral en base de personas, algo no admitido por nuestro ordenamiento jurídico.

Sin embargo, si bien el presupuesto citado no se presenta en el caso de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, la acumulación se justifica en tanto las secciones a acumular constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen, lo que implica que se encuentren bajo la misma edificación. Ejemplo de este supuesto, vendría a ser los locales de edificios en régimen de propiedad horizontal con el garaje, en la que si bien las secciones exclusivas no son colindantes, la unidad pretendida a través de la acumulación se

determina por el destino económico (CHICO Y ORTIZ, 1994, p. 531).

Al respecto, la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN mediante la cual se aprobó la Directiva sobre el Régimen de Propiedad exclusiva y Común, establece la necesidad del acuerdo de modificación del reglamento interno para proceder a la acumulación, conforme lo exige el art. 142 del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, es decir, se requiere que tal acuerdo sea aprobado por la Junta de propietarios a pedido del interesado. Sin embargo, en caso de permitirlo, el reglamento interno a través de cláusula expresa, conteniendo el consentimiento previo, el mismo propietario podría efectuar la modificación pertinente del reglamento interno respecto a las cuotas de participación que correspondería a la nueva unidad inmobiliaria, sin perjudicar a terceros.

Estas modificaciones, necesariamente, requieren constar en el reglamento interno, pues de lo contrario se generaría una contradicción entre el reglamento interno inscrito –el que continuaría conteniendo las anteriores secciones de propiedad exclusiva, con sus áreas y porcentajes originarios- y las partidas de las secciones de propiedad exclusiva involucradas en la acumulación, que publicitarían un número distinto de secciones, área y porcentaje de participación en los bienes comunes. (Resolución N° 1271-2014-SUNARP-TR-L de fecha 03 de julio de 2014).

b. Pertenezcan al mismo propietario

Esta exigencia resulta ineludible para el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por cuanto con la apertura de una nueva partida registral, el derecho de propiedad del titular de dos o más predios con motivo de la acumulación pasará a recaer sobre la integridad del predio acumulado. Este propietario podrá ser un único propietario o dos o más copropietarios, pero siempre se ejercerá la propiedad sobre el íntegro de la nueva área del predio y no de manera parcelada sobre las antiguas porciones que integraban cada uno de los predios antes de la acumulación.

Reafirmando esta exigencia, en la Resolución N° 258-2013-SUNARP-TR-L a propósito de la acumulación de dos predios que si bien pertenecían a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en uno de ellos la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. contaba con un dominio fiduciario, el Tribunal Registral tomando en cuenta que la inscripción de la transferencia a favor del Fiduciario se realiza en el rubro “títulos de dominio”, lo que conlleva a que este último tenga poder de disposición para transferir, constituir derechos y gravar el mismo (Directiva N° 007-2008-SUNARP/SN que regula la inscripción de fideicomisos), en tanto se encuentre vigente el fideicomiso, lo que implica que el fideicomitente no ejerza dominio sobre el predio, ha señalado que “si bien no existe inconveniente en que dos predios sobre los que se ejerce dominio fiduciario se acumulen, supuesto en el que en la nueva partida que se abra figurará como titular de dominio fiduciario el Fiduciario”, no resulta posible “que se acumulen un predio que no está sujeto a dominio fiduciario y un predio sujeto a dominio fiduciario, porque un mismo predio no puede tener dos distintos propietarios sobre partes determinadas del mismo”.

Al respecto, considero que no existe limitación legal alguna para que puedan agruparse en una nueva unidad inmobiliaria, predios pertenecientes a distintos propietarios de un modo directo, siempre y cuando estos últimos determinen el porcentaje (cuota ideal) que corresponderá a cada uno de ellos, respecto a la nueva unidad inmobiliaria, que en base al principio de titulación auténtica dicha voluntad deberá constar asentado en escritura pública.

Esto debido a que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es una norma instrumental que tiene por objeto facilitar el ingreso al Registro, los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles (art. 2019 numeral 1 del Código civil), mas no es una norma sustantiva que pueda determinar que actos o contratos son o no inscribibles, dado que esto solo corresponde a la ley.

c. Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso

En cuanto a la descripción de cada uno de los predios, resulta suficiente que en la solicitud de acumulación de predios se consignen las partidas involucradas en una acumulación y que se identifique debidamente a la nueva unidad inmobiliaria, la cual deberá guardar congruencia con la información que obra en el plano de acumulación.

d. Documentación técnica complementaria

La documentación técnica complementaria, tiene por finalidad mantener la correlación entre el Registro y el catastro respecto a las modificaciones en la descripción del predio (Resolución N° 248-2015-SUNARP-TR-L de fecha 05/02/2015).

Al respecto, en caso los predios a acumular tengan naturaleza urbana, a la rogatoria de inscripción, debe adjuntarse el plano de acumulación autorizado por el profesional competente, el cual debe contar con la georreferenciación a la Red Geodésica Nacional; salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y esta retome su descripción primigenia, en el cual su no exigencia obedece a que la administración cuenta en los antecedentes con dicha información, el cual recobrará su valor y será objeto de publicidad.

Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas, cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica.

Asimismo, la rogatoria de inscripción deberá contener el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley N° 27157. Ahora bien, en el caso de acumulación de predios rústicos ubicado en zona de expansión urbana y no catastrada, en la Resolución N° 1144-2014-SUNARP-TR-L de fecha 19 de junio de 2014 el Tribunal Registral ha señalado que "no es necesaria la inscripción previa de la habilitación urbana, pues será suficiente la presentación del certificado negativo de catastro, tanto más si se tiene en cuenta que la eventual inscripción de la acumulación no cambiará la condición del predio resultante en el registro, pues estos continuarán siendo parcela". Esto en el entendido de que la condición del predio tiene una configuración extrarregistral, que resulta determinado por la autoridad municipal correspondiente.

El artículo 67 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios refiere que con respecto a la acumulación de predios rurales, la rogatoria de inscripción debe estar acompañada con los certificados o planos, según los casos siguientes:

Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del predio resultante como de los predios que se acumulan.

Respecto a la necesidad de adjuntar el certificado de información catastral de los predios que se acumulan, el Tribunal Registral partiendo de la idea de que la adición de requisitos adicionales para la inscripción debe justificarse en la información relevante que este brinda para la publicidad y necesaria para la calificación de los actos en el registro; ha determinado que, "si tenemos en cuenta que las partidas de los predios a acumular van a quedar cerradas, pues ahora estos predios constituyen uno solo, entonces dicha información no resulta indispensable. Por lo tanto, no corresponde solicitar dichos certificados" (Resolución N° 280-2014-SUNARP-TR-L). Sin embargo, considero que la necesidad de adjuntar los certificados de información catastral de los predios a acumular estará supeditado a que el área de catastro pueda identificarlos haciendo

innecesaria su presentación, y de su conformidad a que los mismos estarían comprendidos en la nueva unidad inmobiliaria.

Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico de acumulación, en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante.

En cuanto al ente competente para expedir los Certificados de Información Catastral y Certificados Negativos de Zona Catastrada, para la modificación física de predios inscritos ubicados en Zona Catastrada o No Catastrada, la misma corresponde a Cofopri en su calidad de entidad generadora de catastro, tal como lo reconoce el artículo 3 del literal F) del Reglamento de la Ley N° 28294 - Ley de Creación del Sistema Nacional Integrado de Catastro, aprobado por D.S. N° 005-2006-JUS que define como Entidades Generadoras de Catastro aquellas que por mandato legal tienen la atribución de generar y mantener el catastro de los predios.

3. Acumulación de predios estatales

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) del art. 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá de certificación notarial. A tal efecto, los artículos 7 y siguientes del Decreto Supremo N° 130-2001-EF han diseñado un procedimiento especial para que las entidades del sector público puedan realizar el saneamiento técnico, legal y contable de sus bienes inmuebles, disponiendo en su art. 5 que el saneamiento de la propiedad estatal también puede ser ejecutado directamente por la SBN, respecto de los inmuebles que se encuentren bajo su administración.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

El procedimiento diseñado en el D.S. N° 130-2001-EF puede resumirse como se indica a continuación: las entidades estatales deben publicar en el diario oficial *El Peruano* y en otro de circulación regional, así como en la página web institucional, la relación de los predios objeto de acumulación. Efectuada la publicación y dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios, las entidades públicas deberán presentar ante el Registro de Predios la solicitud de anotación preventiva adjuntando los siguientes documentos: a. La declaración jurada suscrita por el titular del sector en la cual se identifique y precise que los predios a acumular y el resultante con su respectiva individualización, no son objeto de ninguna controversia judicial; b) Copia de la publicación; y c) La documentación técnica respetiva (conformada por el plano que identifique a los predios a acumular y la nueva unidad inmobiliaria, la declaración jurada del verificador dando conformidad de la información técnica).

Transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario de efectuada la inscripción provisional sin que haya mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas, procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de las citadas entidades públicas (art. 11).

4. Calificación Registral

Respecto a la calificación registral, teniendo en cuenta que la acumulación implica la modificación física del predio inscrito, la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN en su art. 5 numeral 5.1 literal b. ha establecido que la acumulación de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas requieren de informe previo por parte del área de catastro. Esta área emitirá pronunciamiento respecto de la adecuación de los datos técnicos de los planos presentados sobre la base de la información técnica que conste en los antecedentes registrales, informe que resulta vinculante para el Registrador, conforme al art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Aunado a ello, el Tribunal Registral ha señalado que "las discrepancias entre el plano catastral y la información que se desprende de los antecedentes registrales o entre el plano del predio acumulado y los antecedentes registrales, no constituyen obstáculos para la inscripción siempre que se encuentren dentro del rango de tolerancias permitido, no afecten áreas de predios colindantes y se trate de los mismos predios conforme al informe de catastro" (Resolución N° 248-2015-SUNARP-TR-L).

Finalmente, el Registrador en observancia del art. 2011 del Código civil y los articulos. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, confrontará la adecuación del título con los respectivos antecedentes registrales; verificará la existencia de obstáculos que puedan emanar de las partidas a acumular y que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción; verificar que los documentos que conforman el título se ajustan a lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, verificar la capacidad del o los otorgantes de la acumulación, entre otros.

5. Acumulación de predios gravados

El tema a tratar es de suma importancia, puesto que si algunos o todos los inmuebles a acumular se encuentra gravados, dichos gravámenes, como es lógico suponer, afectarán a la totalidad del inmueble acumulado. Es más, la situación se complica si los gravámenes están a favor de dos o más acreedores o titulares de derechos, pues en dicho supuesto se generará un problema en cuanto a su prelación.

5.1. Inmuebles gravados a favor de un solo acreedor: el presente supuesto no genera ningún inconveniente, puesto que si los inmuebles a acumular se encuentran hipotecados o embargados a favor de un único acreedor, los gravámenes serán trasladados por el registrador a la nueva unidad inmobiliaria resultante de la acumulación, "sin exigir su autorización, pues la posibilidad de perjuicio es nulo para este dado que conserva el rango prioritario de su garantía frente a futuros acreedores del predio acumulado" (Resolución N° 022-2013-SUNARP-TR-T).

5.2. Inmuebles gravados a favor de dos o más acreedores: como resulta obvio, el problema se suscita cuando los inmuebles a acumular se encuentran gravados a favor de dos o más personas, ejemplo: el inmueble X se encuentra hipotecado a favor de A y el inmueble Y está hipotecado a favor de B. En este supuesto, habrá un problema relativo a la prelación de las hipotecas, puesto que al acumularse ambos inmuebles, las dos hipotecas se trasladarán a la nueva unidad inmobiliaria perdiendo una de ellas la prioridad, lo cual significa que se perjudicaría a uno de los acreedores hipotecarios. Y es que si se llega a ejecutar el inmueble, el que tiene prioridad llegaría a satisfacer su acreencia, en base a la tutela brindada por el principio de prioridad de rango regulado en el artículo 2022 del Código Civil.

A efectos de evitar situaciones de riesgo para los acreedores respecto al rango de su garantía real que pueda verse postergado con motivo de la acumulación, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha dispuesto que en los casos en los que dos o más predios materia de acumulación estén gravados con hipoteca u otro derecho real de garantía, será necesario presentar, además de la solicitud de acumulación, el parte notarial de la escritura pública otorgada por los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, en la que expresen su conformidad con la acumulación, y determinen entre ellos el rango de dichas garantías.

Este consentimiento implica que los acreedores hipotecarios estén de acuerdo con la acumulación llevada a cabo por el titular registral, y que entre ellos exista un acuerdo respecto a la determinación del rango de hipotecas, lo que implica un pacto de cesión de rango de hipoteca, la que debe constar en instrumento público.

Ahora bien, en el caso de que dos o más predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el artículo 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido que el Registrador solo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte los documentos en los que conste la autorización de

los órganos jurisdiccionales o administrativos que ordenaron extender las anotaciones de las respectivas medidas cautelares, así como el rango que corresponderá a estas últimas.

Asimismo, el artículo 68 del citado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece un tercer supuesto en el que concurren sobre alguno o algunos de los predios materia de acumulación alguna hipoteca u otro derecho real de garantía con medidas cautelares, estableciendo que para su procedencia se requerirá la conformidad y autorización de parte de los acreedores hipotecarios y los acreedores que tengan anotadas medidas cautelares a su favor, esto es un previo acuerdo que debe constar en escritura pública, en la que además deberá determinarse la prioridad que ha de tener cada gravamen; la cual deberá ser homologado por el juez competente.

Referencias Bibliográficas

- CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA. *Estudios sobre derecho hipotecario.* Tomo I. Marcial Pons, Madrid, 1994.
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral. Diálogo con la jurisprudencia.* Gaceta Jurídica, Lima, febrero 2009.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I (Derecho registral). Jurista Editores E.I.R.L., Lima, julio 2012.
- MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNANDEZ, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario.* Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, España, 2008.

Capítulo VII Declaratoria de Fábrica

Subcapítulo I Documentos previos

Artículo 69. Anotación preventiva de documentos previos

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y Certificado de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B. de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la declaratoria de fábrica y siempre que se encuentren vigentes.

La falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Artículo 70. Contenido del asiento de anotación preventiva

En el asiento de anotación preventiva del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley N° 29090 y el plazo de vigencia del certificado. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

En el asiento de anotación preventiva de los certificados de factibilidad de servicios se indicará si el predio cuenta con factibilidad de servicios o, en caso de que el acceso al servicio sea posterior, los datos a que se refieren los literales b), c) y d) del numeral 3 del artículo 14 de la Ley N° 29090.

Art. 69 y 70 comentados por:
Rosell Perez Andia

1.Introducción

En los últimos 10 años el desarrollo inmobiliario se ha incrementado, y esto se debe porque los inversionistas no corren riegos, se basan en datos reales, debido a que los proyectos de urbanización y edificación, sean estos para vivienda, centros comerciales o industrias, se desarrollan favorablemente porque dependen principalmente de la seguridad jurídica, resulta necesario que el promotor inmobiliario pueda contar con la certeza de que el proyecto inmobiliario a desarrollarse sea legalmente viable, y que estén acorde con la normativa urbanística vigente al momento de su proyección, que perdure por un determinado espacio de tiempo, y que estas sean claras y que les garanticen una seguridad jurídica respecto al futuro proyecto.

En este tipo de actividades se involucran a inversionistas, proyectistas, compradores, transferentes, notarios y entidades administrativas como son las municipalidades, siendo estos últimos los protagonistas del desarrollo urbano, y que nuestra legislación urbanística contempla ciertos actos administrativos que permiten dar un buen inicio a la ejecución de un proyecto inmobiliario, todos estos regulados por la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones – Ley 29090

(en adelante, la "Ley") cuyo T.U.O. fue aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA y su actual Reglamento – Decreto Supremo 006-2017-Vivienda (en adelante, el "Reglamento").

El presente artículo tiene como objetivo desarrollar la naturaleza de estos dos últimos certificados y los efectos jurídicos que estos conllevan, para luego concluir que tanto el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios así como el Certificado de Factibilidad de Servicios constituyen importantes actos administrativos que otorgan seguridad jurídica.

2. Consideraciones previas

Hablar de parámetros urbanísticos y factibilidad de servicios, nos conlleva a revisar a aquella rama del Derecho denominado como Derecho Urbanístico[227], y en términos simples podríamos definirlo como aquel conjunto de normas que ordenan el territorio y el suelo, o como el conjunto de normas que están referidas a los "procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y edificación[228]". Siendo uno de los principales aspectos del derecho urbanístico, la planificación del desarrollo urbano de las ciudades, la regulación de los tipos de suelos y las limitaciones al derecho de propiedad predial.

Ahora bien, si nos preguntamos quién es el órgano encargado de la planificación el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, tendríamos que decir que la responsabilidad recae sobre los gobiernos locales, así lo señala la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972[229], quienes a través de instrumentos de organización urbana desarrolladas a través de ordenanzas y decretos de alcaldía generan actos administrativos a través del cual se autoriza, regula o prohíbe los proyectos inmobiliarios.

El Dr. Gonzales Barrón señala que dicha atribución que le tienen las municipalidades no es exclusiva y que dicha regulación "es compatible con la Constitución, pues los principios generales y normas técnicas del urbanismo son propios de la potestad normativa del Poder Legislativo, complementando con los reglamentos que dicte el Poder Ejecutivo, pues estamos en presencia de un Estado Unitario. Sin embargo, esta norma no impide que los Gobiernos Locales puedan aprobar una regulación complementaria, ya que los temas de acondicionamiento territorial, planificación urbana, y autorización de construcciones son propios de su competencia[230]".

Por lo tanto; dentro de las normas de alcance nacional tenemos al Reglamento Nacional de Edificaciones (Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA), al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Decreto Supremo 004-2011-VIVIENDA), y a la propia Ley[231] y su Reglamento[232].

3. Documentos previos

Según el Art. 14 del T.U.O. de la Ley, los denominados documentos previos, son aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio[233], y señala como documentos previos a: - El Certificado de Zonificación y Vías, - El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y el - Certificado de Factibilidad de Servicios, los mismos que se anotan preventivamente[234] por un periodo de 36 meses.

Asimismo, la inscripción procede no obstante a estar inscrita la anotación preventiva de la habilitación urbana, por cuanto no existe incompatibilidad, así lo estableció la Resolución N° 1927-2011-SUNARP-TR-L, del 14 de octubre de 2011, y se inscribirán en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentre vigente.

227 Urbanismo, según la Real Academia Española es: "Conjunto de conocimientos relacionados a la planificación y desarrollo de ciudades, organización u ordenación de los edificios y espacios de una ciudad".

228 Parada, Ramón (2004). *Derecho Administrativo*. Tomo III. Madrid: Marcial Pons, pág. 298.

229 Establece que son los gobiernos locales los encargados de la organización del aspecto físico y uso del suelo en nuestro país. Véase el amplio texto normativo en el art. 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades.

230 Gonzales Barrón, Günther (2013). *Derecho Urbanístico.* Tomo I. Lima: Legales, pág. 437.

231 Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

232 Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones.

233 Véase el texto completo en el Art. 14 del T.U.O. de la Ley N° 29090 – aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 28/02/2017.

234 Art. 64 del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos: "Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito".

La Ley deja constancia además que la falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la habilitación urbana[235], por lo tanto no son obligatorios.

4. El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Certificado de Factibilidad de servicios

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es emitido por las municipalidades distritales o provinciales, en dicho documento se especifican, entre otros aspectos, los parámetros edificatorios y de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, los usos urbanos susceptibles de ser ejercidos, así como la afectación vial en materia de vías distritales. Este certificado tiene el propósito no solo de consolidar la normativa urbanística aplicable a un predio, sino además el reconocer la normativa que será aplicable por un periodo de 36 meses[236] desde su obtención.

Por lo tanto la Ley y el Reglamento señalan de manera expresa que este certificado genera derechos y obligaciones, y a su vez otorga "seguridad jurídica" al titular del predio con derecho a edificar.

Asimismo, permite demostrar que el predio tiene la calidad de urbano en la municipalidad, en la praxis registral cuando se solicita la inscripción de una prescripción adquisitiva vía notarial regulada en el art. 5 de la Ley N° 27333[237], y se advierte que el predio está inscrito como rústico, muchas veces se observa por la inadecuación con el antecedente registral, sin embargo, para efectos de subsanar dicha inadecuación, se requiere que se demuestre que dicho predio ante la municipalidad tenga la calidad de urbano, siendo por lo tanto este documento que es emitido previa evaluación de la municipalidad acredite la condición de urbano del predio objeto de prescripción. Este criterio se ha establecido en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 05/04/2006, 371-2011-TR-T del 10/06/2001, 288-2012-SUNARP-TR-A del 21/06/2012, entre otras.

El Certificado de Factibilidad de Servicios es emitido por la Entidades Prestadoras de Servicios y no por las municipalidades, y esta contendrá las condiciones técnicas, el plazo para acceder al servicio, la fecha de emisión y la vigencia, las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, habilitador o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.

Este documento será expedido dentro del plazo máximo de 15 días útiles y tendrá una vigencia de 36 meses.

5. Contenido de la Anotación Preventiva

El artículo 50 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo al Contenido General del Asiento de Inscripción prescribe que "todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título".

Ahora bien, resumir, nos indica el Diccionario de la Lengua Española, es "reducir a términos breves y precisos, o considerar tan solo y repetir abreviadamente lo esencial de un asunto o materia", sin embargo el art. 70 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios establece de manera expresa cuál y/o qué deberá consignarse en el asiento de anotación preventiva[238], en donde se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley N° 29090, así como el plazo de vigencia del certificado. Asimismo, es claro al señalar que el asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

Y respecto al Certificado de Factibilidad de Servicios se indicará si el predio cuenta con factibilidad de servicios o, en caso de que el acceso al servicio sea posterior, los datos a que se refieren los literales b), c) y d) del numeral 3 del artículo 14 de la Ley N° 29090.

235 Estos certificados al ser documentos previos a la Habilitación Urbana no constituye necesariamente un acto previo para la inscripción de la habilitación, siendo su inscripción por tanto facultativa.

236 Art. 5 del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, Numeral 5.2.

237 Tanto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como del Certificado de Factibilidad de Servicios.

238 Tanto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como del Certificado de Factibilidad de Servicios.

6. Comentario final

Primero empezaremos señalando que estos documentos previos cumplen una labor de recopilación de la normativa urbanística aplicable a un polígono o extensión superficial; en segundo lugar desde mi punto de vista la más importante, otorgan seguridad jurídica a los administrados durante su vigencia para la aplicación de la normativa urbanística y una vez inscrito estas sean oponibles a terceros, ya que genera seguridad para poder apostar por una inversión inmobiliaria sin miedo a un posible cambio normativo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al suelo materia del proyecto.

Y, finalmente, estos documentos son pieza clave para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en nuestro país.

Bibliografia

- Férnandez, Tómas Ramón (1986). *Manual de Derecho Urbanístico.* Madrid.
- Gonzales Barrón, Günther (2013). *Derecho urbanístico.* Tomo I. Lima: Legales.
- Huerta Ayala, Óscar (2017). *Comentarios al Reglamento de Inscripción al Reglamento del Registro de Predios.*
- Morón Urbina, Juan Carlos (2014). *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General.* Décima Edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- Parada Valdez, Ramón (2004). *Derecho Administrativo.* Tomo III. Madrid: Marcial.

Normas revisadas

- Reglamento de Inscripción del Registro de Predios – Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.
- Ley N° 29090 – Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA – T.U.O. de la ley N° 29090 Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda – Reglamento de la Ley N° 29090.
- Https://www.sunarp.gob.pe/Tribunalregistral/ (Página Web).

Sub capítulo II Declaratoria de fábrica

Artículo 71. Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

La anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, en el caso de las modalidades A y B, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Edificaciones - FUE presentado ante la Municipalidad correspondiente, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado;

b) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) presentados-ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria descriptiva de distribución de ambientes.

d) En el caso de las modalidades C y D, la anotación preventiva, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

e) Copia autenticada del FUE Licencia;

f) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) aprobados por la Municipalidad respectiva;

g) FUE- Anexo C - predeclaratoria de fábrica, conteniendo la memoria descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo".

Comentado por:
Elisa Inés Gutarra Aranda

De su regulación:

Es del caso resaltar que la regulación establecida en el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios N° 097-2013-SUNARP/SN, va de la mano con lo normado en la Ley N° 29090 (modificada por las Leyes 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230, D. Leg 1225, Ley 30494 y D. Leg 1287) y cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, la cual tiene por fin establecer, a su vez, la regulación de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación. Como es de saber, dichas licencias importan actos administrativos a través de los cuales el ente municipal competente otorga autorizaciones para la ejecución de obras de habilitación urbana y de construcción o edificación, respectivamente.

En la Ley y de acuerdo al texto único mencionados, el legislador optó por establecer 4 modalidades para poder acceder a la obtención de las respectivas licencias de obra o habilitación, las cuales son las siguientes:

Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.

Modalidad B: Aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.

Modalidad C: Aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Modalidad D: Aprobación con Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Así, conforme a la naturaleza y especiales características de cada una de las modalidades citadas, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios adecúa sus exigencias formales a aquellas estableciendo requisitos particulares para las modalidades A y B; y otros para las modalidades C y D.

La predeclaratoria de fábrica basa su legalidad en lo previsto en el artículo 29° de la Ley 29090 y su Texto Único Ordenado (D.S.N° 006-2017-VIVIENDA), el mismo cuyo texto dicta:

"Artículo 29º.- Del registro

29.1 De la inscripción preventiva – predeclaratoria de fábrica

Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año.

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prerreglamento interno".

Ahora bien, el 15 de Mayo de 2017 mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, se publica el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación el cual deroga al D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 29090), en cuyo artículo 70° regula lo siguiente:

"Artículo 70.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Pre-declaratoria de Edificación

70.1 Se puede solicitar ante la Municipalidad respectiva, la Pre-declaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley; o extenderla mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

En estos casos el propietario puede solicitar al Registro de Predios la anotación preventiva de la pre-declaratoria de edificación, la misma que tendrá vigencia por un (01) año.

Cuando se trate de edificaciones en las que coexistan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y bienes y/o servicios comunes, se inscriben necesariamente en un mismo acto la predeclaratoria de edificación, la preindependización y el pre reglamento interno respectivo acorde a lo establecido en el Reglamento de Inscripciones correspondiente.

En estos casos, la denominación de las unidades inmobiliarias incluidas en la pre independización, corresponde a las numeraciones asignadas en la Resolución de Numeración.

70.2 En caso que el administrado requiera solicitar Pre-declaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, presenta:

a) La sección del Formulario Unico de Edificación FUE correspondiente al Anexo C– Pre-declaratoria de Edificación debidamente suscrito y por triplicado, consignando en el rubro 5 "Anotaciones Adicionales para Uso Múltiple" los datos del pago efectuado por derecho de trámite: número de recibo, fecha de pago y monto.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento.

c) Copia de los planos de ubicación y Localización y de la especialidad de arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

70.3 Los documentos son presentados a las unidades de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 58 del presente Reglamento.

70.4 La dependencia municipal en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles verifica que las obras no se hayan culminado, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo; debiendo extender la Pre-Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como el Anexo C-Pre-declaratoria de Edificación.

70.5 Este acto autoriza la inscripción registral de la Pre-Declaratoria de Edificación, para lo cual se entregará al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

70.6 Transcurrido el plazo previsto en el numeral 70.4 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Pre-declaratoria de Edificación correspondiente.

Los administrados pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado".

A simple vista se advierte que los requisitos previstos en el Artículo 71° del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios difieren de los contenidos en el Artículo 70° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación D.S. 011-2017-VIVIENDA, en el entendido que en este último establece puntualmente que, sea cual fuese la modalidad de aprobación de licencia, deberá adjuntarse el Anexo C del FUE, sin embargo, en el Artículo 71° del Reglamento de Inscripciones, sólo requiere tal anexo en el caso de las Modalidades C y D.

Adicionalmente a ello, es el hecho de que, en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en forma expresa, se reconoce la aplicación del silencio administrativo positivo; supuesto este último que, hasta la fecha, no ha sido considerado o añadido en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como si sucede para el caso de las habilitaciones urbanas.

Cabe resaltar que la diferencia en el tratamiento de la predeclaratoria de fábrica entre el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se explicaría en las fechas en que ambas normas fueron publicadas, esto es, que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue publicado el 04 de mayo del año 2013 en el diario oficial El Peruano y el Reglamento de Licencias aprobado por D.S.N° 011-2017 fue publicado el 15 de Mayo de 2017. Ahora bien, debo precisar que para el caso de la predeclaratoria, entre el nuevo reglamento de licencias y el que fuera derogado (D.S.N° 008-2013-VIVIENDA) no existen diferencias sustanciales, por lo que este también presentaba disimilitudes en los documentos necesarios a nivel municipal con lo requerido por el registro, sin embargo, durante todo el periodo de vigencia de esta última norma no se practicó modificación alguna en el reglamento de inscripciones, por lo que corresponde su adecuación a la regulación vigente; lo cual considero imperativo a efectos de evitar confusión entre los aplicadores de dichas normativas, lo cual, obviamente puede repercutir en la falta de predictibilidad que afectaría a los usuarios del sistema registral.

Relevancia en su aspecto comercial y económico

Ahora bien, más allá de las connotaciones o técnicas regulativas utilizadas en las distintas normas citadas, las cuales deberán necesariamente que concordarse, ¿Cuál ha sido la ratio legis de establecer en la legislación nacional una figura como la que nos convoca? ¿Cuál ha sido la finalidad perseguida por el legislador para establecer una figura así? De manera bastante sucinta, la propia Ley N° 29090, establecía en su artículo 1° que la misma regula la expedición de "(…) licencias de habilitación urbana

y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria", ahora en el nuevo texto del art. 1° del T.U.O. precisa que tiene "(…)el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención "(…) de las licencias de habilitación urbana y de edificación (…) garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública".

¿De qué forma dicho concepto jurídico se constituye en una herramienta efectiva que propenda a facilitar y promover la inversión en el sector inmobiliario?, el Tribunal Registral, al resolver expedientes cuyo tema de fondo estaban vinculados a la predeclaratoria de fábrica señala lo siguiente:

"Este supuesto se entiende aplicable cuando todavía no se cuenta con la conformidad de obra y sólo se cuenta con la licencia de edificación, permitiendo de ese modo, el tráfico comercial sobre los predios que si bien no cuentan con la conformidad otorgada por la Municipalidad, en tanto no han sido terminados en su construcción, sí han iniciado los trámites para obtenerla, permitiendo y agilizando el tráfico inmobiliario que a su vez permite la venta de estas futuras construcciones, conllevando grandes ventajas para la economía[239]".

Entonces, ¿Dónde radica exactamente la importancia de esta figura, económica y comercialmente hablando?, pues justamente en el hecho de que, al permitirse la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, los terceros que se encuentren interesados en contratar con el propietario del predio matriz, tendrían cierto nivel superior de confianza, certidumbre, convencimiento y seguridad, tanto en que la futura obra se encuentra aprobada por la municipalidad, como por que, registralmente hablando, aquélla y su dominio se adecúan a los antecedentes registrales, otorgándole así un halo que la rodea de certeza y convicción ante sus eventuales adquirentes. Viéndolo desde dicha perspectiva, la anotación de predeclaratoria de fábrica se constituiría en una herramienta comercial muy importante, pues, si la misma se asocia, a su vez, con las anotaciones preventivas del prereglamento interno y el de las preindependizaciones de cada una de las futuras secciones de dominio exclusivo – en caso la predeclaratoria de fábrica estuviese referida a una unidad inmobiliaria con áreas de propiedad exclusiva y bienes comunes-, el nivel de certeza y seguridad se verían incrementados, toda vez que, en dicho supuesto, los interesados en adquirir una de dichas futuras secciones de dominio exclusivo podrían anotar también sobre la o las respectivas partidas preindependizadas, su correspondiente contrato de adquisición con todos los beneficios que la publicidad registral formal otorga a los actos que acceden al registro.

En la línea de lo señalado en el párrafo que antecede, tenemos que la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, en su artículo 5.19 prescribía: "Es procedente inscribir actos de disposición (…) sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto éstas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica.

Una vez culminada la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado (…)". El nivel de protección que alcanza el adquirente es pues importante, lo que reduciría los costos transaccionales y favorecería el nivel de preventas, con obvias ventajas para el constructor, para el adquirente y para el propio banco que pueda encontrase financiando la obra. Las ventajas comerciales y económicas resultan así claras y evidentes.

239 Resolución Nro 1721-2013-SUNARP-TR-L de 10/22/2013.

Artículo 72. Contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

El asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica.

Comentado por:
Diana Ruth Becerra Diaz

Marco normativo

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Registros Públicos, Resolución N°:097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013: art. 72.

Empezaremos este comentario señalando que de conformidad al art. 923 del Código Civil, el derecho de propiedad “es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Se ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

Hacemos referencia a la definición del derecho de propiedad porque el artículo, materia de nuestro análisis, se vincula a la declaratoria de fábrica y esta gira en torno al poder jurídico de la propiedad debido a que como se señala doctrinariamente este es “un acto de administración o, con mayor precisión, una simple declaración de ciencia sobre este derecho de propiedad” (Acosta, 2013, pág. 2).

Señalamos lo anterior porque nos permitirá entender el artículo 72 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual está referido al contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, es decir, a los elementos esenciales que debe contener este asiento para que esté correctamente anotado y brinde una eficaz publicidad jurídica.

Debemos entender que un asiento de anotación preventiva es una constatación escrita de carácter temporal en un registro y que derivada de un título, en el caso de la predeclaratoria de fábrica el registro competente es el de propiedad inmueble.

Es decir, la anotación preventiva es un asiento registral de vigencia temporalmente limitada que enerva la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones jurídicas no susceptibles de acceder al Registro de la Propiedad (Acosta, 2013, pág. 5).

Es por todo lo señalado, que la predeclaratoria de fábrica puede ser definida como “La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal” (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley 27157).

Por tanto, un asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica es un asiento provisional en donde se publicita la licencia para la construcción de una estructura arquitectónica que requiere cumplir condiciones mínimas de habilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades. (Resolución N° 310-2013-SUNARP-TR-A).

Es así que el artículo 72 del Reglamento de Inscripciones del Reglamento de Predios de Registros públicos señala que el asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener:

La distribución de los ambientes, es decir las características físicas de la, edificación en construcción describiéndose el número de pisos que tiene, con que ambientes cuenta cada piso, como son: sala, cocina, cuarto de servicio, baños, pasadizos, cuarto de juegos, de lectura, entre otros ambientes.

El área techada de cada piso, debemos tener en cuenta que el área techada es el área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso de la edificación. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.

Para entender lo señalado es necesario decir que el área ocupada es el área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres.

El área libre del primer piso es el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente.

Señalar la norma que lo autoriza es decir la 27157 referido a la regularización de edificaciones o la Ley 29090 de trámite y autorización municipal.

El plazo de vigencia de la anotación preventiva es de un año prorrogable. Esta prórroga procede antes del vencimiento del plazo del asiento, consignándose también el profesional que interviene en el proyecto, el que será ingeniero civil o arquitecto colegiado y que conste registrado y activo en el índice de verificadores administrado por la Sunarp.

Es muy importante señalar la calidad de Anotación Preventiva del asiento lo que le da el carácter provisional o temporal al asiento registral.

Si hacemos una comparación con el Reglamento de Predios de 2008 y los Reglamentos anteriores, no existe modificación significativa en lo que respecta a este artículo, pues se señalaba que se debía consignar en el asiento de anotación preventiva los mismos datos que hoy se señalan.

Es así que la Dra. Campos (2013) afirmó que en el artículo 72 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013, se precisa el contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, manteniéndose la redacción del reglamento derogado (2008), (pág. 347).

Debemos concluir diciendo que este asiento preventivo de predeclaratoria de fábrica es importante, porque mediante este se reserva la prioridad de la inscripción de un asiento de fábrica definitivo.

Asimismo se debe tener en cuenta que en este asiento de anotación preventiva se consignaran los elementos esenciales que permitan brindar la publicidad jurídica de la licencia de obras de la futura construcción, y que facilitaran la inscripción de la declaratoria de fábrica definitiva.

Referencias bibliográficas

- Acosta, R. (2013). *Artículo jurídico sobre: la naturaleza de la declaración de fábrica.* Lima, Perú.
- Campos, S. (Julio 2013). *El nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y sus principales modificaciones*. Gaceta jurídica Civil & Procesal Civil. Tomo 1. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos reales.* Tomo Segundo. Primera Edición. Lima, Perú.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral.* Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial.* Tomo I y II. Lima, Perú: Jurista Editores.

Artículo 73. Anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones

Cuando la predeclaratoria de fábrica se refiera a una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, el prerreglamento interno y las preindependizaciones se anotarán preventivamente en mérito al documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado de plano de preindependización.

El Registrador al extender la anotación preventiva del prereglamento interno procederá a extender las preindependizaciones.

Comentado por:
Jenny Marthina Sanchez Aleman

El carácter temporal y provisional de una anotación en el Registro evidencia los actos que adolecen de defectos subsanables o que, en casos especiales, autorizados por la norma, tengan permitido su acceso al registro. A esta inscripción de carácter temporal y provisional, cuya duración en el tiempo está determinada por la norma que lo regula, se le llama anotación preventiva y surge como una garantía adoptada como medida de prevención (precautoria. para proteger un derecho o publicitar una futura inscripción.

El artículo 73 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios nos plantea la figura de la anotación preventiva del prerreglamento interno y preindependizaciones, figura legal que tiene como presupuesto la predeclaratoria de fábrica ya tratada en el artículo anterior. Esta norma es concordante con el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual señala:

“Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año.

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prereglamento interno".

Así, esta norma imperativa establece que necesariamente cuando una pre declaratoria de fábrica tiene secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse el prereglamento interno y la preindependización en ese mismo acto.

Para comprender mejor los conceptos de prereglamento interno y pre independizaciones se torna necesario conocer el significado del prefijo “pre”. El prefijo “pre” proviene del latín *prae* - e indica anterioridad local o temporal, prioridad o encarecimiento. Prefijar, prehistoria, prepósito, preclaro, así lo señala la Real Academia de la Lengua Española. De acuerdo a esto, se usa el prefijo “pre” para enfatizar en un estado que se da “antes” del que será definitivo, así, cuando se dice prerreglamento interno es el planteamiento de un reglamento interno anterior al definitivo, el cual junto al plano de preindependización a su vez da lugar a las preindependizaciones que también resultan siendo anteriores y temporales.

Las condiciones para que opere este supuesto legal son que solo se cuente con la licencia de edificación, y no se tenga aún la conformidad de la obra. Ahora, ¿qué beneficio puede tener facilitar la inscripción de un proyecto? Visto desde el aspecto económico, considerar que existe como terminado lo que está en proyecto permite la libre circulación del bien en el mercado inmobiliario lo que a su vez facilita la adquisición de dinero para lograr la culminación de la obra y el cumplimiento de las obligaciones municipales y laborales que la ejecución de la obra conlleva.

Recordemos el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; este artículo establece los requisitos para la inscripción de la Independización de unidades inmobiliarias sujetas a

los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, estos son Reglamento interno; documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno; y, Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario. Con estos documentos se inscribe el Reglamento Interno y la correspondiente independización de las unidades inmobiliarias resultantes, con el acto previo de encontrarse inscrita la declaratoria de fábrica respectiva.

En el caso de la anotación preventiva del prerreglamento interno y preindependizaciones, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que el presupuesto es que se solicite o se encuentre inscrita la predeclaratoria de fábrica entendida esta como la "anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal"(art.2 del reglamento de la Ley 27157), entonces deberá inscribirse la anotación del prerreglamento interno y preindependizaciones adjuntando el documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado del plano de preindependización. Si comparamos con el art. 63 detallado *ut supra*, se puede colegir que se abrevia la formalidad pues no se requiere propiamente el Reglamento Interno, sino un documento en mérito al cual se identifican las unidades inmobiliarias que, concordantes con el plano, serán independizadas y que, al contener la manifestación de voluntad del propietario constituyente, debe certificarse la firma de este notarialmente.

La anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones, tiene una duración de 01 año conforme lo establece el artículo 75 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y se encuentra directamente vinculada con la vigencia de la licencia de edificación que permite la inscripción de la predeclaratoria de fábrica, y será, por tanto, prorrogable mientras se encuentre vigente la licencia de edificación y no se cuente aún con la conformidad de obra. Lo que no está expresamente contemplado es si puede solicitarse la cancelación antes del vencimiento del plazo.

Al respecto, en la Resolución N°1335-2010-SUNARP-TR-L del 17 de setiembre de 2010, se estableció lo siguiente: "si la normativa pertinente admite la renuncia a la licencia de edificación, es procedente la cancelación de la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones derivadas de la obtención de esta licencia, siendo necesario se acompañe el cargo de recepción de la municipalidad de la solicitud de desistimiento de la licencia de edificación". Esta afirmación tiene como referencia el artículo 7 de la Ley 29090 que establece que las licencias de habilitación y edificación podrán ser objeto de prórroga y modificación, como también de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado. Partiendo de esta disposición legal, dado que la anotación a que refiere el artículo 73 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se relaciona directamente con la licencia de edificación, si el usuario renuncia a la licencia concedida, en correlato debe admitirse la cancelación de la anotación preventiva (concordante también con el artículo 94 del Registro General de los Registros Públicos – supuestos de cancelación). Para la atención de tal rogatoria, el usuario debe acreditar ante el Registro el presupuesto descrito, es decir, la renuncia efectiva a la licencia obtenida (adjuntar cargo de recepción de la municipalidad de la solicitud de desistimiento de la licencia de edificación) y su inscripción se realizará tanto en la partida matriz como en las preindependizadas.

Supuesto distinto es la caducidad de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones, pues si durante la vigencia de las mismas no se llegara a registrar su conversión en inscripción, estas caducan de pleno derecho. Esta caducidad opera de pleno derecho, por lo que no es necesario rogatoria alguna para que se inscriba la cancelación (criterio adoptado en la Resolución N° 849-2012-SUNARP-TR-L del 07 de junio de 2012).

Por último, y no por ello de menos importancia, cabe señalar que en el numeral 5.19 de la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN del 23 de diciembre de 2008, en la cual se señala la procedencia de la inscripción de actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica. Asimismo, se señala que de no culminarse la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas se trasladan a la partida del predio matriz en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado.

Artículo 74. Contenido del asiento de anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones

El asiento de anotación preventiva de prereglamento interno contendrá, además de los datos a que alude el artículo 85, el carácter preventivo del asiento y el plazo de su vigencia.

En las partidas preindependizadas se consignarán, además de los datos previstos en los literales a), b. y c) del artículo 19 y el régimen adoptado de conformidad con el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 27157, los indicados en el párrafo anterior extender las preindependizaciones.

Comentado por:
Jenny Marthina Sanchez Aleman

El artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios enumera los datos que del Reglamento Interno deben consignarse en el asiento registral, los cuales son criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado.

Esta misma formalidad se prescribe en el artículo 74 para el asiento de anotación preventiva de prereglamento interno señalando que se debe destacar el carácter preventivo del asiento y el plazo de su vigencia, ya que al publicitarse la inscripción en el Registro, los terceros deben tener presente que el asiento que se publicita no tiene el carácter de definitivo y, asumir los riesgos que ello conlleva en la contratación que quieran realizar.

Este carácter preventivo más el plazo de su vigencia se destaca también para las partidas preindependizadas, donde además se deben consignar los datos establecidos en el artículo 13 y en los literales a), b. y c) del artículo 19 del citado reglamento (naturaleza del predio, departamento, provincia y distrito donde se encuentra; el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal).

Asimismo, en el asiento debe consignarse si el o los propietarios de las secciones exclusivas han optado por el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o de Independización y Copropiedad. El art. 129 del T.U.O. de la Ley 27157 D.S. N°035-2006-VIVIENDA prescribe la definición: “Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios”, definición recogida también por la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN la cual destaca que en estos regímenes la edificación está integrada por secciones de dominio exclusivo, deben coexistir bienes de dominio común y servicios comunes y, las secciones de dominio exclusivo pertenecen o tienen vocación de pertenencia a distintos propietarios.

La importancia de consignar los datos requeridos en la normativa descrita radica también en la legitimidad del asiento y en la trascendencia de este para el tráfico jurídico inmobiliario y su misma repercusión económica.

Artículo 75. Plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y reindependizaciones

El plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones es de un año contado desde la fecha del asiento de presentación, prorrogable antes de su vencimiento y por el mismo plazo, cuantas veces sea necesario. En ningún caso la vigencia de dichas anotaciones excederán el plazo de vigencia de la licencia de edificación.

La vigencia de la anotación preventiva podrá prorrogarse en mérito de documento privado con firmas certificadas otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades inmobiliarias preindependizadas o por el tercero cuyo derecho emane de la partida independizada, acompañado de la documentación pertinente.

Si durante la vigencia de las anotaciones preventivas a que se refiere el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, dichas anotaciones caducarán de pleno derecho. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

Comentado por:
Rosario del Carmen Guerra Macedo

Para poder determinar los alcances de la norma en comento es necesario tomar en consideración algunos conceptos macro: El Urbanismo y su relación con el Registro, Declaratoria de Fábrica, Anotación Preventiva y la licencia de obra.

1. El Urbanismo y su relación con el Registro

A decir de Antonio Manzano Solano, puede afirmarse el profundo alcance de la interrelación entre el Registro de la Propiedad, como Registro de jurídico inmobiliario cuyos pronunciamientos tienen valor vinculante, de una parte, y de la otra, el Urbanismo, el proceso urbanizador, en cuanto supone la transformación del suelo en espacios habitables, no solo ocupados por viviendas, sino dotados de servicios, zonas verdes, terrenos para la práctica de deportes y modernos equipamiento de todo tipo. (Manzano Solano, 2008, pág. 487).

El Urbanismo, como actividad jurídica inmobiliaria, tiene su garantía natural en la publicidad registral, por la eficacia protectora y vinculante de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad en relación con los derechos sobre bienes inmuebles. (Manzano Solano, 2008, pág. 494).

Los actos más importante relacionados al urbanismo que se inscriben en el Registro son: Habilitaciones Urbanas y Declaratoria de Fábrica ambos actos regulados en la Ley 29090 cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por D.S. 006-2017-VIVIENDA.

2. Declaratoria de Fábrica

La declaratoria de fábrica fue definida en el artículo 2 de la Ley 27157, como el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra, que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley.

En trámite de declaratoria de fábrica se distingue dos etapas muy marcadas: el otorgamiento de licencia y el de conformidad de obra. La primera etapa genera anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica y la segunda, inscripción definitiva. Se entiende que el primer acto es provisional y busca resguardar la prioridad de la declaratoria de fábrica, reglamento interno y la independización de las unidades inmobiliarias en forma definitiva.

3. Anotaciones Preventivas

El artículo 2020 del Código Civil señala "el reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que se refiere al artículo 2019 que son materia de anotación preventiva". Según lo regulado en esta norma es a nivel reglamentario que se indicará los actos que son materia de anotación preventiva.

De acuerdo a un sector de la doctrina, las finalidades y efectos de las anotaciones preventivas son tan dispares, entre las varias especies de ellas, que impiden todo tratamiento unitario de las mismas. Frente a esta posición se encuentra la teoría unitaria. Así, Roca Sastre lo define como: "(…) aquel asiento principal, provisional, y en general, positivo, que se practica en los Libros de Inscripciones, y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo".

Díez-Picazo define las anotaciones preventivas como "asientos registrales de vigencia temporalmente limitada que enervan la eficacia de la fe pública registral a favor de titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles".

Derivados de esta definición se destaca:

- Su temporalidad. La anotación está sometida a un plazo de caducidad, pasado el cual el asiento se extingue, sin que ello implique necesariamente, que el derecho anotado sea transitorio o eventual, ni que el asiento sea meramente interno o provisional, pues durante el plazo de su vigencia la anotación es, en sí misma, definitiva.
- Su eficacia negativa. El efecto fundamental de la anotación consiste en impedir que el titular del derecho inscrito pueda invocar la protección de la fe pública registral frente al derecho anotado, pero sin que ello altere su naturaleza, ni lo convierta en un derecho especial de garantía.
- La heterogeneidad de su posible contenido pues la anotación sirve para recoger situaciones jurídicas muy variadas, cuya única nota en común es la que no puede causar un asiento de inscripción (Gómez Valle, María Belen, 2008).
- Por su duración. Mientras que las inscripciones son definitivas, las anotaciones preventivas, como se ha dicho, son asientos provisionales, de vigencia temporal limitada.

Concordante con la doctrina el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. El artículo 65 del mismo reglamento prevé de manera general diversos supuestos siendo uno de ellos los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

4. La Anotación Preventiva de la predeclaratoria de fábrica. Licencia de obra y Plazo.

De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, el título que sustenta la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica de las modalidades C y D, es el FUE (Formulario Único de Edificación) de la licencia de obra que tiene un plazo determinado. La provisionalidad de los efectos de la licencia de obra se fundamenta en la naturaleza temporal de este acto administrativo.

El artículo 7 de la Ley 29090 define a las licencias de habilitación y de edificación como actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación. La norma señala que las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

La licencia de obra se configura como un bien futuro a través de la predeclaratoria de fábrica que tiene un plazo determinado para que pueda materializarse. Este plazo es de 36 meses, prorrogable por 12 meses contados desde su emisión. Cuando se trata de proyectos integrales el plazo es de 10 años.

La norma que nos toca comentar, ha previsto que el plazo inicial de estas anotaciones preventivas es de un año, tal como lo prevé el artículo 29 de La Ley 29090, susceptible de ser prorrogado por un tiempo similar cuantas veces sea necesario siempre que no exceda el plazo de la licencia de obra.

Este plazo es similar al señalado en el artículo 30 de la Ley 27157 y el artículo 99 de su reglamento aprobado por el D.S. 035-2006-VIVIENDA. Sin embargo el derogado reglamento del D. Ley 22112, aprobado por el D.S. 019-78-VC no establecía un plazo determinado para la predeclaratoria de fábrica, pues esta se convertía en definitiva cuando se inscribía la conformidad de obra.

El título inscribible de la prórroga es el documento privado con firmas certificadas notarialmente otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades preindependizadas o por un tercero cuyo derecho emane de la partida acompañado de la documentación pertinente. Sobre el tema de la legitimación de quien solicita la prórroga es concordante con los pronunciamientos reiterados del Tribunal Registral según el cual la declaratoria de fábrica es un acto de administración por lo que no se necesita el consentimiento unánime en caso de copropiedad ni el consentimiento de ambos cónyuges en caso de ser el terreno un bien social.

Ahora bien, vencido el plazo de la licencia de obra esta puede ser revalidada por única vez y por el mismo plazo por el cual fue otorgada, ello de acuerdo a lo regulado en el artículo 4 del Reglamento de Licencias De Habilitación Urbana y Licencias De Edificación aprobado por D.S. 011-2017- VIVIENDA.

La norma también señala que la revalidación sólo procede cuando existe avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares, constatado por la Municipalidad luego de la presentación de la solicitud de revalidación. Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales.

Cuando el administrado solicita a la Municipalidad respectiva la revalidación de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, debe consignar la información sólo en las secciones del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o el Formulario Único de Edificación - FUE que correspondan, y es otorgada dentro de los diez (10) días hábiles de presentada la solicitud.

La revalidación de la licencia de obra no se encuentra prevista en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como acto inscribible, sin embargo el artículo 3.5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación ya lo establece así de ahí que se constituye un acto inscribible. En la Resolución N° 276-2015-SUNARP-TR-L del 6 de febrero de 2015, el Tribunal Registral confirmó la tacha efectuada por el Registrador ante la rogatoria de inscripción de la revalidación de una licencia que aún no había vencido el plazo. Esta posición se aparta de la posición reiterada del Tribunal Registral que luego fue recogido en el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de actos administrativos aprobado en la sesión del 3 de agosto de 2012 y publicado el 16 de agosto de 2012:

“CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 014-2007-SUNARP-TR-T del 18 de enero de 2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31 de enero de 2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29 de setiembre de 2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22 de marzo de 2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03 de junio de 2005.

Así si la autoridad administrativa revalidó una licencia antes de su vencimiento, constituye una evaluación de fondo que no puede ser cuestionada en sede registral.

Artículo 76. Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas

La compraventa u otros actos análogos por los cuales el propietario se obligue a transferir la propiedad de las futuras secciones de propiedad exclusiva, se anotarán preventivamente en las partidas preindependizadas. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la declaratoria de fábrica y reglamento interno.

Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al operar la caducidad de la anotación preventiva de las respectivas preindependizaciones.

Comentado por:
Nelly Zavala González

"Artículo 76.- Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas:

En el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03 de mayo de 2013 se recoge en parte lo que ya estaba regulado en el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que fuera probado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, cuyo tenor era el siguiente:

"Artículo 84º.- Anotaciones en las partidas preindependizadas:

Una vez pre-independizadas las unidades inmobiliarias, mientras estén vigentes las anotaciones respectivas, podrán anotarse la compraventa u otro acto análogo por el que el edificador se obligue a transferir la propiedad de las mismas así como las posteriores compraventas, la cesión de posición contractual, la cesión de derechos u otros actos similares. Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al caducar la anotación de las respectivas pre-independizaciones".

Dando inicio al presente comentario es importante esbozar la problemática registral que es cada vez más frecuente, además de ser muy antigua y hoy en día gracias al crecimiento urbano en nuestro País, que ha traído como consecuencia un mayor tráfico inmobiliario, podría significar de cierta manera una desprotección del adquiriente de una propiedad que no cuenta con una partida registral definitiva, debido a que la Declaratoria de Fábrica de la unidad materia de transferencia aún no ha concluido y no reúne además los requisitos estipulados en los artículos 78° y 79° de la norma reglamentaria mencionada y por ende no cuenta tampoco con un Reglamento Interno, que posibilite el registro definitivo y la apertura de una partida registral correspondiente a cada unidad inmobiliaria integrante del Edificio y como consecuencia de ello el acceso al registro de la transferencia a favor del titular adquiriente.

En este orden de ideas y de la lectura del actual artículo 76º en comento encontramos en primer lugar que reglamentariamente se regula la problemática planteada y se señala claramente cuál es la técnica registral a aplicar cuando se trata de registrar una transferencia de dominio cuyo antecedente es una partida preindependizada, que cuenta con una predeclaratoria de fábrica que conforme lo esgrime en su análisis la Resolución del Tribunal Registral Nº 1482-2009-SUNARP-TR-L del 25 de setiembre de 2009, no es otra cosa que "el proyecto de declaratoria de fábrica elaborada partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal, anotado en el Registro"; estableciendo el reglamento que el acto de traslación de dominio se puede anotar preventivamente, vinculando su vigencia - de no haberse convertido en definitiva la Declaratoria de Fábrica- a la caducidad de la anotación preventiva de la preindependización, que conforme lo establece el artículo 75º de la norma reglamentaria referida, es de un año contado a partir de la

fecha del asiento de presentación y prorrogable en las circunstancias señaladas en este numeral y sin exceder del plazo de la licencia de edificación; producida la caducidad de la anotación preventiva de las preindependizaciones esta opera también sobre la anotación preventiva de la transferencia de dominio.

Asimismo, cabe señalar que la precisión de la norma, conforme lo comenta el Dr. Víctor Fernando Aybar, Asistente Registral de la Zona Registral Nª XI- Sede Ica[240] en la pág. 631 y siguientes de la obra "Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios", Editorial Grijley, obedece principalmente entre otras cosas a brindar protección jurídica a los adquirientes, bajo cualquier modalidad, de las unidades inmobiliarias cuya Declaratoria de Fábrica está en proceso, extendiéndose también a las cargas y gravámenes y otros actos análogos.

De otro lado, para mayor abundamiento cabe citar lo mencionado en la Resolución del Tribunal Registral Nº 1816-2013-SUNARP-TR-L de fecha 06 de noviembre de 2013 que recoge este criterio en el capítulo correspondiente al análisis al acotar que "Para que tenga existencia registral se requiere que como actos previos se registre la declaración de fábrica, el reglamento interno que regirá la edificación y finalmente la independización de dichos bienes". Mencionando asimismo que, de acuerdo al principio de especialidad estipulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por cada bien se abrirá una partida registral independiente.

En este contexto, señala también la Resolución mencionada que es factible la anotación preventiva de la transferencia de dominio pero con la condición que “se inscriba previa o simultáneamente el acto de pre-declaratoria de fábrica (...)".

De lo expresado en el párrafo anterior se desprende que lo que se pretende con este artículo es lograr que el adquiriente pueda acceder al registro, publicitar y dar a conocer a terceros la existencia de una transferencia de dominio que está en proceso de regularización, protegiendo el acto jurídico celebrado por el comprador frente a terceros, durante la vigencia de la preindependización.

En consecuencia, de los puntos analizados a lo largo del presente comentario se puede concluir que lo regulado en el numeral 76º constituye la posibilidad de la anotación preventiva de la transferencia de dominio siempre y cuando esté vigente la anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependización, o simultáneamente se anoten preventivamente con el acto de disposición de dominio y de no convertirse en definitiva la Declaratoria de fábrica las anotaciones preventivas mencionadas, incluyendo la de la transferencia de dominio, caducan en un plazo de un año contados desde la fecha del asiento de presentación, cerrándose como consecuencia del transcurso del tiempo la partida preindependizada.

Bibliografia

- *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, Editorial Grijley, 2017.

240 “(...) la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumple una función económica en el crecimiento y desarrollo socioeconómico del país, así a través de la actividad registral, el correcto desarrollo y aplicación de los procedimientos registrales, con relación a facilitar las transacciones que la sociedad formula de acuerdo a la coyuntura económica y el desarrollo tecnológico informático, se contribuye en el desarrollo económico sostenido del Perú (...)".

Artículo 77. Conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prereglamento interno y las preindependizaciones

Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el prereglamento interno y las preindependizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados preventivamente. No asignado.

Cuando no exista conformidad con la predeclaratoria de fábrica y dicha circunstancia implique modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente, se presentarán, además, los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes.

"Conversión en Inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prereglamento interno y las Preindependizaciones"

Artículo 77. Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el prereglamento interno y las preindependizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados preventivamente.

Cuando no exista conformidad con la pre declaratoria de fábrica y dicha circunstancia implique modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente, se presentarán, además, los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes.

Comentado por:
Eduardo Rubio Barboza

1. Introducción

Tanto el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como el vigente, con el ánimo de seguir manteniendo la dinámica del desarrollo inmobiliario, han conservado la posibilidad de que legalmente el Registro de Predios reconozca bajo ciertos requisitos y mediante una anotación preventiva el proyecto de obra o edificación de un predio (predeclaratoria de fábrica) o en su defecto, la anotación del proyecto de desarrollo de un régimen de propiedad exclusíva y común, mediante la anotación no solo de la predeclaratoria de fábrica, sino también del prereglamento interno y preindependizaciones, de forma tal que se permita la transferencia y gravamen de unidades inmobiliarias que solo existen en proyecto dado que su reconocimiento legal se ha producido en el registro de forma temporal mediante una anotación preventiva.

Ello ha permitido el desarrollo inmobiliario logrando la captación de capitales mediante la venta de la unidad inmobiliaria como bien futuro, en el caso de nuestro país, y en otros, como en el caso de Paraguay, mediante la venta en pozo.

Para lograr la anotación preventiva, ya en artículos anteriores se ha desarrollado los requisitos y presupuestos que el Registrador de Predios debe verificar a fin de que proceda con la misma; siendo que en el presente comentario desarrollaremos la regulación vinculada a la extinción de dichas anotaciones preventivas -dada su temporalidad- mediante la conversión en inscripciones definitivas y cuyos presupuestos y requisitos han sido desarrollados en el artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los casos de anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependización, ha establecido dos supuestos que puede presentarse en la conversión de dichas anotaciones en inscripciones, cuyos requisitos serán exigidos por el Registrador de Predios dependiendo si la edificación se ha desarrollado conforme o no con la pre declaratoria anotada preventivamente.

2. Primer supuesto: "La edificación se ha efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente"

Este supuesto se encuentra regulado en el primer párrafo del artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que para que el Registrador de Predios proceda con la conversión de las anotaciones en inscripciones, en aquellos casos donde la edificación se ha efectuado conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada, solo deberá exigir que el presentante del título cumpla con presentar los documentos que den merito a la inscripción de la fábrica, lo cual significa cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es:

a. Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090.

b. Los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente.

Debe tenerse en cuenta que en este supuesto, únicamente se tiene que acreditar y probar al registro es la existencia de la fábrica concluida conforme a la predeclaratoria anotada, presentando los requisitos correspondientes y si el Registrador de Predios advierte la adecuación y coincidencia entre los documentos que acreditan que la existencia de la obra o edificación es conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada preventivamente, procederá con la conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica en declaratoria de fábrica. Con la conversión de dicho acto, el Registrador queda habilitado para proceder con la conversión en inscripción del prereglamento interno y de las preindependizaciones, así como de todo asiento registral que haya requerido de tal conversión, por ejemplo las transferencias, hipotecas, y demás actos anotados preventivamente cuya naturaleza requiera dicha conversión.

No cabe requerir nueva documentación vinculada al prereglamento interno o preindependizaciones, será suficiente para la conversión de todos los asientos, la conversión de inscripción de la predeclaratoria de fábrica en declaratoria de fábrica.

3. Segundo supuesto: "La edificación no se ha efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente"

Este supuesto regulado en el segundo párrafo del artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no es único sino por el contrario consideramos que se puede presentar dos sub supuestos:

a. El primer sub supuesto, se presenta cuando la Edificación si bien no se ha efectuado conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada preventivamente, ello no implica modificaciones ni al prereglamento interno, ni a las independizaciones ni demás actos anotados preventivamente.

   En este supuesto consideramos que para la conversión de anotación preventiva en inscripción será suficiente se cumpla con los requisitos de la declaratoria de fábrica conforme al artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pero que exigirá que el Registrador de Predios constate que si bien se presentan modificaciones a la predeclaratoria de fábrica, dichas modificaciones no implican variaciones al prereglamento interno, preindependizaciones o cualquier otro acto anotado preventivamente, caso contrario deberá proceder conforme al segundo sub supuesto.

b. El segundo sub supuesto se presenta cuando la Edificación no es conforme con la predeclaratoria de fábrica y dicha circunstancia implica modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente. En dicho caso no procederá la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones, solo adjuntando los requisitos del artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino que será necesario también adjuntar los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes al prereglamento interno, preindependizaciones y todo acto anotado preventivamente que haya sido modificado.

   Cabe precisar que los instrumentos aclaratorios a presentar dependerán de las modificaciones advertidas.

Bibliografía

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.

Artículo 78. Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

a. Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090.

b. Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso concreto.

c. Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157.

d. Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total, no se requiere la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

Comentado por:
Carmen Giuliana Vilchez Paredes

En la actualidad, para poder realizar una edificación[241] es necesario que el propietario del terreno solicite la autorización correspondiente a la Municipalidad donde se encuentra ubicado el terreno. A tal efecto, la Municipalidad correspondiente expedirá una Licencia de Construcción que le permita al propietario efectuar la construcción de su edificación bajo la supervisión de la misma, acorde con los parámetros y lineamientos normativos establecidos para ese Distrito. Una vez concluida la edificación, la Municipalidad otorgará al propietario un Certificado de Finalización de Obra, en el que se indique que la construcción ha sido efectuada en cumplimiento a la normativa edificatoria vigente[242].

Sin embargo, no todas las edificaciones han sido construidas con autorización de la Municipalidad, existen en nuestro país muchas edificaciones que no cuentan con licencia de construcción ni finalización de obra, siendo construidas sin la supervisión municipal correspondiente, lo que podría determinar que la edificación haya sido realizada en contravención de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes.

241 El artículo 3 de la Ley n° 29090, modificado por Ley n° 29476, define en su numeral 2 a la edificación como el "resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella"

242 "La Licencia de construcción no es otra cosa que una autorización administrativa que se otorga al titular del suelo a fin que levante una edificación que satisfaga las exigencias del Plan de Ordenación de la ciudad. Esta licencia de construcción se complementa con un trámite administrativo: la obtención de la llamada conformidad de obra, que es el control de la administración sobre la obra concluida, la misma que debe ser idéntica a la proyectada en la licencia. Es decir, la intervención estatal se manifiesta a través de dos trámites independientes aunque vinculados: La licencia de construcción y la conformidad de obra. El primero es un control previo, mientras que el segundo es un control ex post facto": CORDOVA BELTRAN, Flor de María, "La continua transitoriedad del régimen legal de la declaratoria de fábrica en el Perú". Actualidad Doctrinaria. Editorial Gaceta Jurídica. 2013.

En vista de esta situación, mediante Ley 27157 se reguló el procedimiento de Regularización de Declaratoria de Fábrica, para aquellas edificaciones construidas sin licencia de construcción emitida por la Municipalidad correspondiente. Dicho procedimiento, presenta una peculiaridad respecto del indicado en el párrafo anterior, pues consiste en un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad, pues requiere la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través de un formulario registral (FOR)[243], con certificación notarial de firmas, entre otros requisitos que se describen en el presente artículo.

Así, de acuerdo a esta disposición, en un principio podían ser objeto de regularización mediante este procedimiento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, esto significaba que no podrían acogerse al procedimiento antes indicado aquellas construcciones que hayan sido edificadas luego de dicha fecha, siendo responsabilidad del verificador certificar que la misma fue construida durante tal periodo de tiempo[244], configurándose entonces como un procedimiento extraordinario o de excepción, destinado a sanear por única vez las edificaciones que fueron levantadas sin licencia de construcción.

Sin embargo, mediante Ley N° 30830 -publicada el 27/7/2018 en el diario oficial "El Peruano"- se modificó la fecha límite de la regularización, señalando que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fabrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157.

Asimismo, la mencionada Ley 30830 trajo consigo la posibilidad de una segunda regularización, pues así lo dispuso en su Única Disposición Complementaria Transitoria. "Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley", dejando de lado lo señalado en la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[245].

Es preciso resaltar, que éste procedimiento de regularización no será procedente si las edificaciones se encuentran levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana[246]. Siendo responsabilidad del Verificador acreditar que la edificación a regularizar no se encuentra dentro de alguno de los supuestos señalados, mediante declaración jurada con certificación de firma notarial.

Por otro lado, el artículo 4 del Reglamento de la referida Ley 27157, define a la regularización como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de inscripción de las edificaciones existentes sobre: predios urbanos, terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana y predios ubicados en zonas urbanas e inscritos como rústicos en el Registro de Predios[247].

243 El término "formulario registral" nace en nuestra legislación a partir del Decreto Legislativo 495, o Ley de Creación del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, posteriormente es descrito en el artículo 4.1° de la ley 27157, estableciendo también la necesidad de un formulario registral en todos los procedimientos de regularización de inmuebles.

244 Artículo 3° del D.S. 035-2006-VIVIENDA. "La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de Julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia/conformidad de obra, o que carezcan en su caso de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

245 "Inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el título I de la Ley 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de fábrica efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el título II de la citada Ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el artículo 68 y siguientes del reglamento de la Ley 29090 aprobado por Decreto Supremo n°024-2008-VIVIENDA.

246 Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 30830°

247 Artículo 4° del D.S. 035-2006-VIVIENDA "(…) como el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de inscripción de las edificaciones

De este modo, el ámbito de edificaciones sujetas a Regularización, conforme al reglamento, no solo comprende a los predios urbanos, sino también a los predios ubicados en "zonas urbanas consolidadas"; sin embargo, el Reglamento de la citada Ley 27157, no da una definición de lo que debe entenderse por zona urbana consolidada, así como tampoco establece en mérito a qué documentos se debe demostrar dicha calidad. Por ello, en mérito a la Resolución de Alcaldía que disponga el cambio de uso de un predio por encontrarse en zona urbana consolidada, podría considerarse o entenderse que un predio se encuentra en dicha zona y en consecuencia solo si se cumple con esta formalidad se entendería que el predio ésta comprendido en el supuesto previsto en el literal c) del artículo 4 del Reglamento de la Ley 27157.

Al respecto, mediante el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XIX[248] Pleno Registral realizado los días 3 y 4 de agosto del 2006, se estableció que no se requiere la resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, para considerar a un predio como urbano cuando en el Registro figura inscrito como rústico, bastando solo para ello, la acreditación con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, en donde se exprese la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha establecido, que el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios solamente puede ser expedido respecto de terrenos ubicados en zonas urbanas que se encuentran como urbanos ante la Municipalidad respectiva, constituyendo documento fehaciente que demuestra que el predio reúne dichas características, es por ello que mediante Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CCIII Pleno Registral realizado el 24 de enero de 2019, se aprobó lo siguiente: "Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.

Como puede apreciarse, el criterio del Tribunal está orientado a que la regularización de edificaciones abarque a los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el registro de predios, es decir bastará que la zonificación asignada al predio corresponda al área urbana, con lo cual será procedente la regularización en inmuebles que carezcan de habilitación urbana, siendo ello así, bastará la condición de "predio urbano de hecho" para regularizar la propiedad o las construcciones del predio. Para acreditar esta condición será suficiente el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos.

Por otro lado, mediante el Decreto Supremo N.° 008-2019-VIVIENDA se modificó, entre otros, los artículos 12 y 25 del Reglamento de la Ley N.° 27157, añadiendo que el verificador responsable, así como el verificador ad hoc adjunten a sus informes técnicos de verificación respectivos, una declaración jurada con firma certificada notarial, en la que consigne expresamente que el predio materia de regularización no se encuentra comprendido dentro de los supuestos de improcedencia que establece la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.° 30830, asumiendo el verificador responsable y el verificador ***ad hoc*** la responsabilidad exclusiva por la veracidad del contenido de dicha declaración jurada; asimismo, se modificó la presentación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (como documento que acompaña al FOR) por la "declaración jurada del verificador responsable", adjunto o inserto en su informe de verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución, o de lo contrario consignará

existentes sobre:

a) Predios urbanos.
b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea,
c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

248 REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONE SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS. "Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de predios, no se requiere resolución de alcaldía que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente.

las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento. Concluyendo entonces, que si el inmueble a regularizar figura inscrito como urbano, ya no será necesaria la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos, pues en su reemplazo el verificador responsable dejará constancia que la edificación a declarar cumplía con los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de la ejecución de la obra.

Finalmente, el último párrafo del presente artículo hace referencia que ante una eventual discrepancia entre la información contenida en los planos y memoria descriptiva, deberá primar lo contendido en los planos, criterio que si bien consta en el presente reglamento, ha sido contemplado como Precedente de observancia Obligatoria, estableciendo lo siguiente: "En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley Nº 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este". Criterio que no solo deberá aplicarse a la inscripción de fábrica o demolición, sino también aquellos supuestos donde existe un plano y una memoria descriptiva con datos discrepantes[249].

249 Precedente Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de enero de 2016, criterio sustentado en la Resolución Nº 576-2015-SUNARP-TR-L del 24/03/2015.

Artículo 79. Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.

Comentado por:
Carmen Giuliana Vilchez Paredes

Durante la etapa de constatación física del predio, que implica el trámite de regularización de Edificaciones, el verificador responsable puede advertir que el inmueble, por sus características fácticas o arquitectónicas, se encuentra vinculado al patrimonio monumental, arqueológico, natural, a la seguridad nacional, entre otros aspectos. Ante esta situación, el verificador responsable deberá solicitar a cualquiera de las siguientes entidades la realización de un informe técnico de verificador *ad hoc*[250].

Sin embargo; el informe técnico del verificador ad hoc no constituye requisito previo para la inscripción de los derechos, contratos o actos a los que se contrae el procedimiento de regularización; el registrador, en todo caso, se cerciorará que en el informe del verificador responsable aparezca la constancia de comunicación y del pago correspondiente a la entidad oficial. Ello, obviamente, solo podrá ser calificado cuando el formulario registral y/o el informe técnico contengan datos referentes a la necesidad que cualquier entidad ad hoc se pronuncie sobre las cuestiones de seguridad, patrimonio cultural entre otras.

Por otro lado, en un principio se estableció mediante Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el X Pleno (realizado los días 8 y 9 de abril de 2005[251]), la posibilidad que las instancias

250 Artículo 11. Registro y acreditación del Verificador ad hoc:
11.1 Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores ad hoc son el Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio cultural monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil(INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley. No requerirán pronunciamiento del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex siempre que la circulación común sea solo hasta el quinto piso.

251 Intervención de Verificadores ad hoc "Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación ad hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11 de abril de 2003, N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2004 y N° 167-2005-SUNARP-TRL del 23 de marzo de 2005.

registrales puedan cuestionar el actuar del verificador responsable, exigiendo la participación del verificador *ad hoc*; sin embargo, con posterioridad el mencionado precedente de observancia, fue dejado sin efecto, habiéndose adoptado el siguiente acuerdo plenario:

"En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador".

Así, conforme al acuerdo señalado, se puede apreciar que la evaluación de los documentos técnicos en el procedimiento de regularización corresponde única y exclusivamente al verificador, respondiendo por la veracidad del informe que emite y por la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, y asumiendo responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes[252].

En este sentido, se ha pronunciado de manera reiterada el Tribunal Registral, entre ellas la resolución N°1370-2015-SUNARP-TR-L del 14/07/2015 que glosa lo siguiente: "No corresponde a las instancias registrales exigir que el verificador responsable haya solicitado el Informe Técnico de Verificación ad hoc respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del D.S. N° 035-2006-Vivienda; por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador". Por consiguiente, las instancias registrales no podrán formular observaciones respecto a la labor realizada por dicho profesional dentro del procedimiento de regularización de la fábrica, quien asume plena responsabilidad por el contenido de sus declaraciones.

Por otro lado, conforme señala el tercer párrafo del presente artículo, en los casos en que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio. De lo mencionado, se puede apreciar que para su aplicación deben concurrir los siguientes requisitos:

a. Que el suelo esté inscrito como bien propio de uno de los cónyuges.

b. Que la construcción de la edificación haya culminado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

c. Que en la declaratoria de fábrica intervengan ambos cónyuges.

d. Que el cónyuge propietario del suelo no haya acreditado que el bien mantiene la calidad de propio.

Con la declaración conjunta de ambos cónyuges, debe entenderse que existe la voluntad de cambio de titularidad y no solamente la de declarar fábrica, pues debe tomarse en cuenta que el derecho real del cónyuge propietario del suelo se transforma por razón de esta mutación en un derecho de acreencia frente al patrimonio común de la sociedad de gananciales, este crédito solo será exigible al momento del fenecimiento de la sociedad de gananciales, aunque nada impide que la sociedad cumpla con el reembolso antes de su fenecimiento. Entonces, siendo una deuda que asume la sociedad frente a uno de los cónyuges es lógico que ambas partes estén de acuerdo. Es de entenderse que el surgimiento de la acreencia no es acto inscribible en el registro por ser meramente obligacional.

Debe indicarse además, que conforme a lo regulado en el artículo 310 del Código Civil, la condición de social de la edificación se extiende al terreno propio de uno de los cónyuges, de tal suerte que el inmueble (entendido como suelo y construcción) pasa a ser de propiedad de la sociedad, con la obligación de pagarse el valor del suelo al momento del reembolso. El Doctor Max Arias-Schreiber ilustra así esta figura jurídica: "Igualmente y como excepción inversa del principio que rige ordinariamente la accesión, se dispone que tiene la calidad de bien social los edificios construidos

252 Artículo 2 ° de la Ley 27333.

a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges. Ello responde al mayor valor que tiene la edificación respecto del terreno donde ella se levanta y al afán de promover las construcciones sin perder las expectativas de la inversión[253]".

Ahora bien, lo mencionado anteriormente, está referido al supuesto de inscripción de declaratoria de fábrica en la que intervienen ambos cónyuges, distinto supuesto sería la sola intervención de uno de los cónyuges en la declaración de la fábrica, en donde uno de estos manifieste que la adquisición del predio construido fue a título gratuito, configurándose únicamente bien propio del cónyuge. Para acreditar tal supuesto, bastará verificar en los antecedentes registrales la forma de adquisición del inmueble (donación, sucesión intestada, etc.) y verificar la fecha de finalización de la edificación a fin de atribuirle la calidad de bien propio de uno de los cónyuges. Criterio que ha sido recogido por el Tribunal Registral, en la Resolución N° 667-2016-SUNARP-TR-L, cuyo sumillado es que "A efectos de registrar la declaratoria de fábrica de un bien adquirido a título gratuito durante la vigencia de la sociedad de gananciales no se requiere la intervención del cónyuge si la fecha de terminación de la obra es anterior a la adquisición".

253 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984.* Tomo VII. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica, 1997, págs. 229-230.

Artículo 80. Inscripción de carga técnica

Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, en el rubro de cargas y gravámenes, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Solo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

Las observaciones contenidas en el Informe de Verificación ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se inscribirán de oficio.

Comentado por:
Carmen Giuliana Vilchez Paredes

El verificador es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, constatando la existencia y características de la construcción, y el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación correspondiente. Necesariamente debe tratarse de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp[254]. Cualquier profesional ingeniero civil o arquitecto que desee intervenir en los procedimientos de regularización sobre inmuebles, deberá inscribirse necesariamente en el Índice de Verificadores.

Ahora bien, conforme al artículo 9 del reglamento de la Ley 27157 "El Verificador Responsable del trámite de regulación organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula", evidenciándose de dicho articulado que la función principal del verificador es constatar la realidad física del predio objeto de regularización, para lo cual emite un informe técnico que comprende: comprobar la ubicación, el área, los linderos y las medidas perimétricas del terreno; constatar las características físicas de la edificación levantada sobre el terreno, esto es, las características arquitectónicas estructurales y de instalaciones; evaluar el cumplimiento de la normativa urbanística (zonificación, índice de usos compatibles y densidades); y de la normativa edificatoria (coeficiente de edificación, altura, porcentaje mínimo de área libre, retiros, índice de normativa; asimismo, el verificador emitirá el informe con las respectivas observaciones.

La actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud, cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional, administrativo[255], civil y penal, pues el verificador tiene una idea cabal de la edificación, de sus circunstancias y de la implicancia de la normativa urbanística y edificatoria sobre las mismas, en una perspectiva lógica, ese conocimiento, completo y directo, no puede ser cuestionado a través de la idea meramente referencial y documental que de la edificación se forman las instancias registrales.

254 El índice se encuentra regulado por el Reglamento de verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN del 06 de mayo de 2004, y publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de mayo de 2004. Este reglamento incluye a los verificadores que realizan distintas constataciones en el ámbito de los predios rurales, y que en su momento estuvieron regulados en el Dec. Leg. 667. El Registro de Verificadores se lleva por cada Zona Registral y está compuesto por dos secciones: a. Sección de verificadores comunes, b. Sección de verificadores ad hoc del Reglamento de la Ley 27157 (artículo 4° Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN). Los verificadores responsables se encuentran dentro de la primera sección.

255 Pudiendo ser sancionado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con suspensión temporal no menor de 15 días, ni mayor de 6 meses, cuando la falta es leve; y cancelación en el Índice de Verificadores si la falta es grave. Asimismo, el Registro podrá formular denuncia penal cuando el verificador cometa delito en el ejercicio de su función, pudiéndosele imponer-en caso de ser condenado-la sanción de inhabilitación temporal o definitiva en el ejercicio profesional.

Por ello, y porque legalmente lo declarado en el FOR es de exclusiva y excluyente responsabilidad del verificador los aspectos técnicos de una edificación cuya declaratoria de fábrica se hace en la vía de regularización al amparo de las leyes vigentes, son ajenos tanto a la calificación registral como al examen técnico catastral.

Además, si bien el verificador es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en este caso, asume una labor de colaboración con un órgano estatal, quien en virtud a su título profesional le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia. Se trata pues de un profesional liberal que ejerce en el ámbito una función pública por delegación[256]. Así lo ratifica el numeral 2.1 de la Ley 27333, cuando establece "(…) Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes".

Dicha responsabilidad genera la obligación de actuar con veracidad respecto a la información técnica constatada, así como con conocimiento respecto a la aplicación de las normas urbanísticas y edificatorias que correspondan.

Se puede afirmar que la importancia de la intervención del verificador radica en el hecho que el Registrador no podrá cuestionar el contenido de sus declaraciones plasmadas en el Formulario Registral, así como en los documentos que lo sustentan, puesto que se trata de aspectos netamente especializados y técnicos que el registrador desconoce y que por ende no puede poner en duda y además porque la responsabilidad le atañe única y exclusivamente al verificador, si este hace mal uso de sus facultades, falseando datos, será su exclusiva responsabilidad, pues ni las instancias registrales ni cualquier otra persona está en la capacidad preliminar de advertir estos defectos.

Por consiguiente, el verificador señalará en su Informe Técnico de Verificación las discrepancias, entre el área del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, ya sea por no cumplir con el porcentaje mínimo de área libre, alineamiento de fachada, los retiros, las alturas, el coeficiente de edificación y el índice de estacionamiento, entre otros; y las hará constar como observaciones, es decir señalará las cargas con las que cuenta la edificación y se inscribirán como carga. Por el contrario, si considera, por la evaluación realizada, que la edificación no transgrede ninguna de las normas urbanísticas y edificatorias, no señalará ninguna observación, por consiguiente ninguna carga a inscribir.

El párrafo final del artículo en comentario señala que se inscribirán como cargas, las observaciones contenidas en el Informe de Verificación ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, las mismas que se inscribirán de oficio. Dicho Informe Técnico de Verificación ad hoc es presentado directamente al Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable, conforme se señaló en el segundo párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[257].

256 GARCIA ENTERRIA, Eduardo y FERNANDEZ, Tomás Ramón. *Curso de Derecho Administrativo.* Thomson Civitas. Madrid: 2004, Tomo I, pág. 47 "Este fenómeno de delegación se produce también afuera del campo de concesión de servicios públicos con los mismos efectos. El delegado (que puede ser otra administración pública o incluso, un simple sujeto privado) actúa en el ámbito de la delegación que se traben entre los particulares y el delegado serán, también, administrativas, aunque este último sea formalmente un sujeto privado".

257 Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

Artículo 81. Traslado de carga técnica

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias en partidas individuales, se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

Cuando se acredite que la carga afecta solo algunas de las unidades que se independizan, esta se trasladará a la partida independizada que corresponda.

En el caso de la regularización de la declaratoria de fábrica de secciones de propiedad exclusiva construidas con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.

Comentado por:
Jesús Ricardo Pérez Victoria

La Ley N° 27157 – Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común – y su Reglamento (T.U.O.) aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA establece, entre otros aspectos, el procedimiento para regularizar edificaciones construidas o demolidas antes del 21-07-1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

El responsable de organizar la documentación sustentatoria es el Verificador Responsable, quien es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, que constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, entre otras funciones.

En caso que el documento elaborado por este verificador (Informe Técnico de Verificación) contenga observaciones, respecto a transgresiones a la normativa urbanística o de edificación –entre otras– estas serán inscritas como una carga del inmueble en la partida registral del predio. El propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación (artículo 32 del Reglamento de la Ley N° 27157).

La Ley N° 27157 consagra con amplitud las facultades y competencias del Verificador Responsable en el ámbito de la regularización de edificaciones; dichas funciones han sido ratificadas por normas posteriores como la Ley N° 27333, cuyo numeral 2.1, señala: "(…) En los casos que la Ley N° 27157exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes".

El artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN, establece que es función y obligación del Verificador certificar, entre otros, "que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones".

En consecuencia, compete al Verificador Responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente mediante un nuevo informe técnico debidamente acreditado el levantamiento de las observaciones.

Por otro lado, el artículo 81 del R.I.R.P (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN), se encuentra estrechamente vinculado

al artículo 58 del Capítulo V de la norma mencionada, por cuanto, por regla general cuando se trata de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida. En este sentido, ante cualquier supuesto de independización donde exista una carga y gravamen en la partida a independizar se trasladarán estas en la partida independizada.

El supuesto de las Cargas Técnicas, como ya lo mencionamos, se presentan cuando los propietarios de edificaciones construyeron sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no contaban con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno; por otro lado, cuando se regulariza dichas edificaciones con el procedimiento de la Ley N° 27157 "Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común", los verificadores responsables están en la obligación de detectar que dichas edificaciones que constatan no cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios o construcciones presuntamente antirreglamentaria; dichas cargas técnicas que pueden ser declaradas son las siguientes:

- Por porcentaje de área libre.
- Por déficit de estacionamiento.
- Por altura máxima.
- Por número de pisos.
- Por alineamiento de fachada.
- Por presunta construcción antirreglamentaria.
- Por déficit o no dejar retiro municipal.
- Por volados y construcción sobre ellas en pisos superiores.
- Por incumplimiento normativo.
- Por discrepancia de área.

En general por incumplimiento de cualquier parámetro urbanístico o al Reglamento Nacional de Construcción.

Artículo 82. Levantamiento de carga técnica

Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

Comentado por:
Carmen Giuliana Vilchez Paredes

El presente artículo tiene su sustento en lo dispuesto en el Cuarto Precedente aprobado en los Plenos XXVII-XXVIII del Tribunal Registral, realizados los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, en virtud de la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007, el mismo que señala lo siguiente:

Cancelación de carga técnica en vía de rectificación: "Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad".

Al respecto, cabe señalar que en el trámite de regularización de edificaciones contemplado en la Ley 27157 y su Reglamento, se advierte la presencia de una incongruencia normativa; ello por cuanto se exige la presentación de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se emite a solicitud del propietario de la edificación a regularizar, el mismo que contiene los parámetros vigentes a la fecha de su expedición y no los vigentes a la fecha de ejecución o conclusión de la fábrica, que serían los que ciertamente corresponden a la edificación.

Dicha situación dio lugar a la proliferación de cargas técnicas surgidas de la lógica inadecuación de las edificaciones a parámetros que no existían a la fecha de su realización, sea porque el Verificador Responsable utilizó como referentes los parámetros actuales para edificaciones levantadas con anterioridad o, debido a que no obstante el verificador se hubiese remitido a los parámetros vigentes a la fecha de la conclusión de la fábrica, los títulos presentados fueron observados por las instancias registrales, solicitando al Verificador Responsable, consignar como observaciones, las presuntas "transgresiones" de la edificación, advertidas sobre la base del Certificado de Parámetros presentados con el título.

En virtud de lo señalado anteriormente, muchas de las cargas técnicas inscritas en el Registro no responden a la presencia cierta, sino aparente de transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables. Toda esta problemática, generó la aprobación del Precedente de Observancia señalado líneas arriba, permitiendo al Verificador Responsable, en forma exclusiva y excluyente, certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación, por error, observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente rectificar dicho error mediante título posterior, otorgado con las mismas formalidades del documento oficial; es decir, bastará la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que rectifique aquel que dio lugar a la extensión de las cargas técnicas extendidas por error y en el que se certifique, como señala la normativa antes citada, que el predio cumple con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

Capítulo VIII Reglamento Interno

Artículo 83. Inscripción de acto previo al reglamento interno

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario.

Comentado por:
Carmen Rosa García Ninataype

Antes de empezar a comentar el presente artículo considero que debemos conocer conceptos básicos como "Declaratoria de Fábrica" y "Reglamento Interno" para poder incidir en la relación que existe entre los dos y por qué se requiere uno como el acto previo del otro. Veamos:

¿Qué es la Declaratoria de Fábrica?

La declaratoria de fábrica o mejor llamada ***Declaratoria de Edificación***[258,259] es el acto administrativo por el cual se declara la construcción compactamente asentada sobre el suelo de carácter permanente, es así que es considerada como el punto culminante de un procedimiento administrativo complejo, el cual se inicia con la autorización del proyecto de construcción (otorgamiento de la licencia de obra otorgada por la municipalidad, continúa con la declaración administrativa de conformidad de obra, que significa la equivalencia entre la construcción con el proyecto, y concluye con la formalización del documento idóneo para su inscripción registral, esto es el Formulario Único Oficial (FUO) con sello y firma del funcionario municipal acompañado de los planos de localización y ubicación y de arquitectura (distribución).

La Declaratoria de Fábrica está definida en el reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA), como el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a ese Reglamento. Se realiza mediante una declaración del propietario, que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley. Se formaliza a través del FUO o por escritura pública, según sea el caso.

¿Qué es el Reglamento Interno?

Conforme a la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN de fecha 26 de diciembre de 2008), el Reglamento Interno es aquel negocio jurídico (en la terminología del Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominial, normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes[260].

El Reglamento Interno es el título constitutivo del régimen, siendo su naturaleza el de ser "un

258 Definida en la Ley N° 29090 y en su Reglamento (D.S. N° 008-2013-VIVIENDA como el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

259 Conforme a la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29476, "Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" de fecha 04.12.2009.

260 PEREZ PEREZ, Emilio, *Propiedad, comunidad y finca registral,* Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pág. 285.

negocio dispositivo (por lo que la capacidad requerida debe ser la necesaria para disponer), en virtud del cual se somete un edificio al régimen de propiedad horizontal, con sus consiguientes divisiones por pisos y locales y fijación de los elementos comunes de unos y otros. No se trata, pues, de una pura y simple división del edificio por pisos y locales, sino del sometimiento del bien (dividido ya) al régimen de propiedad horizontal[261]".

El Reglamento Interno es el conjunto de disposiciones que regulan la propiedad exclusiva y común, debe contener obligatoriamente la determinación de la unidad inmobiliaria matriz y de los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común; los derechos y obligaciones de los propietarios; la relación de servicios comunes; los porcentajes de participación que correspondan a cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes; el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y sus facultades y responsabilidades; el quórum, votaciones, acuerdos y funciones de la junta de propietarios; así como cualquier otro pacto lícito[262].

La mayoría de resoluciones del Tribunal Registral definen al Reglamento Interno como el estatuto que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros, donde los propietarios de un inmueble bajo este régimen, pactan lo ya referido.

En nuestra legislación, el término Reglamento Interno alude tanto al acto constitutivo como al estatuto de este régimen de propiedad a diferencia de la doctrina que distingue entre el acto constitutivo (proclamación del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siempre que se presenten sus elementos configuradores) y el estatuto (conjunto de reglas convencionales que rigen las relaciones jurídicas entre los propietarios[263]).

El otorgamiento del reglamento interno, cuando no ha existido uno anteriormente, importa una instauración del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común lo cual conlleva a una afectación del predio en el que las decisiones van a ser tomadas no de acuerdo al porcentaje de participación de los copropietarios sino en base al porcentaje establecido en este reglamento de acuerdo al criterio adoptado, resultando entonces que la asignación de este porcentaje sí importa un acto dispositivo.

¿Por qué se requiere la inscripción previa de la declaratoria de fábrica al reglamento interno?

Para dar respuesta a esta pregunta tendremos que hacer referencia a la Resolución N° 601-2011-SUNARP-TR-A del 23 de setiembre de 2011, que establece: "Para inscribir el reglamento interno de una edificación debe constar previamente inscrita la fábrica respectiva". El Tribunal Registral señala en su fundamento 4 que, como consecuencia de la inscripción del reglamento interno, va a producirse la independización[264] de las secciones de propiedad exclusiva conformantes de la edificación y para que el registro pueda cumplir con abrir dichas partidas registrales será necesario que se cuente con la descripción de la unidad inmobiliaria a los efectos de extender la inscripción prevista en el rubro correspondiente (descripción del predio).

Así como en este caso, donde se requiere previamente la inscripción de la declaratoria de fábrica a la inscripción del reglamento interno, así también se requiere que previamente esté inscrita el reglamento interno general de una edificación de los reglamento internos particulares de cada bloque o cada sector, conforme al Acuerdo adoptado en el L Pleno del Tribunal Registral.

Una vez que ya se encuentre inscrito la declaratoria de fábrica del inmueble, es decir, que veamos en el asiento de inscripción la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes; se puede inscribir el reglamento interno que haya sido aprobado por el promotor o constructor de la obra (propietario) o por el

261 DIAZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil.* Volumen III. Derecho de las cosas y Derecho Inmobiliario Registral". Editorial Tecnos, Madrid, 1995, pág. 260

262 *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* Tomo V, Gaceta jurídica, 1ra. edición, Lima, 2004, pág. 347.

263 GONZALES BARRON, Gunther, *Derechos Reales,* Jurista Editores, 1ra. Edición, Lima, 2005, pág. 912.

264 Es el acto registral que consiste en la apertura de una partida para cada unidad inmobiliaria que resulta de la desmembración de un terreno o sin ella o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación (el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva mientras no se encuentre definido el porcentaje de participaciones en las zonas comunes). De conformidad con el artículo 127 del reglamento de la Ley N° 27157 (D.S. 035-2006-VIVIENDA), al momento de solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, e Independización y copropiedad. Ambos regímenes podrán coexistir en una misma unidad inmobiliaria, por bloques o sectores.

¿Cuáles son esos casos en que no se requiera la previa inscripción de la declaratoria de fábrica?

Es el caso de las habilitaciones especiales para el uso de viviendas tipo club, como vemos en la Resolución N° 264-2013-SUNARP-TR-T del 21 de junio de 2013 que señala: "Las habilitaciones para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional se encuentran comprendidas bajo los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, por lo que deberá constituirse de manera obligatoria el régimen correspondiente (propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad). Si solo consta inscrito un reglamento de utilización de servicios comunes de determinadas secciones de una habilitación para uso de vivienda temporal o vacacional, la regularización del régimen de propiedad a elegir, el reglamento interno y la elección de la junta de propietarios debe efectuarse siguiendo las reglas señaladas en los artículos 19 al 23 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 84. Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común

De conformidad con el artículo 128 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es obligatorio en todos los casos en que existan unidades inmobiliarias superpuestas en el plano vertical.

En caso contrario, puede optarse por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad.

Comentado por:
Carmen Rosa García Ninataype

Antecedentes normativos:

El Código Civil de 1936, no se refirió a la propiedad horizontal como la conocemos hoy. El Código regulaba, sin embargo, los pisos de edificios que pertenecían a propietarios diferentes.

En el año 1946, se dictó la Ley N° 10726 (01.12.46), la cual establece que las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios y que cada propietario tendrá un derecho exclusivo sobre su sección y un derecho de copropiedad sobre las zonas y servicios comunes del edificio, contribuirá a prorrata sobre los gastos de los mismos. Posteriormente, en 1959, se promulga su Reglamento mediante Decreto Supremo N° 025-1959 (06.03.1959), el mismo que por primera vez utilizó el "nomen juris" de Propiedad Horizontal. Por ello esta norma (la ley y su reglamento) es considerada la primera Ley de Propiedad Horizontal en el Perú.

Luego en el año 1978, el Decreto Ley N° 22112 (14.03.1978) derogó a la Ley N° 10726 y estableció el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones, indicando que cada propietario de una sección de dominio exclusivo es copropietario del terreno sobre el que está construida la edificación o conjunto de edificaciones, y de los bienes de dominio común en proporción al área construida de su sección. Este decreto ley tiene como sustento e inspiración la Ley 49 Española (21.07.60) que principia la regulación técnica omitiendo la regulación de las quintas.El código Civil de 1984 se limitó a tratar a la Propiedad Horizontal de modo remisivo a la legislación especial conforme vemos en su artículo 958.

El Decreto Ley N° 22112 fue a su vez derogado por la Ley N° 27157 (15.07.1999), norma que está vigente en la actualidad.

Legislación actual

El artículo 958 del Código Civil hace referencia a la propiedad horizontal y señala que esta se rige por la legislación de la materia. En ese sentido, conforme lo indica el Código Civil, la propiedad horizontal está regulada por una legislación especial, la cual es la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común) y su reglamento (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA). Así también tenemos la Directiva 09-2008 aprobado por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN de 26 de diciembre de 2008. Como se habrá podido notar, la Ley N° 27157 ya no hace referencia a la propiedad Horizontal sino ahora la denomina Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

¿Por qué se cambió de Régimen de Propiedad Horizontal a Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común?

En la exposición de motivos de la Ley N° 27157 se señala reiteradamente que la denominación de Propiedad Horizontal es errónea por cuanto no en todos los casos se produce división de unidades inmobiliarias por líneas horizontales, además que dicha denominación se consideraba muy limitada es por ello que el legislador consideró a bien cambiar la denominación de Propiedad Horizontal a Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

A decir de Gunther Gonzales, "el nombre utilizado también es equívoco pues coloca en el mismo plano de importancia la propiedad exclusiva de departamentos o tiendas, con la propiedad común de pasajes, escaleras o zonas de acceso[265]". En el mismo sentido, señala Antonio Ventura, "el que adquiere un piso o local, lo hace para disfrutar solo, no porque le seduzca convivir con los demás titulares en las partes de general uso. El uso de estas partes en que convive con los demás, es de absoluta necesidad, y como tal ha de procurarse que lo sea de modo menos enojoso para todos[266]".

Considero que es irrelevante el haber cambiado la denominación de Propiedad Horizontal a Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, simplemente constituye un gusto legislativo.

Regulación de la Ley N° 27157

La Ley N° 27157 y su Reglamento se aplican a las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, tales como edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas; casas en copropiedad; y centros y galerías comerciales o campos feriales u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

Estas normas prevén que los propietarios de las secciones exclusivas pueden optar entre dos regímenes:

- Propiedad exclusiva y propiedad común.
- Independización y copropiedad.

El Régimen de Propiedad exclusiva y Propiedad Común es una propiedad especial que se encuentra regulado en el artículo 129 del reglamento de la Ley N° 27175, supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por sección inmobiliarias tales como (i) secciones de dominio exclusivo[267]; pertenecientes a diferentes propietarios; (ii) bienes comunes[268] y (iii) servicios comunes[269], ambos de dominio común, (iv) reglamento interno[270] y (v) junta de propietarios[271]. No va existir el régimen si solo existen sección de dominio exclusivo o solo existen secciones de bienes comunes, por ello se entiende que debe haber una coexistencia entre ambas secciones.

En este régimen vamos a encontrar siempre dos elementos:

Elemento Privativo: el cual se entiende que dentro de la unidad inmobiliaria el aprovechamiento es de forma independiente.

Elemento Común: son los elementos arquitectónicos o servicios que no son susceptibles de aprovechamiento independiente.

La Resolución N° 832-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de abril de 2014 señala que "el presupuesto principal para establecer la existencia de un régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación". En dicho régimen, el dominio respecto de sus inmuebles se encuentra limitado en cierto modo, por cuanto el propietario deberá recurrir al consentimiento de la junta de propietarios para efectos de realizar actos respecto de su propiedad que pudieran afectar el resto de unidades inmobiliarias o de las zonas comunes.

265 GONZALES BARRON, Gunther, *Derechos Reales,* Jurista Editores, 1ra. Edición, Lima, 2005, pág. 893.

266 VENTURA-TRAVESET Y GONZALEZ, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal,* Editorial Bosch, Barcelona, pág. 43.

267 Están sometidas al régimen de la propiedad establecido en el Código Civil. Por tanto, el titular puede usar, disfrutar y disponer de su sección como lo haría cualquier propietario, salvo que, con respecto al uso, el reglamento interno establezca limitaciones. A cada propietario de una sección de dominio exclusivo le corresponde un porcentaje de participación en los bienes comunes.

268 Son los que están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios de las secciones exclusivas o aquellos respecto de los cuales depende la existencia de la edificación.

269 Son los señaladas en el artículo 41 de la Ley N° 27157.

270 Conjunto de disposiciones que regulan la propiedad exclusiva y común, debe contener obligatoriamente la determinación de la unidad inmobiliaria matriz y de los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común; los derechos y obligaciones de los propietarios; la relación de servicios comunes; los porcentajes de participación que correspondan a cada propietario en los bienes comunes y en los gastos comunes; el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración y sus facultades y responsabilidades; el quórum, votaciones, acuerdos y funciones de la junta de propietarios; así como cualquier otro pacto lícito

271 Constituida por todos los propietarios de las secciones y tiene la representación conjunta de estos. Se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble. La junta de propietarios no tiene personalidad jurídica.

Es así que vemos el Expediente N° 02299-2011-PA/TC de Lambayeque, en la cual la demanda tiene por objeto que se declare la nulidad de la Resolución de la Gerencia de Urbanismo 27-2009-MPCH-GU, del 16.03.2009, mediante la que se ordenó la demolición de la construcción ejecutada en el tercer piso y azotea del inmueble de copropiedad de la demandante ubicado en la calle Los Zapotes 175-101, de la urbanización Santa Victoria, y que en consecuencia se le expida la resolución de otorgamiento de licencia de obra correspondiente.

La demandante aduce que pese a haber cumplido con cancelar todos los tributos respectivos, se le ha denegado dicha licencia al exigírsele una autorización de un tercero, requisito que no resultaría necesario, dado que ostenta la propiedad de su departamento y sus aires de manera exclusiva, y que se le habrían vulnerado sus derechos a la propiedad, al debido proceso, a la defensa y a la vivienda. Como es de verse, en el presente caso corresponde analizar si la orden de demolición de las construcciones que la demandante realizó sobre el segundo piso del inmueble citado que es de su propiedad, emitida por la municipalidad emplazada, lesiona los derechos constitucionales invocados.

En los fundamentos se señala que dicho inmueble se encuentra sometido a un régimen de propiedad horizontal (propiedad exclusiva y propiedad común), razón por la cual, pese a que la accionante cuenta con el derecho de propiedad respecto de su departamento y del derecho sobre elevación (aires), dichos derechos tenían que ser ejercidos de conformidad con lo dispuesto en el reglamento interno y las normas legales vigentes para efectos de respetar el derecho de propiedad de su condominio en cuanto a la conservación apropiada de la estructura de su vivienda, la salubridad de las instalaciones y su seguridad personal. Tan cierto resulta esto último que el propio artículo 19 del reglamento interno establece, como parte de las obligaciones de los propietarios, "no ejecutar obra o instalación alguna que afecte el valor de la edificación o su apariencia externa, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios"; mientras que el artículo 26 señala que "corresponde a la Junta de Propietarios: a. La conservación y mantenimiento de los bienes de dominio común de la edificación. Ninguna modificación que afecte a estos o al aspecto exterior de las secciones, será efectuada sin su aprobación", deberes que en el presente caso no han sido cumplidos por la recurrente (...).

En consecuencia, se advierte que la declaratoria de demolición de las construcciones irregulares de la accionante es de responsabilidad imputable únicamente a ella, pues pese a que la Administración le otorgó la posibilidad de su regularización, no cumplió con presentar los requisitos exigidos para acceder a dicha licencia, razón por la cual la municipalidad emplazada, al emitir la orden de demolición, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 29029, modificada por las Leyes 29300 y 29476, y también por el artículo 68 del Decreto Supremo 024-2008-VIVIENDA, por lo que corresponde desestimar la demanda.

Esta resolución entra a colación por cuanto, la demandante debe sujetarse a su reglamento interno puesto que está bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por ello no puede sobreelevar o disponer de sus aires sin la conformidad de la junta de propietarios.

El Régimen de Independización y Copropiedad regulado en el artículo 128 del reglamento de la Ley N° 27157, supone la existencia de unidades inmobiliarias exclusivas susceptibles de ser independizadas y bienes de dominio común, sujetos al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Los propietarios de los bienes de propiedad exclusiva pueden optar por este régimen cuando se trata de quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección. No se puede optar por este régimen en el caso de edificios de departamentos.

Este régimen no ha sido desarrollado a profundidad ni por la ley ni por el reglamento, puesto que solo se menciona en un artículo del reglamento, el cual hemos indicado.

Diferencias entre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y el Régimen de Independización y Copropiedad

Respecto al tratamiento de las secciones exclusivas, en el régimen de Independización y Copropiedad se dispone que las secciones exclusivas deben ser de un solo piso o si son de varios que pertenezcan a un solo propietario y que estos sean proyectados verticalmente sobre este terreno. En cambio en el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, las secciones exclusivas no se van a proyectar verticalmente salvo en los duplex o triplex, de ser el caso.

La gran diferencia teórica y práctica radica en el tratamiento dispensado a los llamados bienes comunes, ya que en el caso del régimen de propiedad exclusiva y común existe una copropiedad especial, inseparabilidad y de permanencia, lo cual discrepa en caso del régimen de independización y copropiedad, donde existe una copropiedad ordinaria regida por las normas del Código Civil[272]. Ello, claramente lo podemos ver en la Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de junio de 2014 conforme consta en la sumilla: "Los propietarios de unidades inmobiliarias exclusivas bajo el régimen de independización y copropiedad en la adopción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán manifestar su consentimiento a la variación de la condición jurídica de los aires y del terreno cuya titularidad ostentan; toda vez que, la junta de propietarios no supla su voluntad en dicho sentido, pues los derechos que recaen sobre el terreno y los aires en el régimen de independización y copropiedad son derechos de propiedad exclusivos".

Entonces, el Tribunal Registral señaló que el tratamiento legal de los aires en ambos regímenes es diferente, siendo que en el régimen de independización y copropiedad, los aires son de propiedad de los titulares de las unidades inmobiliarias exclusivas; sin embargo en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, los aires se consideran bienes comunes, salvo que exista una cláusula en contrario que se encuentre establecida en el reglamento interno.

Respecto al reglamento interno, junta de propietarios, eliminación de partición con la consiguiente indivisibilidad e inseparabilidad de las zonas comunes el tratamiento es igual entre ambos regímenes.

¿En qué casos se puede optar por el Régimen de Independización y Copropiedad?

En los casos en los que no haya propiedad superpuesta por pisos, esto es, las quintas o también llamados condominios, que consisten en casas independientes que solo comparten zonas de acceso vehicular o servicios comunes especiales tales como piscinas, campos deportivos, etc.

272 MENESES GOMEZ, Alberto. "Reglamento Interno- Constitución, modificación y adecuación" en *La nueva propiedad Horizontal,* Gaceta Jurídica, 1ra. Edición, Lima, 2015, pág. 35.

Artículo 85. Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extienden al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.

Comentado por:
Carmen Rosa García Ninataype

La publicidad registral responde a la necesidad de exteriorizar diversas situaciones jurídicas (actos o derechos). Pau Pedrón nos expone que "el Estado, para satisfacer la necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas[273]". En ese sentido, en virtud de este artículo, se garantizan los efectos de la publicidad del registro respecto de los aspectos relevantes que el reglamento interno contiene para conocimiento de terceros.

El artículo 153 del Reglamento de la Ley N 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), regula el contenido obligatorio del Reglamento Interno, siendo los siguientes:

a. La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros) así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,

b. Los derechos y obligaciones de los propietarios.

c. Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva.

d. Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso.

e. La relación de los servicios comunes.

f. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor.

g. Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

h. El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

i. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.

273 PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de práctica registral.* Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas, pág. 17.

j. Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir.

De todo este contenido obligatorio del Reglamento Interno, el presente artículo señala que en el asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener:

1. El criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común,
2. La relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera,
3. El régimen de la junta de propietarios.
4. La referencia de que los demás datos constan en el título archivado

Como sabemos el reglamento interno se inscribe en la partida registral del predio matriz o en la que corresponde a los bienes comunes del Registro de Propiedad Inmueble. De la práctica registral se observa que la partida correspondiente al predio matriz sigue abierta y ahí se inscribe todo lo correspondiente a las zonas comunes, estas zonas comunes forman un todo indivisible con las secciones de dominio exclusivo.

1. ¿Cuál es el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común?

El artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. establece que el porcentaje en la participación en los bienes comunes es determinado en el reglamento interno y se establecerá atendiendo a criterios razonables como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de estas, los usos a los que están destinados, etc. Como se puede advertir, el criterio utilizado para determinar el porcentaje de participación en las zonas comunes es el de "razonabilidad", con lo cual se trata de moderar la discrecionalidad permitida por la ley.

Para el Dr. Gonzáles Barrón "el artículo 130 del Reglamento, dota a los propietarios de una amplia discrecionalidad para establecer los mencionados porcentajes, resultando ser dicho concepto (razonabilidad) bastante subjetivo y que, por lo tanto, otorga casi absoluta libertad al titular[274]".

En conclusión, el valor razonable que prevalece en la práctica es calcular el porcentaje de participación sobre la base del área ocupada de la unidad exclusiva con relación al total de las unidades exclusivas de la edificación.

2. La relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera

El artículo 40 de la Ley 27157 señala que los bienes de propiedad común, pueden ser, según sea el caso:

a. El terreno sobre el que está construida la edificación.

b. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones.

c. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común.

d. Los ascensores y montacargas.

e. Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común.

f. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía, y otros.

g. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;

h. Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario.

i. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;

274 GONZALES BARRÓN, Gunther, "Estudio crítico de la nueva legislación inmobiliaria sobre predios urbanos". citado por ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos, en *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados de la convivencia en edificios. Enfoque legal y jurisprudencia*, Gaceta Jurídica, Lima, 2012, pág. 18.

j. Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

La exposición de motivos del proyecto ratifica la idea implícita que se encuentra detrás de la redacción del artículo 40 de la Ley. El legislador dice: "Por la experiencia en diversos casos de la vida diaria, el proyecto ha optado por referirse a que pueden ser bienes de dominio común el suelo, entre otros, no dice que son indefectibles ni que deben ser. Finalmente, estará a criterio del título constitutivo o a decisión posterior de la junta de propietarios, de ser de conveniencia". Además el otorgante debe indicar la calidad de transferible o intransferible del bien común". Sin embargo, este artículo debe ser interpretado en el sentido que los propietarios tienen una libertad negocial restringida respecto a la calificación jurídica de los bienes comunes, debiendo tenerse en cuenta los principios respecto a la naturaleza de la propiedad horizontal, más todavía si existen elementos comunes primordiales para la configuración del régimen.

El criterio legal para la determinación de los bienes de propiedad común será el llamado principio de "necesidad común", debiéndose distinguir los bienes comunes entre "aquellos que necesariamente deben ser comunes, cuando así lo exige su propia naturaleza, de aquellos que circunstancialmente pueden o no serlo, conforme al tipo de construcción de que se trate en cada situación concreta[275]", en ese sentido, al primer tipo de bienes comunes se le puede catalogar con calidad de intransferibles.

3. El régimen de la junta de propietarios

Cabe recordar que la Junta de Propietarios es un ente no personificado, no es una persona jurídica. Apoyándonos en la exposición de motivos de la Ley de Propiedad Horizontal española que señala: "(...) Y en cuanto a la propuesta de atribuir personalidad jurídica a las juntas de propietarios, pareció un principio demasiado radical. La ley reconoce a los individuos y no al grupo, el goce y disposición de las cosas, y que el presidente represente al conjunto de propietarios para ejercitar los derechos o cumplir las obligaciones comunes, no es afirmar la existencia de una persona jurídica; los actos del Presidente, en la esfera de su poder, afectan a todos y cada uno de los propietarios, pero subrayamos que no hay derechos atribuidos a un organismo superior e independiente".

Conforme al artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157: la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones exclusivas de la edificación y tiene la representación conjunta de estos. "Se constituye plenamente al otorgamiento del Reglamento Interno, el cual contendrá obligatoriamente la nominación del Presidente si existiera pluralidad de propietarios al momento de registrar el reglamento (...)", estos propietarios de las secciones exclusivas de la edificación o el promotor de ser el caso, acuerdan el régimen de la junta de propietarios y la plasman en el reglamento interno.

4. La referencia de que los demás datos constan en el título archivado

Este punto permite que en el asiento registral se indique que los demás datos del reglamento interno constan en el título archivado por el cual se originó la inscripción.

La remisión regulada permite acudir a los títulos archivados a efectos de tener un conocimiento de los datos que no constan en el asiento registral y que sean de interés de los usuarios, como por ejemplo: las funciones de la junta de propietarios; funciones y obligaciones del administrador general; etc., son efectos que no revisten de relevancia de cognoscibilidad general bastando solo un resumen de estos datos.

*En el último párrafo de este artículo se indica que el asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos antes detallados, en cuanto fueran aplicables, como por ejemplo: el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común; la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferible si las hubiera.

275 RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos,* Depalma, Buenos Aires, 1982, pág. 94.

Artículo 86. Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE) requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

Comentado por:
Maritha Elena Escobar Lino

El artículo materia de análisis, describe el título formal que da mérito a la inscripción del Reglamento Interno en el Registro de Predios.

El reglamento es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siendo por lo tanto de suma importancia en el régimen ya que establece las reglas de convivencia de los residentes de la edificación y regula todo el procedimiento que se debe seguir para que la Junta de Propietarios adopte acuerdos válidos.

La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN[276] señala que: "El reglamento interno viene a ser un acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes".

Señala Soto Nieto citado por Gunther Gonzales Barrón que el acto constitutivo es aquel negocio jurídico destinado a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad exclusiva y propiedad común, o que está en trance de abocamiento a ello. A tal fin, el título contendrá aquellos datos configuradores de la propiedad horizontal, sirviendo además para la incorporación convencional de determinadas reglas de organización y conductas de los propietarios (estatuto)[277].

276 Aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN, Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. Publicada en el diario oficial *El Peruano* con fecha 26/12/2008.

277 SOTO NIETO, Francisco. El Título constitutivo de la propiedad horizontal. En *VV.A.A. Libro en Homenaje de Ramón María Roca Sastre,* Tomo I, pág. 368. Citado por GONZALES BARRÓN, Gunther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y común.* Jurista Editores. Lima-Perú 2005, pág. 394.

Asimismo, señala la Directiva antes citada que, el propietario no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por La Ley 27157 y el T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA, es decir:

Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.

Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.

Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

En consecuencia, para constituir o aprobar el reglamento interno, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, se requiere, además, la presencia de los elementos antes mencionados.

Ahora bien, del análisis del primer párrafo del artículo bajo comentario se puede concluir que el mismo es aplicable a cuatro supuestos:

El primer supuesto es el que se da cuando los actuales titulares registrales del predio (propietarios con derecho inscrito), deciden independizar una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y propiedad común bajo cualquiera de los regímenes indicados en la Ley 27157 (Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad), para lo cual otorgan el respectivo reglamento interno. Siendo que en este caso el título formal que dará mérito a la inscripción estará compuesto únicamente por el documento privado con legalización notarial de firmas o escritura pública que contenga el texto íntegro del reglamento interno, otorgados cualquiera de dichos documentos por el titular o titulares registrales.

a. El segundo supuesto es el de regularización de reglamento interno, el cual se encuentra regulado en el artículo 6 de la Ley 27157 y en los artículos 19 al 23 del T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA-2006, el cual supone que las secciones de propiedad exclusiva ya han sido vendidas por el propietario original, sin que este haya elaborado el reglamento interno en su debida oportunidad, siendo obligatorio en este caso que se proceda a la aprobación e inscripción del reglamento interno, toda vez que "de facto" ya existe una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y común; y, además, las secciones de propiedad exclusiva pertenecen a distintos propietarios[278]. Siendo que en este caso como lo indica el artículo en comento, el reglamento interno se aprobará con el voto conforme de más del 50% de los propietarios de la edificación y que el voto se computará por sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación de las zonas comunes, debiendo señalarse que lo antes indicado tiene su sustento en los artículos 39[279] y 24[280] de la Ley 27157.

b. Por lo tanto, en este segundo supuesto, el título formal que dará mérito a la inscripción del reglamento interno, debe estar compuesto por el documento privado o escritura pública que contengan el reglamento aprobado por la junta; copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria. Cabe precisar que la copia certificada del acta podrá estar inserta en la escritura pública de ser el caso.

c. El tercer supuesto al que también resulta aplicable este artículo es a la adecuación de reglamento interno, siendo que en este caso ya existe un reglamento interno inscrito en el Registro de Predios; sin embargo, el mismo fue otorgado durante la vigencia de la legislación que antecedió a la Ley 27157.

278 Resolución N° 880-2013-SUNARP-TR-L de fecha 29 de mayo de 2013: "Es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando se cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la Ley y el Reglamento es decir que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas, y existan secciones de propiedad común".

279 Artículo 39: Del reglamento interno. Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

280 Artículo 24. De la presunción de igualdad de cuotas. En caso que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario (…).

Este supuesto se encuentra regulado en la tercera disposición final de la Ley 27157, la que señala: "Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la junta de propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios[281]".

En este caso también el título formal que dará mérito a la inscripción del reglamento interno es el documento privado o escritura pública otorgado por el Presidente de la Junta de Propietarios, la copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó la adecuación del reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria.

d. El último supuesto, al que resulta aplicable, en concordancia con el artículo 89 del mismo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es el de modificación del reglamento interno, acto que también se inscribirá en mérito a documento privado o escritura pública otorgado por el Presidente de la Junta de Propietarios, copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios en la que se aprobó la modificación del reglamento y los cargos de las esquelas de convocatoria a dicha sesión o la declaración jurada de convocatoria.

   Siendo que en este supuesto y conforme se indica en el artículo 89 antes citado, en algunos casos de modificación de reglamento, el título formal estará compuesto únicamente por el documento privado o escritura pública otorgado de manera unilateral por el Presidente de la Junta o por el propietario de las secciones afectadas por la modificación del reglamento. Cabe resaltar que el documento privado o escritura pública, debe contener la redacción completa de los artículos del reglamento interno que son materia de modificación.

En relación al acta de asamblea de junta de propietarios, la misma debe contener como mínimo los requisitos indicados en el artículo 149 del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157 y tal como lo señala el artículo 148 del citado Reglamento, el acta debe constar en el libro de actas de la junta de propietarios legalizado conforme a Ley.

Asimismo, señala el presente artículo que también forman parte del título formal, de ser el caso, las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Dichos documentos acreditan la convocatoria, ante el Registro.

Debe tenerse presente que, el Tribunal Registral en la Resolución N° 666-2013-SUNARP-TR-L del 19 de abril de 2013, ha señalado que: "En los casos que la convocatoria a junta de propietarios sea efectuada por los titulares del 25% de las participaciones sobre los bienes comunes de la edificación, la constancia de convocatoria, en caso esta sea utilizada, deberá presentarse con las formalidades señaladas en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas".

Lo señalado en la Resolución antes citada implica que en la declaración jurada de convocatoria debe consignarse: los datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente de los propietarios convocantes, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno y la reproducción de los términos de la convocatoria.

En el segundo párrafo se hace referencia al FUE, formulario regulado por la Ley 29090, el cual de haber sido aprobado por la municipalidad correspondiente, da mérito a la inscripción de la declaratoria de edificación. Si bien dicho documento en principio únicamente da mérito a la inscripción de la edificación, existen casos en los cuales en el mismo FUE se consigna el texto del reglamento interno que regirá a dicha edificación; siendo que en dicho supuesto tal como se indica en el presente artículo será necesario que el FUE contenga la legalización notarial de la firma

281 Al respecto, el Tribunal Registral estableció como precedente de Observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 05/01/2005, lo siguiente: "La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio".
Debe precisarse que no será necesaria la previa adecuación a la Ley 27157 de un reglamento interno inscrito, cuando el acto a inscribirse no tenga relación directa con lo estipulado en dicho reglamento interno.

del facultado para otorgar dicho reglamento interno, toda vez que la municipalidad es competente para la aprobación de la declaratoria de edificación, más no para la aprobación del reglamento.

El tercer párrafo del presente artículo hace referencia al supuesto en que la Cofopri dentro del marco del procedimiento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, advierta que resulta necesario el otorgamiento de reglamento interno, siendo que en dicho caso el título formal que dará mérito a la inscripción de dicho acto, no será el documento privado o escritura pública; sino que el título es la Resolución emitida por el organismo formalizador, de conformidad con la legislación especial, que en el presente caso es el literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2000- MTC.

El último párrafo de este artículo hace referencia a una de las Notas distintivas del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, el cual ha sido señalado en la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN, el cual es que las secciones de propiedad exclusiva pertenezcan o tengan vocación de pertenencia a distintos propietarios. Es decir no es necesario que en el momento de aprobarse el reglamento interno. Ya las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación ya pertenezcan a distintos propietarios, sino que las mismas puedan o tengan la vocación de que en el futuro puedan pertenecer a distintos propietarios.

En relación al tema regulado por el presente artículo cabe mencionar los siguientes pronunciamientos del Tribunal Registral:

"No procede observar un reglamento interno si este ha sido elaborado en forma semejante a los reglamentos internos modelos aprobados por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04[282].

"Es necesaria la intervención de todos los copropietarios del predio para la inscripción de la independización y reglamento interno[283].

"Es necesaria la aprobación del reglamento interno de una edificación cuando se cumplen con los elementos configuradores del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la Ley y el Reglamento; es decir, que existan secciones de propiedad exclusiva, hayan distintos propietarios de estas, y existan secciones de propiedad común[284].

"Si para la inscripción del reglamento interno, se ha presentado documento privado con firmas legalizadas otorgadas por todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva, acorde a la formalidad prevista en el artículo 53° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, corresponde también que el documento aclaratorio del mismo reglamento, sea presentado bajo la misma formalidad[285]".

Bibliografia

- ARNAIZ EGUREN, Rafael. *El terreno y Edificación Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad.* Editorial Civitas. 1era edición. España, junio 2010; DÍAZ MARTÍNEZ, Aron. *Propiedad Horizontal-El título Constitutivo y su impugnación judicial*. Editorial Aranzadi. 1era edición. Barcelona, 1996; GONZALES BARRÓN, Günther. *Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores. 2da Edición. Lima, 2004; GONZALES BARRÓN, Günther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.* Jurista Editores. 4ta Edición. Lima, 2006; GARCÍA G.I, F. Javier - GARCÍA NICOLAS, Javier. *La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia.* Editorial Aranzadi. 2da edición. Barcelona, 2010.

Concordancias

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. arts. 87 y 89; Ley 27157 art. 6, 24, 39; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 19 al 23, 148, 149.

282 Criterio adoptado en la Resolución N° 2096-2011-SUNARP-TR-L de fecha 18/11/2011 y Resolución N° 93-2014-SUNARP-TR-L de fecha 15/01/2014.

283 Criterio adoptado en la Resolución N° 487-2013-SUNARP-TR-L de fecha 21/03/2013.

284 Criterio adoptado en la Resolución N° 880-2013-SUNARP-TR-L de fecha 29/05/2013.

285 Criterio adoptado en la Resolución N° 395-2013-SUNARP-TR-L de fecha 8/03/2013. Cabe precisar que el contenido del artículo 53 al que se hace referencia en dicha resolución, actualmente se encuentra regulado en el artículo en comento.

Artículo 87. Inscripción de junta de propietarios

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la Junta Directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la Junta Directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, esta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno, cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

Comentado por:
Maritha Elena Escobar Lino

La junta de propietarios es el principal órgano de decisión del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Su actuación está regulada principalmente por el reglamento interno de la edificación y de manera supletoria por la Ley N° 27157 y el Reglamento de dicha Ley.

La junta de propietarios es la reunión de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de una edificación, cuyo propósito de reunión es regular la convivencia social respecto al uso, mantenimiento de los servicios y bienes comunes.

Como señala la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN del 23 de diciembre de 2008, "la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones de propiedad exclusiva.

Asimismo, la junta de propietarios por cuestiones de operatividad y para lograr los objetivos de administración y conservación de la edificación, requiere de una persona que la represente y cumpla con esa misión, además de canalizar sus acuerdos. El artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 prescribe que la junta de propietarios estará presidida por uno de sus miembros, quien tendrá la calidad de presidente. No obstante, la norma deja en libertad a los propietarios para que, por conveniencia o necesidades de la edificación, constituyan una directiva y, como no puede ser de otro modo, también determinen su composición, funciones y responsabilidades.

Así el artículo en comentario señala en primer lugar cuales son los actos inscribibles en la partida matriz, es decir en la que obra inscrita la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, señalándose los siguientes actos: la constitución de la junta de propietarios, El nombramiento del presidente o de ser el caso el nombramiento de la Junta Directiva. En ese sentido, se advierte por tanto que el citado artículo ha concluido como inscribibles en dicho Registro únicamente a los tres actos antes indicados.

Asimismo, cabe indicar que el legislador, como excepción, estableció la inscripción de la Junta de Propietarios en el Registro de Predios, de manera tal que si el Registro accediera a inscribir actos "vinculados" a la Junta de Propietarios se estaría dando pie a que se inscriban interminables actos eventualmente vinculados, desorganizando y desnaturalizando el Registro de Predios.

En ese sentido, el Tribunal Registral señaló en la Resolución N° 902-2014-SUNARP-TR-L del 09 de mayo de 2014 que el poder otorgado por la Junta de Propietarios a uno de sus miembros, no constituye un acto inscribible en el Registro de predios.

Sin embargo, debe tenerse presente también que el Tribunal Registral en la Resolución N° 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2013, ha señalado que: "(…) existen casos en los que aunque un acto no haya sido expresamente contemplado como inscribible, atendiendo a su naturaleza y a que se encuentra directamente vinculado con otro que si fue considerado como inscribible, debe considerarse como tal. Ello ocurre con la renuncia al cargo de presidente de la Junta de Propietarios, pues implica la extinción de la designación del mismo presidente. Si bien el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo contempló como inscribible el nombramiento de dicho cargo, ello no puede llevarnos a concluir que la renuncia no constituye acto inscribible ya que resultaría contrario al Derecho, asumir que aquella persona que en un momento fue designada y luego se registró, quede vinculada sin posibilidad de renuncia hasta que se nombre a otra persona en el mismo cargo. Así, la omisión incurrida en el citado artículo 87 debemos atribuirla a una deficiencia legislativa (…)".

En ese sentido, de acuerdo a lo indicado en la citada resolución del Tribunal Registral, la renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios sí es un acto inscribible en el Registro de Predios, debiendo para tal efecto aplicarse supletoriamente el artículo 46[286] del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas, siendo que dicho acto se inscribirá en mérito a la solicitud del renunciante con firma certificada por Notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la Junta.

En relación a la inscripción del presidente o La Junta Directiva nos indica el artículo en comento que el título que da mérito a su inscripción es la copia certificada del acta de asamblea de Junta de Propietarios en la que se adoptó el acuerdo de elección del presidente de la Junta de Propietarios o de la Junta Directiva. El acta debe contener como mínimo los requisitos indicados en el artículo 149[287] del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157.

Respecto a la convocatoria a la asamblea de junta de propietarios, para elegir al primer presidente de la Junta Propietarios, el art. 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que la convocatoria puede realizarla:

- La persona autorizada en el reglamento interno inscrito.
- El propietario constructor

El propietario o propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

Asimismo, respecto a la convocatoria el artículo 146 del reglamento de la Ley 27157 establece que: "Salvo disposición distinta del reglamento interno, la Junta de Propietarios deberá de ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de 5 días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquela, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita

286 Artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas: "Para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. También podrá inscribirse en mérito del acuerdo de aceptación de la renuncia adoptado por el órgano competente, conforme a Ley o al Estatuto".

287 Artículo 149. Contenido y forma del acta: En el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que está se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. El Reglamento interno podrá contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en la vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación".

Sin embargo, de no tratarse del primer presidente de la Junta de Propietarios, la convocatoria la debe realizar el presidente inscrito, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Centésimo Trigésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral, en el que se indica: "aun cuando el mandato del presidente de la junta de propietarios se encuentre vencido, este gozará de legitimidad para convocar, únicamente para elegir al nuevo presidente de la Junta de Propietarios".

Asimismo, en los casos de acefalía o imposibilidad de convocatoria a junta de propietarios por el presidente o la persona legitimada conforme al reglamento interno, el Tribunal Registral aprobó un acuerdo plenario en el LXXX Pleno Registral, realizado los días 15 y 16 de diciembre de 2011, en los términos siguientes:

"La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello".

En relación a la forma de acreditar la CONVOCATORIA, la misma puede realizarse con la presentación de los cargos de recepción de las esquelas de convocatorias cursadas a todos los propietarios o mediante declaración jurada formulada por la persona o personas que realizaron la convocatoria.

Debe tenerse presente que el Tribunal Registral en la Resolución N° 666-2013-SUNARP-TR-L del 19 de abril de 2013, ha señalado que: "En los casos que la convocatoria a junta de propietarios sea efectuada por los titulares del 25% de las participaciones sobre los bienes comunes de la edificación, la constancia de convocatoria, en caso esta sea utilizada, deberá presentarse con las formalidades señaladas en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas".

Lo señalado en la Resolución antes citada implica que la declaración jurada de convocatoria, deberá contener la reproducción de los términos de la convocatoria y ser suscrita por los propietarios convocantes, debiendo de legalizarse ante notario la firma de dichas personas. Además, de conformidad con el presente artículo, en la declaración jurada debe constar de manera expresa la indicación de que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

Concordancias

• Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, arts. 86 y 89; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA art. 149; Directiva N°009-2008-SUNARP/SN.

Artículo 88. Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización simultánea de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, el interesado debe cumplir, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización, salvo en el caso del tercer párrafo del artículo 86, supuesto en el que bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva de la independización en soporte digital. Los jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, solo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de esta y, en su caso, de la Junta Directiva, así como las cargas que afecten a toda la edificación.

Comentados por:
Gladys Raquel Ávila Gonzales y
Angel Bernabé Bellido Alvarado

De conformidad con el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro; ello porque tener un derecho registrado permite a su titular oponer su derecho frente a terceros.

Es indiscutible el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación se da por la seguridad que otorgan a las operaciones comerciales al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos.

Un adecuado sistema registral ofrece no solo la necesaria seguridad jurídica a los agentes económicos, sino que además alienta por propia naturaleza las transacciones comerciales. Para ello, como es evidente, el sistema debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales y de otro orden que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, de costos razonables y acorde con los avances de la modernidad.

Carlos Cárdenas Quiroz. Revista *Crítica de Derecho Inmobiliario*. 667, septiembre – octubre 2001.

En efecto, se requieren de sistemas o mecanismos ágiles que entre otros permitan el acceso al Registro de los denominados proyectos inmobiliarios, de múltiples pisos, sótanos de cocheras, más depósitos, conjuntos con bloques de edificaciones, que hasta cuentan con sus propias zonas comerciales, con inversiones millonarias, cuya existencia jurídica culmina con la inscripción registral.

Estos proyectos inmobiliarios, para ser registrados, comprenden la inscripción de la fábrica, la constitución de régimen de propiedad exclusiva y común, junta de propietarios e independización de unidades inmobiliarias; actos que requieren ser registrados tan rápido como se construye.

La digitación de la información de los actos registrales antes indicados, por lo extensos, influyen en los plazos de atención, más aun si dichos tiempos (los de la digitación) no están debidamente regulados en ninguno de los reglamentos propios de la calificación de un título, siendo finalmente dicha parte operativa, de la digitación, incluida dentro de los 5 o 7 días previstos para extender el asiento de inscripción.

Por tanto, se debería facilitar la digitación de los asientos electrónicos de los actos registrales de la fábrica, constitución de régimen de propiedad exclusiva y común, junta de propietarios e independización de unidades inmobiliarias; utilizando para ello, la información ya elaborada por el operador, sea este una inmobiliaria, arquitecto o ingeniero a cargo de la elaboración del proyecto a inscribir; principalmente, la información del predio a independizar, léase: denominación de la unidad inmobiliaria, área, linderos y medidas perimétricas, de modo tal que se cumpla con trasladar la información de su base de datos, a la base de datos del registro, mediante la presentación de un soporte digital, a fin de agilizar el proceso de digitación.

Como antecedente a lo antes indicado, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 186-2004-SUNARP/SN, se aprobó la Directiva N° 0005-2004-SUNARP/SN denominada Normas para Facilitar la Digitación de Asientos Electrónicos, la que tiene por objeto, regular la utilización de discos flexibles y correo electrónico, como un medio de facilitar la preparación de los asientos electrónicos, y reducir el tiempo empleado en la digitación de asientos demasiado extensos.

Esta Directiva, al señalar que se "podrá" presentar la información contenida en los documentos materia de calificación, en discos flexibles o remitidos por correo electrónico, conlleva a que no puede ser exigida y así lo ha establecido el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1423-2013-SUNARP-TR-L:

Se trata de una potestad del usuario, a efecto de facilitar la inscripción, de presentar o no discos flexibles que contengan la transcripción de la información contenida en los documentos materia de calificación, por ende no puede ser exigido.

Sin embargo, creemos que no se debe tratar de una potestad del administrado, sino de un requisito a la presentación del título; en un formato o soporte digital, versión Ms Word compatible con el Sistema Informático Registral; conteniendo principalmente: la denominación, área, linderos y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias a independizar, información que debe ser concordante con el Plano de Independización presentado en el título.

Dentro del contexto expuesto, la información contenida en soporte digital, podría ser contrastada con el plano de independización por el grupo de trabajo denominado "verificadores de planos". Efectuada la contrastación entre la información contenida en el soporte digital y el Plano de Independización, verificando su concordancia y previa su conformidad, el asiento de inscripción se extenderá conforme a la información contenida en el soporte digital.

Lo antes indicado, creemos, es coherente con la aplicación del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en la Sesión Extraordinaria del Céntimo Cuadragésimo Primer Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp, por el que se ha dispuesto que en caso de discrepancia entre los datos de la memoria y el plano de independización de las unidades inmobiliarias sujetas a alguno de los regímenes de la Ley 27157 prevalecerán, los que aparecen en el plano debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este.

De este modo, los asientos de inscripción se procesarán de un modo rápido y seguro y, siendo dicho soporte digital un requisito a la presentación de una Solicitud de Inscripción formará parte del título conforme al artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 89. Modificación de Reglamento Interno

Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un Reglamento Interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. El acto mediante el cual la mayoría calificada de los propietarios de una edificación, de conformidad con lo previsto por el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, acuerda la desafectación de bienes comunes y se autoriza al presidente de la Junta para efectuar la enajenación o gravamen correspondiente, dará lugar a la independización a nombre de la Junta de Propietarios, del área involucrada para lo cual se deberán presentar los documentos que sustenten dicha independización, según se trate de un área destinada a formar parte de la edificación o no.

b. El acto mediante el cual el propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con un correspondiente porcentaje de participación sobre los bienes comunes podrá otorgar unilateralmente la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dentro del Reglamento Interno a las nuevas unidades conformantes de dicho sector, siempre que en el Reglamento Interno conste la correspondiente cláusula autoritativa y la sumatoria de los porcentajes que se asignen a las nuevas unidades resultantes en el cuadro general de unidades inmobiliarias de la edificación o conjunto de edificaciones sea idéntica al porcentaje asignado al área reservada. De no contarse con dicha autorización, corresponderá a la Junta de Propietarios otorgar la modificación del Reglamento Interno.

   No será necesaria cláusula autoritativa en el caso de edificaciones o conjuntos de edificaciones en los que el Reglamento Interno General haya previsto el desarrollo por sectores asignando a cada uno de estos un porcentaje de participación en los bienes comunes generales.

c. Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

La modificación también puede ser otorgada solo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente una escritura pública de modificación del reglamento interno.

Comentado por:
Maritha Elena Escobar Lino

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, anteriormente denominado "propiedad horizontal", está regulado por la Ley Nº 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, su Reglamento aprobado por D.S. Nº 035-2006-VIVIENDA y la Directiva Nº 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común.

El reglamento es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, siendo por lo tanto de suma importancia ya que establece las reglas de convivencia de los residentes de la edificación y regula todo el procedimiento que se debe seguir para que la Junta de Propietarios adopte acuerdos válidos.

La Directiva Nº 009-2008-SUNARP/SN señala que “El reglamento interno viene a ser un acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes".

En ese sentido, el artículo bajo comentario regula algunos supuestos que conllevan a la modificación del reglamento interno de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, siendo la primera vez que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios incorpora un norma que regule los aspectos que se debe tener en cuenta al momento de calificar actos que impliquen una modificación del reglamento interno.

Para poder entender cada uno de los supuestos que regula este artículo, debemos saber cuáles son los principales aspectos que se debe tener en cuenta para modificar un reglamento interno y por lo tanto para realizar la calificación registral de un título mediante el cual se solicita la inscripción de dicho acto.

En primer lugar, debemos señalar que la convocatoria a una asamblea de Junta de Propietarios para adoptar el acuerdo de modificación de Reglamento Interno debe ser realizada por el presidente inscrito de la Junta de Propietarios con mandato vigente y de encontrarse la junta acéfala podrán convocar los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes[288].

Asimismo, el artículo 146 del reglamento de la Ley N° 27157 establece que "salvo disposición distinta del reglamento interno, la Junta de Propietarios deberá de ser convocada a sesión con una anticipación no menor de 5 días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquela, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en la vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación".

En relación a la forma de acreditar la CONVOCATORIA, la misma puede realizarse con la presentación de los cargos de recepción de las esquelas de convocatorias cursadas a todos los propietarios o mediante declaración jurada formulada por la persona o personas que realizaron la convocatoria.

Debe tenerse presente que el Tribunal Registral en la Resolución N° 666-2013-SUNARP-TR-L del 19 de abril de 2013 ha señalado que “En los casos que la convocatoria a junta de propietarios sea efectuada por los titulares del 25% de las participaciones sobre los bienes comunes de la edificación, la constancia de convocatoria, en caso Esta sea utilizada, deberá presentarse con las formalidades señaladas en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas”.

Lo señalado en la Resolución antes citada implica que la declaración jurada de convocatoria deberá contener la reproducción de los términos de la convocatoria y ser suscrita por los propietarios convocantes, debiendo de legalizarse ante notario la firma de dichas personas. Además, en concordancia con el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en la declaración jurada debe constar de manera expresa la indicación de que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

Respecto al QUÓRUM, el Precedente de observancia obligatoria aprobado en el décimo pleno del Tribunal Registral, señala que “Para la determinación del quórum de sesión de Junta de Propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito”.

La MAYORÍA requerida para adoptar el acuerdo de modificación de reglamento interno, dependerá de qué aspecto del reglamento interno se pretenda modificar. Para el caso de una modificación de reglamento interno que no implique modificación de los porcentajes de participación o de las zonas comunes, bastará para la aprobación de dicho acuerdo el voto favorable de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación en los bienes comunes,

288 Resolución N° 2000-2015-SUNARP-TR-L de fecha 02/10/2015; Resolución N° 1724-2015-SUNARP-TR-L de fecha 03/09/2015.

ello en concordancia con lo dispuesto por el artículo 39[289] de la Ley 27157 y la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN[290].

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 148 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo adoptado por mayoría calificada, es decir se requiere el voto favorable de los propietarios que representen las 2/3 partes de las participaciones en los bienes comunes.

Es así, que por regla general, para modificar el Reglamento Interno se requiere acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por mayoría absoluta más del 50% de las participaciones; en tanto que para modificar los porcentajes de participación y las zonas comunes se requiere de mayoría calificada 2/3 deL porcentaje de participación.

Asimismo, en los casos indicados en el párrafo anterior deberá acreditarse la comunicación notarial de los acuerdos adoptados, a los propietarios que no asistieron a la asamblea, así como el transcurso del plazo de 20 días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley N° 27157, pudiendo ser acreditada mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta, conforme se indica también en el último párrafo del numeral 5.3 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN.

Nos toca analizar cada inciso del artículo bajo comentario.

El inciso "a" nos describe el supuesto de modificación de reglamento debido a que la junta aprobó la desafectación y transferencia de zonas comunes, siendo que en dicho caso, como se indicó líneas arriba, se requiere que se adopte el acuerdo por mayoría calificada. Además, señala que en dicho supuesto se procederá a la independización del área desafectada a nombre de la Junta de Propietarios, toda vez que la presente norma se pone en el caso de que la Junta únicamente haya autorizado al presidente para transferir el área desafectada; sin embargo dicha transferencia todavía no se realiza. Por lo tanto, para realizar la independización deberá adjuntarse, además, los planos y memoria de independización, del área desafectada, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Además, nos indica este inciso que el área desafectada podría no formar parte de la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva, siendo que en dicho caso a efectos de proceder a su independización tendría que adjuntarse la documentación que se indica en el Artículo 60° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El inciso b nos plantea una excepción a la regla de que el reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta de propietarios, dándose dicha excepción en el supuesto que el reglamento interno de manera expresa autorice al propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con su respectivo porcentaje de participación, para que de manera unilateral pueda modificar el Reglamento Interno cuando se quiera independizar las nuevas secciones de propiedad exclusiva construidas en dicha área reservada. Sin embargo, para que resulte aplicable este supuesto, se debe verificar que no se modifique el porcentaje de participación de las otras unidades de propiedad exclusiva, toda vez que los porcentajes de participación que se les asigne a las nuevas unidades debe ser el resultado de dividir el porcentaje que se le asignó al área reservada entre todas las nuevas unidades que se construyeron en la misma.

289 Artículo 39°. Del reglamento interno. Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

290 Directiva N° 0009-2008-SUNARP/SN DIRECTIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN
"I ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES (…) 3. Modificaciones del reglamento interno. La Ley N° 27157 no contempla ningún dispositivo que precise la mayoría necesaria para modificar el reglamento interno. Será necesario acudir a los principios generales a fin de suplir las deficiencias normativas. En este momento debemos recordar que el voto favorable de los propietarios representativo de más del 50% de participación, resulta suficiente para aprobar el reglamento interno. Pues bien, no parece difícil sostener que la misma mayoría absoluta será también suficiente para modificarlo. Esta interpretación ha sido ratificada por el reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04, cuyo artículo 13-e señala que un reglamento interno puede modificarse por mayoría calificada, salvo los casos de variación de cuota. (…)".

El segundo párrafo del inciso "b" nos precisa que no será necesario que el Reglamento Interno autorice de manera expresa al propietario para que modifique el Reglamento Interno cuando se trate de una edificación compuesta por sectores y a cada uno de ellos se les haya asignado un porcentaje de participación. Por lo tanto, cuando se quiera independizar las nuevas secciones que se construyan en cada uno de dichos sectores, el propietario podrá modificar el reglamento de manera unilateral, es decir sin requerir la aprobación de la Junta de Propietarios, únicamente a efectos de incluir a las nuevas unidades y dividir el porcentaje de participación que le correspondía al sector entre todas las unidades que lo conforman, sin afectar a las unidades de los otros sectores.

Finalmente, el inciso "c" nos indica que en el supuesto de acumulación o independización de secciones de propiedad exclusiva que impliquen la modificación del Reglamento Interno, debido únicamente a la redistribución de los porcentajes de participación de las secciones acumuladas o independizadas, también se requiere acuerdo de la Junta de Propietarios. Sin embargo, en dicho supuesto la modificación de Reglamento Interno podrá ser realizada solo por el presidente o por el propietario cuando así lo establezca de manera expresa el Reglamento Interno.

Por lo tanto, como se indicó líneas arriba, la regla general es que toda modificación al Reglamento Interno debe ser aprobada por la Junta de Propietarios. Sin embargo, en los casos antes señalados no se va a requerir de la aprobación de la Junta de Propietarios para modificar el Reglamento Interno, siempre que así se haya previsto de forma expresa en dicho reglamento, salvo en el caso de las edificaciones compuestas por sectores, en las que no será necesario que exista autorización expresa. Además, en todos los casos, para que resulte procedente la modificación del reglamento interno sin previa aprobación de la junta de propietarios, la asignación de porcentaje de participación a cada una de las nuevas unidades construidas, debe ser el resultado de dividir el porcentaje que le corresponde al área reservada o sector, entre dichas unidades, sin modificarse el porcentaje de las otras unidades o sectores.

Concordancias

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios arts. 86 y 87; Ley 27157 art. 39; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 135 y 148; Directiva N°009-2008-SUNARP/SN.

Capítulo IX
Jurisdicción, nomenclatura y numeración

Artículo 90. Inscripción de jurisdicción

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

a. Resolución municipal.

b. Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente.

c. Otros, según disposiciones especiales vigentes. Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a los previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por una municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de la municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

Comentado por:
Sonia Edith Valenzuela Quito

Introducción

En esta ocasión trataremos el tema de la inscripción de la jurisdicción en el Registro de Predios. Veremos en este aspecto cuál ha sido el principal cambio entre el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 frente al actual correspondiente al año 2013. Analizaremos algunas resoluciones del Tribunal Registral donde se aborde el tema de la jurisdicción; de modo general podemos mencionar que a lo largo de los últimos años, antes de la aprobación del nuevo reglamento, se ha podido advertir la tendencia que ha habido de querer inscribir una jurisdicción, teniendo ya inscrita otra, de esta forma lo que buscan en sí es evitar iniciar un proceso judicial, sin embargo, un cambio de jurisdicción no es un tema que pueda determinarse en la vía registral. Cuando existe un conflicto entre dos municipalidades para saber a quién pertenece una determinada área, la decisión de declarar quién tiene la razón solo corresponde a los órganos jurisdicciones, a nivel registral, lo que se hace es calificar los documentos, mas no tomar decisiones sobre un conflicto de intereses.

Desarrollo

El tema a abordar está referido a la inscripción de la "jurisdicción" en el Registro de Predios. Hasta antes del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN existía un uso indebido e indiscriminado de estas inscripciones, tal como se puede apreciar en el considerando de la resolución antes mencionada. Es por ello que con la aprobación del nuevo Reglamento se realizan precisiones en los requisitos para extender los

asientos de inscripción de jurisdicción. El texto en concreto es el siguiente: "Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en ley posterior que haya creado un nuevo distrito[291]".

Del texto se desprende que una vez inscrita la jurisdicción de un determinado predio, ya sea mediante la resolución o el certificado respectivo de jurisdicción, solamente se podrá cambiar de jurisdicción cuando haya de por medio una resolución judicial, vale decir un proceso judicial, donde el juez decidirá a qué municipalidad en contienda corresponde la jurisdicción sobre determinada área; existen resoluciones del Tribunal Registral donde se toma en cuenta cuándo estamos frente a un caso donde la inscripción de una jurisdicción resulta posible, a pesar de que en la partida registral figure como descripción de un predio, una determinada municipalidad; como ejemplo, podemos citar la Resolución N° 1121-2012-SUNARP-TR-L[292] del 02 de agosto de 2012, donde en primera instancia el registrador observó el título, indicando que existía un conflicto de intereses entre dos municipalidades: por un lado estaba la Municipalidad Distrital de Chupaca, cuya descripción se encontraba en la partida registral del predio y, por otro lado estaba la Municipalidad Distrital de Sicaya, cuyo Certificado de Jurisdicción servía al usuario para solicitar la inscripción de su jurisdicción.

En este caso el Tribunal al analizar el título archivado advierte que si bien en la partida figuraba como jurisdicción, distrito y provincia Chupaca, departamento de Junín, propiamente no hubo de por medio un documento que acredite esta jurisdicción, como puede ser el certificado o la resolución, aquí, en el caso planteado, lo que había servido para esta descripción, eran los formularios de posesión vía el D. Leg. N° 667, siendo así, resultaba viable la inscripción de la nueva jurisdicción (salvo por el certificado de jurisdicción que se había presentado, el cual no reflejada identidad en la descripción del predio, por ende no existía seguridad de que se tratase de la misma área, es por ello que el Tribunal observa este punto).

Otra resolución que podemos mencionar es la Resolución N° 802-2014-SUNARP-TR-L, del 24 de abril de 2016, donde se describe los tres supuestos para la inscripción de la jurisdicción que regula el artículo 90 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: el primero es donde el usuario solicita la inscripción, ya que no figura en el Registro de Predios ninguna información relacionada a la jurisdicción que tenga su predio; la segunda es la que se da por "rectificación" aquella cuya jurisdicción sí se encuentra registrada, al ser así, su cambio solo procederá si es que hay una resolución que resuelva el conflicto de competencia; y la tercera es cuando se da el "cambio de jurisdicción" por la creación de un nuevo distrito, en este último supuesto no existe conflicto alguno, siendo suficiente la presentación del respectivo certificado de jurisdicción expedida por la municipalidad que por ley asume la nueva competencia.

El problema venía en sí, en el primer y segundo supuesto, donde pueden confundirse, es por ello que antes del nuevo reglamento, existían muchas inscripciones sobre jurisdicción, las cuales no deberían haberse dado, por cuanto no estarían en el primer supuesto sino en el segundo. Hasta antes del nuevo Reglamento, la confusión podría considerarse en el sentido de saber en qué

291 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN. Artículo 90. Inscripción de jurisdicción: La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

a. Resolución municipal;
b. Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
c. Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

292 Sumilla. Rectificación de jurisdicción distrital:

"La razón de que en el segundo párrafo del artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se requiera del Certificado de Jurisdicción, una resolución judicial firme para. proceder a efectuar la rectificación de jurisdicción de un predio radica en el hecho de que existe una contraposición de intereses entre dos municipalidades que reclaman la jurisdicción del mismo, el cual debe ser resuelto previamente en la vía judicial correspondiente".

- El Reglamento de Predios, de ese entonces, al que el texto hace referencia es la Resolución Nº 248-2008-SUNARP/SN.

momento nos encontramos ante un conflicto de competencia; en este tema es muy importante tener en cuenta el precedente de observancia obligatoria, que aprobó el Tribunal Registral, relacionado a la calificación de actos administrativos, conforme a este precedente, el registrador al momento de calificar este tipo de documentos debe tomar en cuenta la competencia del funcionario que lo expide, la formalidad, el carácter inscribible del acto, así como la adecuación con los antecedentes registrales.

Queda claro que con esta precisión que se ha hecho en el nuevo reglamento de predios, no se cuestiona el tema de los documentos administrativos, sino por el contrario, lo que se busca es dejar las reglas claras. Si el registrador, en la calificación de estos documentos, advierte que ya hay de por medio un reconocimiento por un documento idóneo de acuerdo al Reglamento mediante el cual se acredita la jurisdicción, no debería proceder otra inscripción de jurisdicción mediante otro documento, ya que en este caso ya ha habido un reconocimiento, y siendo que los Registros Públicos garantizan la seguridad jurídica, no cabría la inscripción de una segunda jurisdicción si es que previamente no interviene el órgano jurisdiccional, quien tiene la competencia para declarar a una de las municipalidades la jurisdicción que le corresponda.

Conclusiones

Con esta precisión queda claro para todos cuándo podemos considerar viable la inscripción de la jurisdicción y cuándo tenemos que ir previamente a la vía judicial para resolver un conflicto de competencias, teniendo ya un resultado por un órgano jurisdiccional favorable para alguna de las partes podremos ir a Registros Públicos para solicitar la rectificación de la jurisdicción.

De esta manera, podremos continuar con un trámite registral cuyo resultado será la inscripción de lo solicitado, ahorrando así tiempo y dinero, antes de empezar un trámite que de repente no sea posible su inscripción.

Así mismo se vela también por la predictibilidad registral, porque queda claro que si el título archivado, cuyos documentos sirvieron para inscribir una jurisdicción, se encontrara un documento idóneo de acuerdo al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que acredite que sí contiene un reconocimiento de la jurisdicción, no debería aceptarse la inscripción de una nueva jurisdicción, salvo que haya de por medio una rectificación de la jurisdicción o la creación de una nueva municipalidad, donde por ley se haya declarado competente respecto a un área en especial.

Artículo 91. Nomenclatura

La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

Comentado por:
Blas Humberto Ríos Gil

1. Introducción:

El artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción del nombre de la calle, jirón o avenida, etc., frente al cual se ubica un predio urbano. Los predios rurales, en principio y por sus características, no se encuentran ubicados frente a calles o avenidas, pero si pueden ubicarse frente a una vía de acceso, trocha carrozable o carretera.

El artículo que comentamos tiene concordancia con el inciso "d" del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto a los requisitos que debe contener los asientos de inmatriculación de un predio. En ella se señala que debe consignarse la calle, entre otros aspectos o circunstancias que permitan distinguirlo de otro predio.

El actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha optado por llamar nomenclatura a la inscripción del nombre del pasaje, calle, jirón o avenida en donde se encuentra el predio urbano. Esta opción legislativa desde nuestro punto de vista no es la más adecuada desde la óptica del lenguaje llano que se debe usar en el Registro incluido las normas más importantes como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), esto en atención que los usuarios del registro somos todos los ciudadanos y no exclusivamente los operadores jurídicos, como abogados o notarios. Por ello se debió titular o hacer la sumilla de este acápite como inscripción del nombre de vía, pues el concepto de nomenclatura en una de sus acepciones según el Diccionario de la Lengua Española[293] hace referencia a un listado de nombres de personas o cosas. En este caso la norma está haciendo referencia a la inscripción del listado del nombre vial en donde se encuentra el inmueble.

2. Antecedentes

La inscripción de la nomenclatura de un predio rural o urbano se reguló en los siguientes Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios:

- Reglamento de las Inscripciones de fecha 21-12-1936 (Numeral 3, art. 44)[294].
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 21-11-2003 (art. 87).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 28-08-2008 (art. 57).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 03-05-2013 (art. 91) VIGENTE.

En los tres últimos artículos de los citados reglamentos, la redacción no ha variado. Es el mismo. Creemos que eso se debe a que la redacción del artículo 91 es claro y no ha causado controversias en su aplicación en los operadores jurídicos, llámese Asistentes Registrales, Registradores, Notarios y Funcionarios de la municipalidades.

293 Diccionario de la Lengua Española, 22 Edición: nomenclatura. "Del lat. *nomenclatura.* 1. f. Lista de nombres de personas o cosas. 2. f. Conjunto de las voces técnicas propias de una disciplina. Nomenclatura química. 3. f. nomenklatura. 4. f. Ling. Conjunto de las voces lematizadas en un diccionario.(…)" Pág. 1076.

294 "Reglamento de Inscripciones de 1936: Art. 44 Toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá: (…)
3° La situación de la finca si es urbana, indicándose la provincia, distrito, pueblo o calle, plaza o sitio en que estuviese, el número si lo tuviera y los que haya tenido antes, y si no estuviese numerada se hará mención de esta circunstancia, el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio, sus linderos por izquierda (entrando), derecha y fondo, y cualquier otra circunstancia que sirviese para distinguir de otra finca inscrita. (…)".

En el derecho comparado en el Reglamento de la Ley Hipotecaria española se regula en el literal 3 del artículo 51 la circunstancia en que se debe inscribir un predio urbano, esto en concordancia con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria española de 1946 que señala: "Artículo 9°.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1° La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constara en el título. (…)".

3. Fundamento del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El fundamento de la norma es el principio de especialidad. Según el primer párrafo del artículo IV del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se entiende por principio de especialidad a la regla que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Esta norma del Reglamento General de los Registros Públicos recoge lo que se llama en doctrina folio real y folio personal.

4. Análisis del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Estructura interna del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (qué dice la norma).

Este artículo en su estructura interna tiene dos normas:

Primera norma: La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución de nomenclatura expedida por la municipalidad distrital respectiva.

Segunda norma: La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito al certificado de nomenclatura expedida por la municipalidad distrital respectiva.

Lo que nos dicen estas dos normas es que la inscripción de la nomenclatura en el Registro de Predios se hace en mérito a Resolución o Certificado de Nomenclatura expedido por autoridad municipal.

Interpretación del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Qué quiere decir la norma).

El artículo 91 el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala de manera literal que para inscribir la nomenclatura vial de un predio se presenta al registro de predios la resolución o certificado de nomenclatura expedido por la municipalidad distrital.

5. Análisis de términos

En este artículo se debe precisar qué se entiende por "nomenclatura vial". Como ya lo dijimos en la introducción, la palabra nomenclatura según el Diccionario de la Lengua Española tiene varios significados. El que nos interesa es el primero, pues hace referencia que nomenclatura significa "Lista de nombres de personas o cosas"; por otro lado la palabra "vial", en su primera acepción según el DRAE, significa "Perteneciente o relativo a la vía". Y la palabra vía en su acepción más usual significa "camino", "tierra por donde se transita". Entonces, literalmente, "nomenclatura vial" significa "lista de nombres de vías por donde se transita" o más exactamente "nombre de vía por donde se transita". Y precisando lo que se dice en el art. 91 del RIPR podemos decir "nombre de vía donde se ubica un predio".

Por otro lado, el término "resolución" amerita algún tipo de explicación. El término resolución es un término que tiene muchas acepciones. Una de ella nos dice que es "aquello que se debe decidir". Desde el punto de vista jurídico, por ejemplo, puede significar "fallo" o decreto" emanado por una autoridad judicial. Desde el punto de vista de la administración pública significa "orden que dicta un funcionario o servidor en el ejercicio de sus funciones". Esta orden es de carácter general, obligatorio y permanente.

La palabra "certificado" tiene asimismo varias acepciones en el idioma castellano, una de ellas indica que es el "documento o escrito en el que se certifica o da por verdadera una cosa". Certificado de nomenclatura es, pues, un documento que alguna autoridad o funcionario da por cierto o cierto un hecho o circunstancia.

Creemos que el término "municipalidad distrital" no acarrea mayor dificultad en interpretación, pues hace referencia a un organismo estatal que gobierna una población o ciudad determinada. Se trata pues de entes estatales que gobiernan una localidad; son en suma "gobiernos locales". Los municipios pueden ser provinciales y distritales según la Ley N° 27972. Esta misma ley señala que puede crearse por ordenanza municipal "municipalidades de centros poblados".

Luego de este breve análisis de algunos términos que contiene el artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios podemos concluir que literalmente este artículo quiere decir que "el nombre de vía donde se ubica un predio se inscribe en mérito a resolución o certificado de nombre de vía expedido por la municipalidad distrital, provincial o, eventualmente por la municipalidad de un centro poblado".

6. Concepto y elementos de la inscripción de la nomenclatura

Concepto

Es un acto administrativo municipal inscribible de naturaleza declarativa. Significa que la autoridad municipal en el ejercicio de sus atribuciones otorga un nombre a la calle o avenida donde se encuentra ubicado la finca o predio.

Se dice que es un acto administrativo declarativo, pues la inscripción registral solo declara para efectos de una mejor identificación y ubicación del inmueble lo que el municipio ha dispuesto como nombre de la calle o avenida que queda enfrente del predio. En otras palabras, el nombre de la vía donde se ubica el predio lo otorga el acto administrativo municipal y no la inscripción registral.

Elementos

a. Presupone la existencia de un inmueble, predio o finca ubicado en un pasaje, calle o avenida de la jurisdicción de la municipalidad provincial o distrital o, eventualmente, la municipalidad de un centro poblado.

b. Presupone una inadecuación entre la realidad registral con la realidad extra registral, pues puede haber una omisión del nombre de la vía en la partida de la inmatriculación del predio o la disconformidad entre nombre del pasaje, calle o avenida del asiento registral con la realidad extra registral que resulta necesario corregir.

7. Requisitos y costos de inscripción de la nomenclatura

Requisitos

La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

Costo de Inscripción

El costo de inscripción es de 0.97% de la UIT según el arancel aprobado por la SUNARP. Desdoblado en dos, se cobra por derecho de calificación el 0.77% de la UIT y por derecho de inscripción el 0.19% de la UIT.

Artículo 92. Numeración

La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Comentado por:
Blas Humberto Ríos Gil

1. Introducción

El artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de la numeración de un predio urbano. Los predios rurales, en principio y por sus características, no tienen número municipal.

El acto administrativo municipal de numeración es un acto registrable inscribible en el Registro de Predios. Esta inscripción se sustenta en el principio de especialidad. La idea básica de este principio es la claridad que debe tener toda inscripción registral; y, específicamente, en el Registro de Predios distinguir un predio de otro.

El artículo que comentamos tiene concordancia con el inciso "c" del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto a los requisitos que debe contener los asientos de inmatriculación de un predio. En ella se señala que debe consignarse la calle, entre otros aspectos o circunstancias que permitan distinguirlo de otro predio.

2. Antecedentes del artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

La inscripción de la numeración de un predio urbano se reguló en los siguientes Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios:

Reglamento de las Inscripciones de fecha 21-12-1936 (Numeral 3, art. 44)[295].

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 21-11-2003 (art. 88).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 28-08-2008 (art. 58).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de fecha 03-05-2013 (art. 92) VIGENTE.

En los tres últimos artículos de los citados reglamentos la redacción no ha variado, es el mismo. Creemos que eso se debe a que la redacción del artículo 92 es claro y no ha causado controversias en su aplicación en los operadores jurídicos.

En el derecho comparado en el Reglamento de la Ley Hipotecaria Española se regula en el literal 3 del artículo 51, la circunstancia en que se debe inscribir un predio urbano, esto en concordancia con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria española de 1946 que señala: “Artículo 9.° Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1° La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constara en el título. (…)”.

295 “Reglamento de Inscripciones de 1936: Art. 44 Toda inscripción además de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:(…)
3 La situación de la finca si es urbana, indicándose la provincia, distrito, pueblo o calle, plaza o sitio en que estuviese, el número si lo tuviera y los que haya tenido antes, y si no estuviese numerada se hará mención de esta circunstancia, el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio, sus linderos por izquierda (entrando), derecha y fondo, y cualquier otra circunstancia que sirviese para distinguir de otra finca inscrita. (…)“.

3. Fundamento

El tema de la inscripción de la numeración es un acto registrable inscribible en el Registro de Predios. Esta inscripción tiene su fundamento en el principio de especialidad, conocido también doctrinariamente como principio de determinación. La idea básica de este principio es la claridad que debe tener toda inscripción registral.

En efecto, el profesor español García García señala que "El principio de especialidad es aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular, el título y el asiento están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados y clarificados[296]".

El artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. Registro General de los RegistroTs Públicos señala en su primer párrafo que "Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno".

El principio de especialidad es, pues, el fundamento del sistema de folio real que ha adoptado el sistema registral peruano para registrar inmuebles desde su creación a fines del siglo XIX. El actual reglamento de inscripción del registro de predios tácitamente señala en su artículo 4 que el registro de predios se organiza en base al principio de especialidad y que la organización de las partidas registrales se hace a través del folio real.

En efecto en el segundo párrafo del artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que "Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. (…)".

Asimismo. el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que "La partida registral tendrá seis rubros conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán: A. Antecedente dominial (…); B. Descripción del Predio (…); C. Títulos de Dominio (…); D. Cargas y gravámenes (…) E. Cancelaciones (…); F. Otros (…)".

4. Análisis del artículo 92 del RIPR

Estructura interna del artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Qué dice la norma).

Este artículo en su estructura interna tiene dos normas:

Primera norma: La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución de numeración expedida por la municipalidad distrital respectiva. La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Segunda norma: La inscripción de la numeración se realiza en mérito al certificado de numeración expedida por la municipalidad distrital respectiva. La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Lo que nos dicen estas dos normas es que la inscripción de la numeración en el Registro de Predios se hace en mérito a Resolución o Certificado de Numeración expedido por autoridad municipal y que esta inscripción no requiere que se inscriba previamente la edificación que se ha ejecutado sobre en el predio. El artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios habla técnicamente de fábrica. Aunque esta expresión es incompleta, pues la "fábrica" a que se refiere este artículo es a la declaración que hace el propietario del predio de que sobre ella ha construido una edificación, llámese casa, quinta, edificio de departamentos, etc.

296 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.* Tomo III. Calificación. Tracto, Especialidad y Otros principios. Madrid, CIVITAS, 2002, pág. 1471.

Interpretación del artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Qué quiere decir la norma).

El artículo 92 el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala de manera literal que para inscribir la numeración de un predio se presenta al registro de predios la resolución o certificado de numeración expedido por la municipalidad distrital.

Análisis de términos

En este artículo se debe precisar qué se entiende por "numeración". El Diccionario de la Lengua Española dice en su primera acepción que "numeración" significa "acción y efecto de numerar". "Numerar", a su vez significa para el mismo diccionario, "marcar con números". Lo que conlleva a señalar que la numeración de un predio que efectúan las municipalidades es un acto administrativo que consiste en marcar con números las casas o edificaciones para distinguirlas unas de otras con fines catastrales y sobre todo para cobrar de manera ordenada el impuesto predial y los arbitrios municipales.

Por otro lado, los términos "resolución", "certificado" y "municipalidad distrital" requieren de una breve explicación.

El término "resolución" es un término que tiene muchas acepciones. Una de ella nos dice que es "aquello que se debe decidir". Desde el punto de vista jurídico, por ejemplo, puede significar "fallo" o decreto" emanada por una autoridad judicial. Desde el punto de vista de la administración pública significa "orden que dicta un funcionario o servidor en el ejercicio de sus funciones". Esta orden es de carácter general, obligatorio y permanente.

La palabra "certificado" tiene, asimismo, varias acepciones en el idioma castellano, una de ellas indica que es el "documento o escrito en el que se certifica o da por verdadera una cosa". Certificado de nomenclatura es pues un documento que alguna autoridad o funcionario da por cierto o cierto un hecho o circunstancia.

Creemos que el término "municipalidad distrital" no acarrea mayor dificultad en interpretación, pues hace referencia a un organismo estatal que gobiernan una población o ciudad determinada. Se trata pues de entes estatales que gobierna una localidad. Son en suma "gobiernos locales". Los municipios pueden ser provinciales y distritales según la Ley N° 27972. Esta misma ley señala que pueden crearse por ordenanza municipal "municipalidades de centros poblados".

Luego de este breve análisis de algunos términos que contiene el artículo 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios podemos concluir que literalmente este artículo quiere decir que "la numeración de un predio se inscribe en mérito a resolución o certificado de numeración expedido por la municipalidad distrital, provincial o, eventualmente, por la municipalidad de un centro poblado".

5. Concepto y elementos de la numeración

Concepto

Es un acto administrativo municipal inscribible de naturaleza declarativa. Significa que la autoridad municipal en el ejercicio de sus atribuciones otorga una identificación numérica a una finca o predio. Arévalo León y Vásquez Villar señalan que el fundamento de este acto "(...) radica en una mejor y más fácil ubicación física de tales inmuebles que se encuentran en una particular jurisdicción municipal[297]".

Elementos

Presupone la existencia del nombre del pasaje, calle o avenida donde se encuentra ubicada el inmueble, el predio o la finca.

Presupone, además, la existencia de la fábrica (construcción de material noble o rústico) que contiene el predio o finca. Aunque como lo señala el artículo 92 para inscribir la numeración no es necesario que se inscriba de declaratoria de fábrica, es decir de la casa o edificación.

297 ARÉVALO LEÓN, Julio y Jaime J. VÁSQUEZ VILLAR. *Derecho Registral Inmobiliario. Doctrina, Actos Inscribibles, Jurisprudencia, Modelos.* Lima, Ediciones Forenses, pág. 401.

6. Requisitos y costos de la inscripción

Requisitos

La inscripción de numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

Costo de Inscripción

El costo de inscripción se sujeta a lo previsto en el arancel aprobado por la Sunarp. La numeración paga el 0.97% de una UIT Discriminado por calificación e inscripción sería por derecho de calificación el 0.77% de la UIT y por derecho de inscripción el 0.19 % de la UIT.

Título III Transferencias de Propiedad

Artículo 93. Contenido del asiento de inscripción de compraventa

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Comentado por:
Gustavo Zevallos Ruete

En la actualidad los reglamentos decretados en el registro han ido creciendo en aspecto técnico y desarrollo de su estructura regulatoria, por ello que uno de los reglamentos más importantes, como el del registro de predios, tenga estas características claramente marcadas.

Ya desde el año 2003, con la dación del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[298] desde la existencia de un Sistema Nacional de los Registros Públicos a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se vislumbra la correcta técnica legislativa en su desarrollo, lo cual hace que en un título independiente se regule lo referido a las transferencias de dominio.

Efectivamente, nuestro sistema registral, en cuanto al tema de transferencias de dominio, se sustenta de manera inmediata y directa en los títulos que se presentan al registro conforme lo señala el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos[299]. Estos títulos en los que se fundan inmediata y directamente las inscripciones, tienen una dualidad en su composición, una primera de aspecto material constituida propiamente por el acto jurídico o contrato inscribible, y la segunda de aspecto formal que no es otra que el instrumento (actualmente la mayoría son públicos) que cobija dicho acto o contrato. En el artículo bajo comentario se entiende que el aspecto material es la compraventa, y el formal será el instrumento público o formulario registral[300].

298 Anterior al reglamento del año 2003 estaba vigente el Reglamento de Inscripciones de 1936 aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, así como su ampliación aprobada por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970, que era un cuerpo normativo que contenía la reglamentación de varios registros, como el de propiedad inmueble, mercantil, personal, de comerciantes y otros. A la fecha, las regulaciones contenidas en dicho reglamento han sido previstas por otras normas más modernas, a excepción del registro de comerciantes, que a la fecha varios de sus artículos aún se encuentran vigentes, pero al tratarse de un registro que en la práctica ya no es utilizado, esta normativa a perdido vigencia.

299 Artículo 7. Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.
También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice.
No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario".

300 El formulario registral creado por Ley Nº 27755 es la excepción a la generalidad que los actos de disposición requieran estar contenidos en un instrumento público (escritura pública), siempre que el valor del predio no exceda de 20 UIT. Se debe señalar que en la práctica estos formularios son muy poco usados, debido principalmente a la escasa promoción de los mismos. Estos formularios se pensaron para abaratar los honorarios notariales de las transferencias de bienes inmuebles no muy costosos, pero realmente no tuvo éxito. Antes de la dación de esta

Nuestro Código Civil indica en su artículo 1529 la definición de compraventa “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero". Ahora bien, la calificación efectuada por la primera instancia registral, de conformidad con lo prescrito por el artículo 2011 del Código Civil, abarca en gran medida el aspecto material del título, que en el caso, de una compra venta, será verificar la existencia (presente o futura de un bien, la declaración de voluntad válida de las partes (hecho que es verificado por el notario), un precio, un pago total o parcial; todo ello conlleva a que luego de dicho proceso de verificar que se trata de un acto jurídico válido carente de nulidad o anulabilidad, accederá al registro en mérito de la extensión de un asiento registral que publicitara los elementos esenciales y centrales de dicho acto jurídico, oponiendo una titularidad dominial válida de un tercero registral sobre un bien determinado.

El asiento registral de conformidad con lo prescrito por el artículo 2013[301] del Código Civil va a producir todos sus efectos legales generando una presunción de certidumbre, la misma que podrá ser enervada por una rectificación posterior por las propias instancias registrales (registrador y Tribunal Registral) o por una declaración de invalidez dictada en la jurisdicción arbitral o judicial, que al final del camino son los que tienen a su cargo la salvaguarda de las inscripciones registrales. En reciente modificación el código sustantivo prescribe que la acreditación de la suplantación de la identidad de los otorgantes de un título registrable o su falsedad genera la cancelación de una inscripción registral[302]. Asimismo, este cuerpo normativo agregó algo que nuestro reglamento general ya indicaba, respecto a que las inscripciones no convalidan los vicios de nulidad o anulabidad que contienen los títulos que acceden al registro.

Veamos ahora qué sucede si una compraventa es declarada nula por el Poder Judicial o un Tribunal Arbitral, ¿qué pasa con el asiento registral que fue generado por dicho acto jurídico? Para saber qué ocurre en el caso planteado, recurriremos al llamado por algunos, como principio de causalidad de las inscripciones, el cual explica que las inscripciones recogen y publicitan un hecho causal que produce la mutación jurídica real; es decir, que el derecho de propiedad se transmite de uno a otro, mediante la existencia de un hecho que genera dicha transferencia. Esto queda patentado cuando nuestro Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 46[303] prescribe que el asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. Lo glosado divulga

Ley que unificó los registros de bienes inmuebles existentes (Registro Predial Urbano Registro de Predios Rurales y Registro de Propiedad Inmueble), ya tenían vida los formularios registrales suscritos por las partes y por un abogado, los mismos que eran presentados ante el ex Registro Predial Urbano donde realmente los costos transaccionales eran bastante bajos, pero dichos formularios ya no tienen acceso al registro, por cuanto únicamente pudieron ser presentados hasta el 31 de octubre de 2008 conforme lo dispuso la quinta disposición transitoria del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Durante la existencia del Registro Predial Urbano se utilizaron estos formularios, y al parecer (ya que no existe un estudio minucioso sobre la problemática del uso de estos formularios, lo cual se pudo haber medido estableciendo que porcentaje de estas inscripciones terminaban cuestionadas judicialmente) con éxito.

301 “Artículo 2013. Principio de legitimación
El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.
El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

302 Debemos señalar que nuestro Reglamento General de los Registros Públicos prescribe en su artículo 95 otras dos causas por las cuales un asiento registral podría ser cancelado y que se efectúa de oficio por el registrador o a pedido de parte por el propio usuario, y se da en primer lugar cuando los asientos registrales contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos y en segundo lugar cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción. Asimismo, el artículo 96 del mismo cuerpo normativo consigna otras dos causales más, que pueden generar la cancelación de un asiento registral, la primera es la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentar la inscripción o anotación preventiva (es decir, no se verifica en el libro diario de la oficina respectiva el ingreso del título sub-materia), y la segunda es que sobre el título correspondiente exista una denegatoria de inscripción (es decir, se verifica de los antecedentes registrales una tacha sustantiva no desvirtuada, una observación no subsanada o una liquidación no pagada, que derivaron en una tacha procesal y no una inscripción). Pero es el caso, que estas dos causales requieren para generar dicha cancelación, que sean declaradas mediante resolución expedida por la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente (se entiende la Gerencia Registral) que compruebe dichas causales. Al igual que el artículo 95 estas cancelaciones se dan de oficio o por petición de parte, pero es el caso que la jefatura no es la que actúa de oficio sino que será el registrador en primera instancia, quien elevará el pedido a la jefatura zonal, a fin que esta inicie el procedimiento.

303 Artículo 46. Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante
El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

lo que siempre estuvo presente en nuestra realidad registral, el hecho cierto que las titularidades dominiales que publicita el registro se sustentan en un acto jurídico que debe ser claramente identificado con el fin de saber y confirmar con total certeza que estamos ante un acto válido. No es posible calificar un acto jurídico, sin saber primero qué es lo que se califica; de tratarse de una compraventa, tendremos que verificar la existencia de un precio, si este ha sido pagado o no, si existe un vendedor y un comprador que han dado su consentimiento para celebrar dicho acto; igual de tratarse de otro modo derivativo de transferencia de la propiedad, como una donación, en la cual verificaremos si se indicó el valor real del predio. Lo indicado constituye un hecho esencial al poner en práctica la labor calificadora de las instancias registrales.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha establecido la necesidad de determinar la existencia del acto causal y dar publicidad de este. Respecto a ello, es menester mencionar un caso particular, como es el acto jurídico denominado declaración de verdadero propietario, que es considerado también como fuente de mutación dominial en sede registral conforme lo sumilló la Resolución N° 484-2016-SUNARP-TR-L del 04 de marzo de 2016:"Procede la inscripción de la transferencia de dominio en virtud de declaración de verdadero propietario cuando en el instrumento que contiene la misma se haya expresado claramente el encargo conferido por el mandante a favor del mandatario, sin requerirse señalar otro acto causal". En esta resolución es claro que para el tribunal una declaración en la que se diga quien fue el que compró en realidad el bien y que se manifieste que esto fue por encargo de dicha persona, bastará para que se produzca la traslación jurídica de un derecho de propiedad.

Conforme a lo glosado líneas arriba, la razón principal de determinar fehacientemente el acto causal en una traslación de dominio es porque así funciona en nuestro sistema civil las transferencias de dominio. No basta que un propietario diga "te transfiero mi propiedad" y el adquiriente diga "sí, acepto"; se requiere determinar el supuesto que está produciendo esta transferencia, y además, determinar si este supuesto que va acceder al registro contiene todos los elementos esenciales que lo conviertan en un acto jurídico válido.

Un tema aparte es determinar si la transferencia es a título oneroso o gratuito, esto es de suma importancia para configurar los efectos que emanan del registro y la protección que brinda a las personas que figuran con titularidades en él. Queda claro que la compraventa es la transferencia a título oneroso por excelencia, y si bien es cierto, el Registro genera una protección a todos los que tienen registrados derechos y titularidades, en particular ofrece una protección mayor a aquellos que adquirieron ese derecho o titularidad en forma onerosa. Una persona que adquiere una propiedad inmueble –leáse casa, departamento, terreno, concesión, etc.– gozará de una protección mayor si pagó por ella un precio (en caso se trate de una compraventa) u otra contraprestación (en caso se trate de una permuta, dación en pago, etc).

El principal escudo registral contenido en el artículo 2014[304] del Código Civil es mantener vigente la inscripción de la adquisición de un bien o titularidad, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del transferente, requiere para su despliegue cuatro supuestos claves a saber: primero que las causas que vician la titularidad del transferente no figuren de los asientos registrales ni de los títulos que les dieron mérito; segundo, la buena fe del adquirente (ligado íntimamente al primer supuesto); tercero es la inscripción misma y, por último, la onerosidad; generando la carencia de cualquiera de estos supuestos, la imposibilidad que se active a plenitud la referida protección registral, salvo que el supuesto que no se cumpla sea la inscripción, caso en el cual, como es evidente, no existirá protección registral alguna.

Respecto a la exigencia efectuada por este artículo, es claro que el registro debe publicitar si el precio de una compraventa fue pagado en su integridad o si existe a la fecha de su celebración un saldo de precio aún por pagar. En caso de verificar el título presentado al registro, que el precio aún

304 Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral
El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

no ha sido pagado en su totalidad, el registrador, sin efectuar ninguna observación, deberá proceder a extender (siempre y cuando todos los derechos registrales se encuentren pagados) un asiento registral que publicite una hipoteca legal a favor del vendedor hasta por un monto ascendente al saldo de precio de la compraventa. Asimismo, si se verifica que el precio fue pagado con dinero de persona distinta del comprador, el registro tiene la obligación de extender una hipoteca legal a favor de dicho tercero[305] por el monto que aportó para la compra del bien. Lo señalado en esta última parte tiene su correlato previo en nuestra normativa civil[306], que tipifica los supuestos en los que se generan las hipotecas legales. Asimismo, este artículo del Reglamento de Inscripciones recoge el derecho que tiene el acreedor de renunciar a que se constituya una hipoteca legal a su favor, lo cual genera la imposibilidad del registrador de extender dicha hipoteca, pero si tiene la obligación de publicitar dicha renuncia en el mismo asiento donde extiende la compraventa.

305 Solamente para precisar que en la hipoteca legal constituida por la enajenación de un inmueble que es pagado con dinero de tercero, el acreedor hipotecario es el tercero, siempre que el vendedor haya dado por cancelado el precio de venta. Si el vendedor no ha manifestado expresamente que el precio ha sido cancelado, el acreedor hipotecario es él.

306 Artículo 1118. Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:
1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.
Constitución e inscripción de hipoteca legal
Artículo 1119. Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.
En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.

Artículo 94. Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento venta

En el caso de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad registrado previamente para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente se presentará escritura pública o formulario registral otorgado por el vendedor, declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o, en todo caso, que ha operado la transferencia.

Cuando aún no hubiera operado la transferencia, solo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes. La inscripción del pacto no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores, pero otorga prevalencia a quien hubiere inscrito el pacto a su favor, circunstancia que debe constar en el asiento que se extienda al inscribir la transferencia de propiedad cuya prioridad protegía el pacto de reserva inscrito.

Lo dispuesto en el primer párrafo se aplica a los contratos de arrendamiento que conlleven la transferencia de propiedad luego del pago de determinado número de cuotas de la renta.

Comentado por:
Gustavo Zevallos Ruete

El presente artículo nos habla de la técnica de inscripción y de los requisitos que deben contener la compraventa con pacto de reserva de propiedad y del arrendamiento venta.

Es necesario esbozar qué se entiende por compraventa con pacto de reserva de propiedad. El Código Civil señala en el artículo 1583 lo siguiente: “En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido".

De esta explicación legislativa sobre el precitado contrato, queda claro que este tipo de compraventa no genera al momento de celebrarse ningún traslado de propiedad a favor del comprador como ocurre normalmente, sino que es el vendedor quien mantiene el derecho de propiedad del bien mueble o inmueble en cuestión.

Asimismo, en esta clase de contrato por el cual no se genera ningún traspaso del derecho real de propiedad a favor del comprador, no puede inscribirse en el rubro de títulos de dominio, sino únicamente se autoriza la inscripción del pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral, y agrega el precitado artículo que dicha inscripción no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores que conlleven alguna modificación de la titularidad que publicita el registro.

Respecto a esto último, debemos indicar que la precitada compraventa con pacto de reserva de dominio, si bien no genera la transferencia, sí produce una retroprioridad (respecto al derecho de propiedad pendiente que aun no está en el ámbito del comprador); por cuanto, cualquier derecho que se inscriba de forma posterior, incluso una segunda compraventa, tendrá que estar a la conclusión y perfeccionamiento de esta compraventa con reserva de propiedad en razón que al momento que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad, retrotrayéndose y oponiendo dicho derecho al momento en que se inscribió la reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes.

En este sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral con la resolución N° 138-2013-SUNARP-TR-T(del 05 de abril de 2013) que glosa lo siguiente: “La vocación de oponibilidad no es patrimonio exclusivo del derecho real. Otras situaciones jurídicas producen similares efectos sin configurar

derechos reales, motivo por el cual la ley también ha considerado conveniente publicar, como por ejemplo, los contratos de arrendamiento, los contratos de opción, los pactos de reserva de propiedad y de retroventa, entre otros. La condición resulta inscribible porque su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito. En efecto, de consumarse la condición no solamente debe afectar a los contratantes, sino también a terceros sub adquirentes del bien. Carecería de toda significación para el titular de un derecho que la condición a la que está sujeto un acto resulte inoponible frente a terceros, pues bastaría transferir el bien para que devenga ineficaz".

Si bien esta resolución data de un mes antes que entrará en vigencia el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no es menos cierto que el artículo 60 del anterior Reglamento que data del año 2008, aprobado por Resolución Nº 248-2008-SUNARP/SN del 28 de agosto de 2008, contiene la misma redacción, salvo una breve precisión que hace en su segunda parte que no altera el sentido del glosado artículo.

Estando a lo indicado, la condición jurídica sobre el precio convenido o parte de él que está pendiente de pago, es oponible *erga omnes* a los terceros que adquieran algún derecho o titularidad sobre el bien inscrito que soporta dicha carga. Sobre el tema particular de los bienes inscritos diremos que los predios, las concesiones para la explotación de servicios públicos y los derechos mineros tienen acceso al Registro de Propiedad Inmueble[307]; asimismo, los vehículos destinados a circular por la red vial que pertenezca al Sistema Nacional de Transporte Terrestre[308] tienen acceso al Registro de Bienes Muebles, y las participaciones sociales de una sociedad de responsabilidad limitada tiene acceso en el Registro de Personas Jurídicas. Cada uno de los bienes indicados (de manera enunciativa por cuanto pueden existir otros bienes con acceso a un registro jurídico) tienen un acceso directo al registro y, por ende, será factible de inscribir sobre los mismos, este tipo de contratos con reserva de propiedad.

Ahora bien, respecto a los contratos de arrendamiento debo indicar que el artículo 1585 del Código Civil prescribe lo siguiente: "Las disposiciones de los artículos 1583[309] y 1584[310] son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada".

Estando a lo indicado, esta parte final del artículo bajo comento, no se refiere al arrendamiento clásico normado en los artículos 1666 y siguientes de nuestra legislación civil, sino que está referido al arrendamiento financiero, el cual se regula por el Decreto Legislativo N° 299 publicado el 29/07/1984, tal y como lo dispone el artículo 1677 del Código Civil que prescribe lo siguiente: "El contrato de arrendamiento financiero se rige por su legislación especial y, supletoriamente, por el presente título y los artículos 1419 a 1425, en cuanto sean aplicables".

Respecto al arrendamiento financiero o *leasing*, indicaremos que no requiere estar inscrito para surtir plenos efectos legales, y si bien es cierto su celebración no genera ninguna transferencia real de propiedad a favor de tercero, su ingreso al registro sí da cuenta de la existencia de una locación de un bien mueble o inmueble que efectúa sus propietarios (locador) para el uso por parte del arrendatario, quien pagará cuotas periódicas previamente pactadas y con la opción de comprar dicho bien por un valor residual previamente consensuado.

Debe indicarse, además, que el cobro de los derechos de inscripción de este acto tiene como regla general la de un acto valorado, el cual se calculará sumando cada uno de las cuotas periódicas.

Asimismo, un caso que se da con frecuencia en el registro es la presentación de un título conteniendo un arrendamiento financiero, en el cual el usuario únicamente pretende la inscripción

307 Articulo 2 de ley N° 26366

308 Artículo 3 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular aprobado por Resolución Nº 039-2013-SUNARP/SN

309 Artículo 1583. En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.
El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

310 Artículo 1584. La reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador sólo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo.
Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

de la transferencia de dominio mediante el ejercicio de la opción de compra. Estos casos, en muchas ocasiones, merecen una calificación negativa[311] aduciendo indebidamente que debe inscribirse también el *leasing,* como se le conoce en la doctrina al arrendamiento financiero. Sobre este particular, debe precisarse que el arrendamiento financiero no es un acto constitutivo que requiera para su eficacia el requisito de la inscripción, sino que la misma está supedita a la potestad que ejercen los contratantes a efecto de oponerlo frente a terceros; por lo tanto, la inscripción del arrendamiento financiero es facultativa mas no obligatoria, ni mucho menos constitutiva.

Por otro lado, el arrendamiento financiero y la opción de compra son actos jurídicos perfectamente separables que no contienen elementos esenciales uno del otro que produzca su invalidez o ineficacia; por estas razones es perfectamente viable la inscripción de la transferencia de dominio por ejercicio de la opción de compra sin necesidad de la inscripción del *Leasing.* A mayor abundamiento, es un despropósito legal publicitar un arrendamiento financiero cuando el arrendatario se ha convertido en el propietario del bien habiendo operado la figura de la consolidación.

311 Las instancias registrales sean de primera (Registrador) o segunda instancia (Tribunal Registral) emiten su pronunciamiento que puede moverse dentro de una calificación negativa cuando recae una observación (defecto subsanable) o tacha (defecto insubsanable) o una calificación positiva cuando recae sobre el titulo una liquidación (orden para pagar un mayor derecho) o la propia inscripción.

Artículo 95. Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero

Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente, en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o el formulario registral de transferencia otorgado por las partes.

Comentado por:
Gustavo Zevallos Ruete

El reglamento anterior, aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/08/2008, regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 61 de la siguiente forma: "Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o el formulario registral de transferencia otorgado por las partes.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto en el artículo 107". El artículo vigente con una mejor técnica normativa, elimina la segunda parte del artículo, por cuanto no existe ninguna posibilidad que el arrendamiento financiero pueda ser inscrito en otro rubro de la partida registral que no sea el de cargas y gravámenes.

Precisemos también que este artículo cuando prescribe "(…) transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero (…)" está haciendo referencia expresa a la opción de compra que va a ejercer el arrendatario respecto del bien inmueble materia del *leasing.* Estos actos (*leasing* y opción de compra) son plenamente identificables jurídicamente y tienen existencia plena de forma individual, no requiriendo para su eficacia legal un análisis en conjunto para su acceso al registro. Por ello –como ya lo habíamos mencionado- es perfectamente viable que la opción de compra sea el único acto jurídico que tenga acceso al registro; pudiendo, por ello, ser presentado en una escritura pública o formulario registral con prescindencia del arrendamiento financiero. Bastará que se haga referencia a que dicha compraventa se produce por el ejercicio de la opción de compra contenida en un *leasing* por el pago del precio residual previamente convenido.

Ahora bien, el presente artículo reitera en forma expresa cual es el título formal que debe contener al título material; es decir la transferencia de propiedad (cualquiera fuese el acto causal que produce dicha transferencia, sea esta compraventa, donación, anticipo de legítima, dación en pago, adjudicación, etc.) deberá estar contenido, ya sea en una escritura pública, o en un formulario registral.

La escritura pública es definida por el artículo 51 del D. Leg. 1049 como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el Notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Este documento matricial necesariamente debe estar dividido en tres partes a saber: introducción, cuerpo y conclusión. Cada una de estas partes contiene dentro de sí un riguroso orden establecido por la precitada normativa notarial[312]; siendo el caso que el incumplimiento de dicho orden acarreará en primera instancia el otorgamiento de una calificación negativa por parte del Registro.

Respecto al formulario registral, este únicamente será utilizado si el valor del predio no excede las veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias, además deberá cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 7 de la Ley N° 27755 y el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS que reglamentó dicho artículo. Es importante señalar que uno de los argumentos que diera el Tribunal Constitucional en el EXP. N° 0016-2002-AI-TC respecto al tema de los formularios registrales antes de dictarse el precitado decreto supremo fue el siguiente: "(…) El Tribunal Constitucional considera que si bien la alternativa de uso de los formularios registrales reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, esta no se ve desvirtuada desde que se exige que el formulario registral sea

312 Decreto Legislativo N° 1049.

"legalizado por Notario Público". La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26 de la Ley N° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la Ley N° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, esta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96 de la Ley N° 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97 de la Ley N° 26002)".

Es preciso señalar que este reglamento, al hablar sobre transferencias de propiedad, se circunscribe a utilizar como títulos formales para su inscripción a la escritura pública y al formulario registral; pero es claro, que existen otros títulos que tienen acceso al registro de predios y pueden contener transferencias de dominio, como son el mandato judicial que declara o constituye un derecho o titularidad y que deberá constar en copia certificada acompañado del oficio cursado por el juez competente. Asimismo, un acto administrativo que declare un derecho inscribible tiene mérito suficiente cuando consta en copia autenticada por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz[313]. Y, por último, los laudos arbitrales emitidos por un Tribunal Arbitral o por árbitro único[314] que declaran un derecho o titularidad inscribible tienen acceso al registro solo si son protocolizados notarialmente[315].

Esto tampoco imposibilita que las transferencias de propiedad puedan acceder al registro a mérito de un documento privado, pero son casos excepcionales y que tienen que estar previstos por Ley posterior al 16/6/2004, dado que en dicha fecha entró en vigencia la Ley 27755 que dispuso como regla general que las inscripciones solo se efectuarán respecto de actos contenidos en escritura pública (instrumento público) o formulario registral.

Actualmente, la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones prescribe que, en aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes solo se efectuarán a mérito de escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755. Respecto a esto último, un ejemplo sobre el documento privado que tiene mérito para lograr una inscripción de una transferencia de dominio es la prevista por el artículo 5 de la Ley 28275, referido al saneamiento de inmuebles comprendidos en cualquier cartera de crédito en los que Banmat tenga la calidad de acreedor o administrador y se realiza mediante documento privado con firmas certificadas por Notario, en este caso deberá presentarse el documento original tal como lo prescribe el artículo 10[316] del Reglamento General de los Registros Públicos.

313 Las copias fedateadas por el mismo órgano que emitió el acto administrativo, también dan mérito para una inscripción, conforme lo ha señalado reiterada jurisprudencia registral que interpreta correctamente la Ley del Procedimiento Administrativo General, mediante resolución N° 560-2016-SUNARP-TR-L de 17/03/2016, el Tribunal Registral prescribió: "Procede la calificación y eventual inscripción en virtud de copias de documentos, administrativos autenticados por el fedatario de la institución de la cual derivan dichos documentos, puesto que éstos constituyen traslados instrumentales y son suceptibles de ser calificados".

314 Salvo el caso de una medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral, que solo debe presentarse el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando de la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.

315 Anteriormente los laudos arbitrales accedían al registro solo con la copia certificada de la resolución arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo Nº 1071. A la fecha la mayor solemnidad para su ingreso al registro obedece principalmente a un tema de seguridad respecto a la autenticidad de los laudos arbitrales. La exigencia legal fue establecida en la Ley N° 30313 y recogida en el artículo 10-A de nuestro Reglamento General de los Registros Públicos.

316 Artículo 10 "Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta".

Artículo 96. Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal "d" del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

Comentado por:
Gustavo Zevallos Ruete

El reglamento anterior, aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/8/2008, regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 62 de la siguiente forma: “En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal "d" del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título”. Asimismo, el Reglamento del 2003 aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN de fecha 17/11/2003, prescribía en su artículo 92 en idénticos[317] términos del Reglamento del 2008 lo referente a la transferencia de cuotas ideales. El vigente artículo ha sido ampliado respecto a la regulación de la transferencia efectuada por más de un copropietario y al caso de la transferencia de la totalidad de la cuota ideal del copropietario. La inclusión de la segunda parte del artículo tiene como finalidad preservar un control más riguroso sobre los porcentajes que se mantienen en la partida registral a favor de cada uno de los copropietarios. Ocurría que cuando se presentaba una transferencia efectuada por dos o más copropietarios se indicaba en el título un porcentaje en conjunto y no se consignaba por separado el detalle de cuánto era lo que transfería cada uno de los copropietarios; ello, al parecer, asumiendo que la presunción de igualdad de cuotas ideales es aplicable en caso de transferencias de alícuotas de dos o más copropietarios, lo cual no es correcto, por cuanto dicha presunción opera para los copropietarios adquirentes y no para los copropietarios transferentes; por ello se consignó en la normativa registral, una exigencia más detallada sobre el porcentaje de cuota ideal respecto de la totalidad del predio, que se transfiere cuando intervengan dos o más titulares registrales de un predio.

La inclusión de la tercera parte de este artículo obedece a la aprobación del primer precedente aprobado en el pleno celebrado el 18 y 19 de diciembre de 2008 cuyo tenor es el siguiente: “Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 161-2007-TR-T del 27 de junio de 2007 y N° 439-2008-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2008.

Estando a lo previsto en la vigente normativa del Reglamento de Inscripciones, precisemos lo que señala el Código Civil al respecto el artículo 969 que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas; es decir, la titularidad registral será compartida por dos o más titulares registrales. Ahora bien, la transferencia de dichas cuotas ideales de conformidad con el artículo 971 de la norma sustantiva requiere de unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él y se requiere de mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria; siendo el caso, los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso no existan consignados, cuál es el valor de la cuota ideal estas se presumen iguales[318].

317 Salvo la referencia efectuada al artículo 13, el cual en el derogado reglamento ubicaba los requisitos de la inscripción en su artículo 11, siendo el literal "d" el mismo al que se hace referencia.

318 Artículo 970. Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.

Bajo los parámetros de este articulo, el registro regula la inscripción de las transferencias de dominio que podría o no generar una copropiedad respecto del bien inscrito, por cuanto la transferencia de una cuota ideal posiblemente podría unificar en una sola persona la propiedad de todo el bien. Se debe indicar que la referencia hecha a cuota ideal no es otra cosa que las conocidas palabras acciones y derechos que fueron acuñadas en el Código Civil de 1936[319], pero ya el Código Civil vigente ha dejado de usar dichos términos: sin embargo a la fecha esta terminología está muy arraigada en nuestro colectivo jurídico y no jurídico, que incluso se utiliza hasta ahora en observaciones, tachas o inscripciones. Si bien es cierto, su uso no es técnicamente correcto, es el caso, que su uso está muy extendido, por lo que considero preferible un correcto entendimiento de lo que se pretende decir, que el usar una técnica depurada que no cumple el fin de comunicar lo que se pretende.

En la práctica, se presentan títulos al registro que contienen ciertas peculiaridades respecto a la transferencia de cuotas ideales; por ejemplo, que pasa cuando un titulo que contiene una compraventa de una cuota ideal de copropiedad sobre un determinado predio matriz y ello consta expresamente en el título y se ha formulado rogatoria expresa en tal sentido, pero es el caso, que también consta en el título, la descripción de la porción material, que las partes contratantes consideran que dicha cuota ideal representa. En este caso particular tendría que indicarse primero que así se venda la totalidad de la cuota ideal o una alícuota de esta, el presente caso debería tener acogida registral sin recaer sobre dicho título sin ninguna calificación negativa. Es claro, que la transferencia de una cuota ideal de un predio excluye totalmente la posibilidad de la transferencia de una parte física materia del mismo, ello en razón que el primero genera copropiedad; y en el segundo, propiedad exclusiva sobre dicha parte material del predio. Estando a lo indicado, no existe forma legal que estas transferencias subsistan a la vez; es por ello, que de llegar a establecer con claridad meridiana mediante una interpretación literal y sistemática del contrato, que lo que se pretende transferir es una cuota ideal, ello genera que automáticamente la posibilidad de la transferencia de una parte física del predio quede totalmente descartada.

Ahora bien, la primera parte del artículo prescribe una exigencia técnica al momento de extender el asiento de inscripción, señala que además de consignar los datos previstos en el literal "d" del artículo 13[320] del Reglamento de Inscripciones debe indicar en forma expresa el porcentaje de cuota ideal (acciones y derechos), cuya titularidad se adquiere y que tiene que estar referido a la totalidad del predio en cuestión. Dicha cuota ideal debe constar expresamente en el acto jurídico que se presenta al registro, sea que este contenido en una escritura pública o en un formulario registral.

319 Realmente los términos no se usaban en ese orden, ya que en su artículo 1427 el derogado código sustantivo glosaba lo siguiente: “El comprador de inmuebles o de derechos y acciones sobre ellos, aunque se le haya entregado la cosa, puede retener el precio o la parte que debiere, mientras el vendedor le demore el otorgamiento de escritura pública. En este caso, no debe el comprador intereses de la cantidad retenida.

320 Artículo 13. Contenido del asiento de inscripción
El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:
a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe.
b. La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes.
c. El precio o la valorización, cuando corresponda.
d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.
Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.
En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.
Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.
e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción.
f. El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.
En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.
La Sunarp podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

Artículo 97. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de estos.

Comentado por:
Gustavo Zevallos Ruete

El reglamento anterior aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/08/2008 regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 63 de idéntica forma que el actual. Diferente era el tratamiento dado por el Reglamento del 2003, aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN de fecha 17/11/2003, que en su artículo 93 consignaba lo siguiente: "La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a formulario registral o escritura pública otorgada por estos, según el caso, y por los sucesores del causante".

Es conveniente precisar de nuevo que, por Ley 27755[321], en el Registro de Predios los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes deben obrar en escritura pública; salvo que el valor del predio sea menor de 20 UIT, en cuyo caso pueden obrar en formulario registral certificado por notario. Asimismo, debemos indicar que cuando por mandato de la ley o por propia voluntad de las partes, dichas transferencias deban celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, la inscripción solo se efectuará en mérito a esta. Esto es concordante con lo previsto por el artículo 2010 del código sustantivo que indica: "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria" y que es replicado en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[322].

Teniendo como base lo indicado precisaremos que este artículo contempla la posibilidad que la transferencia de dominio esté contenida únicamente en un documento privado (se entiende un documento que no reúne las formalidades previstas en la Ley 27755) y que no se hubiese otorgado la escritura pública o formulario registral. Las razones por las cuales ello no ocurrió, precisa la norma, puede ser por el fallecimiento del transferente, del adquiriente, o de ambos; es decir, estamos ante tres supuestos. Se debe precisar que la existencia de estos supuestos tiene como premisa básica la existencia y acreditación del documento submateria suscrito por los otorgantes primigenios; sin el cual, este articulo no podría accionar su mecanismo de regularización.

En caso que la falta de formalización de la transferencia sea por causa del fallecimiento del transferente, esta se llevará a cabo con la participación de los sucesores de este y de los adquirentes. En el presente caso, habrá que valorar la condición de propietario registral del transferente fallecido y verificar su titularidad registral, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de los sucesores. Lo indicado al final, obedece a una aplicación sistemática del Código Civil conforme al siguiente detalle en su artículo 660º que dispone: "desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se trasmiten a sus sucesores". Asimismo, el artículo 949 de dicho Código prescribe que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Y para redondear la normativa aplicable, el

321 Es la Ley que creó el Registro de Predios en el Registro de la Propiedad Inmueble, para cuyo efecto se modifico el inciso c) del Artículo 2 de la Ley Nº 26366 que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

322 Artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios consigna: "Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz".

artículo 1352 dispone “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad". En base a esta normativa, diremos que la transferencia efectuada mediante cualquier medio que no sea la escritura pública o formulario registral, genera desde su celebración la transferencia (salvo casos debidamente prescritos normativamente, como en la donación que si requiere para generar efectos jurídicos la formalidad de la escritura pública en su celebración) de la propiedad de un bien inmueble; es decir, el artículo se ubica en el supuesto que la transferencia del derecho de propiedad ya operó, pero las partes no llegaron a suscribir ninguno de los documentos que tienen acceso al registro como son la escritura pública o formulario registral.

En tal sentido, queda sustantivamente establecido que la transferencia de propiedad del inmueble operó en vida del causante (transferente) a favor de los adquirentes, no siendo técnicamente correcto pedir la transferencia de propiedad por sucesión intestada de un inmueble que ya no está en la esfera dominial del causante. En todo caso, basta que se encuentre inscrita la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales que corresponda. Existe reiterada jurisprudencia que abona en lo indicado, como la resolución N° 1163-2015-SUNARP-TR-L del 12/06/2015 el Tribunal Registral, prescribe lo siguiente: “Procede la inscripción de la transferencia de un predio formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente en mérito a escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de dichos sucesores”.

Otro supuesto, es la falta de formalización de la transferencia sea por causa del fallecimiento del adquiriente; en este caso, se llevará a cabo con la participación de los sucesores de este y la actuación del propio transferente. En el presente caso, podemos aplicar el mismo razonamiento del señalado en el caso anterior; pero añadiremos lo siguiente: En caso que los sucesores del adquiriente intervengan en la escritura pública o formulario registral teniendo la condición de casados, no debe requerirse la intervención de los cónyuges, al tener el inmueble la calidad de bien propio[323]; ello en razón que no se trata de una adquisición directa del predio en cuestión, sino que estamos ante un acto de regularización de la formalidad omitida en la oportunidad que se celebró la transferencia. Asimismo, como ya se mencionó, el artículo 660 del Código Civil dispone que desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se trasmiten a sus sucesores; no consignando en ningún extremo de dicho artículo que los bienes debieron ser adquiridos por documento de fecha cierta que permita enervar la presunción de bien social de los sucesores casados. En este sentido se manifiesta expresamente el artículo 97 del Reglamento de Inscripciones, en el que se aprecia como único requisito para la inscripción de la transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente, es que esta se haya realizado con anterioridad a la fecha de fallecimiento de sus otorgantes, sin precisar que esta conste en documento de fecha cierta a efectos de desvirtuar la glosada presunción.

En el tercer supuesto que, tanto transferente como adquirente, hayan fallecido antes del otorgamiento del título formal que permita el acceso al registro, debe colegirse que podrá otorgarse la escritura pública o formulario registral con la intervención de las sucesores de cada uno de estos, sin mayor restricción que la verificación de su condición sucesoria en el Registro de Personas Naturales.

Respecto a lo señalado en este punto citaremos dos resoluciones emitidas por el Tribunal Registral:

Resolución N° 1982-2013-SUNARP-TR-L del 02 de diciembre de 2013: “Para la inscripción de la transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del adquirente se requiere la escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesaria la intervención de los cónyuges de estos, al tener los bienes adquiridos la calidad de propios”.

Resolución N° 1163-2015-SUNARP-TR-L del 12 de junio de 2015: “Procede la inscripción de la transferencia de un predio formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente en mérito a escritura pública otorgada por una de las partes y por los sucesores del causante, no siendo necesario que como acto previo se inscriba el dominio del predio a nombre de dichos sucesores”.

323 Igual caso ocurre cuando los sucesores del transferente comparezcan como casados en el instrumento que formalice la transferencia, no puede pedirse la intervención del cónyuge, por cuanto se trata de un bien propio.

Artículo 98. Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

Comentado por:
Paola Gina Velazco Gonzales

Este artículo tiene su antecedente en el 94 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, antes de éste no se había reglamentado aquellos supuestos en los que se presentaba al registro instrumentos traslativos de dominio otorgados en vida por los causantes, publicitando las partidas como titulares registrales ya no al causante sino a sus herederos a título universal. Para remediar estos casos se solicitaba que los herederos inscritos ratificaran por instrumento público la transferencia hecha en vida por su causante; pese a que en estricto el bien no les correspondía al haber sido excluido, con la transferencia, de la esfera patrimonial del causante.

Resulta evidente que la permisión del artículo supone excepción a los Principios de: Tracto Sucesivo y de Legitimación puesto que la inscripción de la transferencia por sucesión a título universal no será oponible a aquel que adquirió el predio del causante; no siendo obstáculo que en la partida conste el asiento de inscripción de los nuevos titulares registrales –los herederos- será procedente la inscripción del derecho de propiedad a favor de aquel que adquirió no de los herederos, sino del causante, produciéndose un quiebre en la cadena sucesiva de traslados de la partida registral.

Para la aplicación de esta regla deben darse los siguientes presupuestos:

1. Transferencia del predio hecha en vida por el causante por documento inscribible.
2. La partida registral publicita la inscripción de la transferencia del predio en favor de los herederos a título universal.
3. La inscripción de la transferencia hecha en vida por el causante no perjudique a terceros registrales.

Estos presupuestos deben ser concurrentes, la ausencia de alguno de ellos supone no aplicar el artículo bajo comentario y por tratarse de una regla de excepción no puede aplicarse por analogía a otros supuestos distintos. Analicemos cada uno de los presupuestos:

1. Transferencia del predio hecha en vida por el causante por documento inscribible.

Según el artículo 949 del Código Civil la transferencia de propiedad opera de manera consensual, no es constitutiva lo que significa que los adquirentes no necesitan inscribir las transferencias a su favor para ser considerados propietarios; no importa que la transferencia se hiciera a título oneroso o gratuito, pues en cualquiera de los casos se habría producido un acto de disposición del propietario, y con este acto el vendedor -más tarde causante- excluye de sus bienes al predio transferido, este no es más de su propiedad. Por tratarse de transferencias hechas en vida por el causante se entiende que son consensuadas, esto es que no son impuestas por la Ley, sin embargo por el Principio de Titulación Auténtica cualquier documento no será causal directo de la inscripción sino únicamente las escrituras públicas o formulario registral legalizado por notario.

Especial atención merece aquellos supuestos en los que la escritura es otorgada por Juez en rebeldía del demandado en un proceso de otorgamiento de escritura pública si es que

a la fecha de la instrumentalización el transferente hubiera fallecido[324], aquí será crucial determinar cuál es la fecha cierta del documento, pues no basta considerar la fecha puesta en la minuta para considerarla como cierta. A nuestro auxilio viene el inc. 2 del artículo 245 del Código Procesal Civil al señalar que tratándose de documentos privados, estos adquieren fecha cierta y producen eficacia jurídica como tales en el proceso desde la presentación del documento ante funcionario público. Al respecto el Tribunal Registral en su CXLV Pleno, publicado el 11/03/2016 en el diario oficial "El Peruano" aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "la fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública es fecha cierta sólo si el Juez la valoró expresamente" ergo no basta que el Juez mencione la fecha de la minuta en su sentencia, pues se entiende que tal mención se hace únicamente para individualizar al documento privado no porque esté haciendo un juicio de valor sobre ella.

2. La partida registral publicita la inscripción de la transferencia del predio en favor de los herederos a título universal.

En materia hereditaria tenemos a la sucesión testada e intestada, en la primera es el causante quien manifestando su última voluntad ordena su propia sucesión a través de la institución de sucesores que pueden ser: herederos y legatarios; en tanto que la intestada operará en ausencia, ineficacia o invalidez de la voluntad testamentaria, siendo la Ley la que señale a los herederos a título universal, pudiendo incluso coexistir ambas sucesiones respecto a un mismo causante.

Puesto que en la sucesión intestada los herederos siempre serán declarados como tales a título universal, será cómodo identificar el presupuesto; sin embargo es en la sucesión testada en la que debe ponerse especial atención, y es que si el testador dispone expresamente del predio en favor de alguno de sus herederos o legatarios no se cumplirá el presupuesto, pues se habría generado una concurrencia de acreedores, en este supuesto operará el Principio de Legitimación y el asiento traslativo de dominio a favor del heredero producirá todos sus efectos legales en tanto judicialmente determine a quien corresponde el mejor derecho de propiedad.

En relación al testamento el artículo 735 del Código Civil, regula que: "la institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos (...)" en tal sentido los herederos tendrían derecho sobre la universalidad de los bienes del testador, incluso sobre aquellos respecto de los cuales no dispuso expresamente en su testamento. En relación a ello Lohman (1996) indica que: "el carácter universal significa, dicho en corto, que el heredero se sustituye por entero en el lugar jurídico del causante, incluso sobre aquellos elementos patrimoniales que el causante desconociera que le pertenecía o sobre los cuales no dispuso específicamente el testador[325]"(p.31).

Por lo señalado se colige que no importa si el derecho del heredero se genera de una sucesión intestada o testada siempre que lo sea a título universal. El presupuesto concurre al evidenciarse que el heredero no puede adquirir un predio del que el causante ya no era propietario por haberlo transferido en vida.

3. La inscripción de la transferencia hecha en vida por el causante no perjudique a terceros registrales

El artículo 2014 del Código Civil consagra el Principio de Fe Publica Registral con éste se protege a quien contrata en base a lo que registros publicita siempre que se verifique las siguientes exigencias: adquirir del titular registral, que no conste en los asientos ni en los títulos archivados causas que soslayen su derecho, buena fe y onerosidad.

Puesto que los herederos a título universal adquieren el predio gratuitamente, no serán

324 Caso planteado en la Resolución N° 685-2006-SUNARP-TR-L.

325 Lohmann Luca de Tena, G. (1996). Derecho de Sucesiones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol XVII. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.

considerados terceros registrales, bajo esta misma premisa, tampoco pueden ser considerados como terceros los sucesores a título universal de los primeros sucesores, por la misma razón de ausencia de onerosidad ; entonces si el heredero a título universal hubiera dispuesto del bien –enajenado, gravado- a favor de un tercero, este será considerado como tercero registral en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil y por tanto no podrá inscribirse la transferencia realizada en vida por el causante.

Como se señaló, una de las exigencias para ser considerado tercero registral es el haber adquirido a título oneroso; en apariencia no sería tercero registral aquel al que el heredero a título universal le transfirió gratuitamente (por ejemplo por donación o anticipo de legítima) rápidamente podríamos arribar a tal conclusión y determinar la procedencia de la inscripción por gracia del artículo comentado; sin embargo no debemos olvidar que ésta es una regla de excepción y no puede aplicarse por analogía a otros supuestos distintos, por lo que únicamente puede enervar aquellos asientos de transferencia por sucesión a título universal.

Bibliografía

- Lohmann Luca de Tena, G. (1996). Derecho de Sucesiones. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol XVII. Tomo II. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.

Artículo 99. Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción

La circunstancia de que en el título presentado se deje constancia de la existencia o inexistencia de cargas y gravámenes, contrariamente a lo que aparece inscrito en la partida registral, no impide la inscripción de la transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

Comentado por:
Claudia Lisset Angulo Diaz

Dentro de los alcances de la calificación registral, se encuentra la de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (art. 32 literal "a" del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos).

En ese análisis de compatibilidad, entre el título y la partida registral, es que se puede advertir si es que en esta última existen obstáculos que impiden la inscripción del título.

En el Registro de Predios, ocurre que cuando en un título de transferencia se indica que el predio tiene cargas y gravámenes o no los tiene y en la partida registral se publicita una situación distinta a la reflejada en el título en relación a las cargas y gravámenes, esta circunstancia no constituirá un obstáculo que impida la inscripción del título transferencia.

La postura adoptada por el artículo bajo comentario obedece a la prevalencia de la información que publicita el Registro en aplicación del art. 2012 del Código Civil que prescribe sobre el Principio de Publicidad; por el cual se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; en ese orden de ideas, quién adquiere el bien queda afectado por la presunción de conocimiento indicada.

Fundamento

El artículo que nos ocupa tiene su origen en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 11 aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 22/01/2002.

"Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aún cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones (Sustentado en la Resolución N°007-2002-ORLC/TR).

El caso del citado precedente, se trató sobre un título de compraventa de un inmueble en cuya escritura pública solo se había hecho referencia a uno de los gravámenes inscritos (hipoteca). contrariamente a lo que obraba en la partida, ya que ahí se publicitaba, además de dicho gravamen, tres embargos.

El Registrador denegó la inscripción argumentando que el título de transferencia es incompatible con la partida registral, ya que en el título no se reflejaban los embargos publicitados en la partida. Sustenta su denegatoria en el Principio de Impenetrabilidad previsto en el art. 2017 del Código Civil, por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

El Tribunal Registral al resolver, fundamenta su decisión en dos normas. Una de ellas es el derogado art. 86 del Reglamento de las Inscripciones, que establecía que los bienes inmuebles y los derechos adquiridos pueden ser enajenados o gravados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hayan extendido las anotaciones (embargos), interpreta que la citada norma (…) admite la posibilidad de que los inmuebles afectados con medidas cautelares de embargo puedan ser

transferidos o gravados, atendiendo a que la finalidad de dichas medidas es hacer posible la ejecución del fallo que se emita en un proceso determinado. Los derechos del favorecido, con tal medida cautelar quedan suficientemente garantizados una vez anotado el embargo en el Registro (…).

La otra norma que sustenta la resolución es el art. 2012 del Código Civil, así en el sexto y sétimo considerando precisa: (…) "En tal sentido, ante la falta de coincidencia entre los gravámenes que afectan al bien y lo declarado en el contrato de compraventa, prevalecerá la información que publicita el Registro cuyo conocimiento se presume de pleno derecho (…)". En efecto, en la inscripción de la compraventa del título alzado, lo cual implica variación del antiguo titular registral por uno nuevo, los embargos mantienen prioridad frente al nuevo adquiriente, quien no podrá señalar que no tenía conocimiento de los gravámenes anotados en la partida registral referida. En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en un caso similar mediante resolución N°607-2001-ORLC/TR del 28/12/2001. En virtud de lo señalado, el Tribunal dispuso la inscripción del título.

Como podemos apreciar, antiguamente los Registradores observaban, ante la discrepancia entre las cargas y gravámenes que obraban en el título con aquellas que figuraban en la partida, considerando al título incompatible cuando no existía coincidencia entre lo declarado en el título y la partida registral, generándose un obstáculo para la inscripción; sin embargo, esto ha sido superado con la dación del precedente y la regulación que contiene el art. 99 bajo comentario, cabe señalar que la redacción se ha mantenido en el tiempo, ya que desde el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 (art. 99) donde se incorporó, así como en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 (art. 65), la redacción se ha conservado tal cual a la actual.

Sobre la redacción del art. 99

No debemos confundir el título del artículo con el contenido del mismo, ya que de una primera lectura del título, podríamos entender que está referido a las cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción; sin embargo, del contenido no se aprecian cuáles son esas cargas o gravámenes que no constituyen obstáculos para la inscripción; siendo que este artículo referido únicamente a la discrepancia de las cargas y gravámenes que obran en el título con lo que obra en la partida, lo cual no constituye un obstáculo que impida la inscripción de un título de transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

Tampoco se debe confundir que la existencia de una carga o gravamen en la partida no será un obstáculo ante un título de transferencia, ya que ello resulta erróneo; toda vez que existen cargas o gravámenes que sí impiden la inscripción de la transferencia, tales como las anotaciones preventivas de cuyo contenido así se desprenda, como por ejemplo un Bloqueo Registral, una medida cautelar de No Innovar, entre otras que originen el cierre parcial o total de la partida. Sobre ello, Manzano Solano al clasificar las anotaciones preventivas, señala a las anotaciones ordinarias y de cierre registral, según produzcan efectos generales o bien impidan el acceso al Registro de los actos dispositivos que afectan a la finca o al derecho anotado (anotaciones de prohibición de disponer) (Citado por Gonzales Loli: 2002, p. 352).

Sobre las cargas y gravámenes

Otra precisión que creemos conveniente señalar es que no se hace una distinción entre carga y gravamen, el concepto de ambas figuras es discutido ampliamente por la doctrina, siendo una de las posturas más destacadas la de Avendaño (Avendaño Arana: 2003, p. 723) "la diferencia entre gravámenes y cargas consiste en que los gravámenes dependen de una obligación accesoria, la que de incumplirse puede conllevar a la venta del bien afectado. (…) En las cargas, en cambio, no hay obligación garantizada". Es por eso que finalmente afirma que "en realidad, las servidumbres son cargas -y no gravámenes- que se imponen al dueño del predio sirviente en beneficio del propietario del predio dominante".

Sin embargo, para realizar este comentario, hemos seguido la línea jurisprudencial del Tribunal Registral, donde gravamen y carga real constituyen una sola categoría, así tenemos la Resolución N° 137-2007-SUNARP-TR-T del 19 de junio de 2007, cuya sumilla se transcribe:

"Identidad conceptual entre carga y gravamen real: gravamen y carga reales constituyen una sola categoría de situaciones de sujeción pasiva en la que se encuentra el titular de un derecho real respecto del titular de otro derecho real que recae sobre el mismo bien, que determina que el sujeto pasivo soporte o sufra las consecuencias del ejercicio de su derecho por parte del sujeto activo".

Sobre la prelación que otorga el Registro

Las inscripciones publicitadas en la partida gozan del Principio de Prioridad; por lo tanto, si ante la inscripción de una transferencia, en la partida, obran cargas y gravámenes inscritos, estos gozan de una preferencia otorgada por el Registro. Sobre el particular, Gonzáles Barrón: (2012) afirma: "Por medio de la publicidad se preconstituye un rango, una preferencia" (p. 479); por esto; ante el cambio del titular Registral, dichas inscripciones no se verán afectadas en su prelación.

En el ámbito civil

No obstante a lo indicado, a lo largo de este artículo, nos preguntamos ¿Qué pasaría en el ámbito civil si en un título de compraventa el vendedor declara que el bien no está gravado y se celebra la venta, no obstante en la partida del predio consta una hipoteca inscrita? La respuesta es dada por Gonzales Barron (p. 137), quién precisa que no resulta de aplicación el art. 2012 del Código Civil ya que no tiene incidencia ni modifica las obligaciones contractuales que rigen por el principio de autonomía privada, sino el art. 1509 del citado código, que señala que la clandestinidad del vicio ocurre cuando en la celebración del contrato no se dio noticia del hecho; lo cual implica que la falta del vendedor se presenta cuando este hace una declaración engañosa en la *lex contracta* y no según lo que aparezca en el Registro. En consecuencia, si el vendedor manifiesta una situación contraria a la realidad, entonces será responsable por saneamiento y deberá indemnizar el daño que sufra el comprador (...).

Referencias Bibliográficas

- GONZALES BARRÓN, Gunther (2012). *Derecho Registral y Notarial.* Tomo I. Lima: Jurista Editores.
- AVENDAÑO ARANA, Francisco (2003). *Código Civil Comentado.* Tomo V. Artículo 1035. Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002). *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- TORRES SANCHEZ, Tito Augusto (2010). *El Registro de Predios en la Jurisprudencia Registral.* Trujillo: Fondo Editorial "Ventana Andina" de la Municipalidad Provincia de Huari- Ancash.
- TRIBUNAL REGISTRAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (2003) Décimo primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral (criterio fue adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 09/02/2002). Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 22/01/2002.

Artículo 100. Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita

En los casos de transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, esto no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la transferencia.

Comentado por:
Ada Violeta Perales Vega

Lo establecido en dicho artículo pretende evitar que al momento de la calificación de un título de transferencia de predio en el que el Registrador advierta que se está transfiriendo también una edificación que en la Partida no consta inscrita, esta omisión de la inscripción, no sea obstáculo para la inscripción, hecho que podría producirse por cuanto el Registrador tiene que verificar la adecuación entre la descripción del bien contenida en el documento de transferencia y lo que consta en la Partida.

El análisis del supuesto regulado en el artículo 100 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, empieza por señalar que conforme dispone el artículo 2° del Reglamento, el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código, normas administrativas y demás normas especiales; el artículo 3 indica que son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Uno de los principios registrales directamente vinculados con el registro de predios es el principio de especialidad, que establece que por cada bien o persona jurídica, se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. La aplicación de este principio adquiere particular relevancia, pues es necesario que los bienes objeto del trafico jurídico sean indubitablemente determinados, debiendo existir adecuación entre la descripción consignada en el título de transferencia y la que consta en la partida registral.

García García señala que en cuanto a la finca "(…) se trata de que conste perfectamente descrita con todos sus datos que lleven a su plena identificación[326]".

La aplicación de este principio la efectúa el Registrador al momento de la calificación, cuando al evaluar el título presentado y de conformidad con lo dispuesto en el inciso "a". del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deba confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción.

Esta adecuación supone que se pueda determinar con certeza que el predio materia de transferencia y cuya descripción está contenida en el título, sea el mismo que consta inscrito en la partida, y podría haberse dado que en virtud del principio de especialidad el Registrador hubiera alegado al verificar que el título contenía la transferencia de la fábrica y esta no se encontraba inscrita, la discordancia con la Partida registral, lo que hubiera impedido la inscripción. Sin embargo, considero que en ese supuesto podría aplicarse el precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el X pleno, que dispone "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". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR, del 14 de noviembre de 2001, N° 464-1997-ORLC/TR, del 12 de diciembre de 1997, N° 305-2000-ORLC/TR, del 28 septiembre de 2000 y N° 45-2002-ORLC/TR, del 24 de enero de 2002.

326 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario,* Tomo I, Editorial Civitas S.A., Madrid 1999, pág. 552.

Conforme al citado precedente, no es exigible que la descripción del bien contenida en el título sea idéntica a la que consta en la partida, debiendo el Registrador buscar elementos que permitan su identificación y dentro del marco discrecional de la función concluir que el inmueble materia de transferencia es el mismo que consta inscrito en la Partida.

La precisión efectuada en el artículo 100 se puede también analizar desde otra perspectiva. Como sabemos, la transferencia de bienes inmuebles lleva inmersa la transferencia de titularidades y, desde el punto de vista jurídico, esta transferencia contiene además, la seguridad en la circulación, entendida esta como traslado físico del bien, movimiento de valor y generación de riqueza, conforme señala Gilberto Mendoza[327], por tanto, es también necesario que el Registro se adecúe a conceptos modernos como el de la circulación de la riqueza, inmerso en las transferencias de inmuebles, considerando que menores exigencias para la transferencia de propiedad, facilitan la contratación, reduciendo su costo y por ende facilitando la circulación de la riqueza.

Por ello, en los casos en que la edificación no se encuentre inscrita, y se consignara en el contrato de compra venta que también se está transfiriendo, se harían más onerosos los costos de transferencia; si se exigiera al propietario que primero regularice la inscripción de la declaratoria de fábrica, lo que probablemente desincentivaría el tráfico jurídico, limitando así la circulación de los bienes.

Otro aspecto también a considerar es que la edificación es el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Conforme indica el artículo 3 de la Ley 29090, la inscripción de dicho acto en el registro es el reconocimiento legal de su existencia, pero la edificación preexiste a esta declaración, por lo que aunque la declaración legal no se hubiese efectuado, la edificación ya existe y el hecho de que en la partida no conste esta situación no quiere decir que no tenga relevancia económica y jurídica para los contratantes, que pueden considerarla en el contrato y que sin embargo este hecho no cambia, la naturaleza de la inscripción, por cuanto la inscripción de la declaratoria de fabrica no modifica al predio, pues esta modificación ya ocurrió al momento de la construcción.

Con respecto a la edificación el artículo 12 de la Ley 29090, esta dispone que la licencia de edificación determinará los derechos de construcción y desarrollo de la obra, pero que la expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales. Esta precisión de la ley abonaría en una posible observación a la inscripción de una fábrica no inscrita, pero en este caso debe concordarse lo señalado en el artículo 12 de la Ley con las disposiciones que el C.C. contiene específicamente en el artículo 889 que señala: "Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación". Según el Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, citado por Arias Shereiber, "parte integrante" es cualquiera de las que forman un todo o un conjunto. Específicamente, la principal o substancial de modo que su falta impide la denominación cabal o los efectos adecuados[328].

Queda claro que si las partes que intervienen en el contrato de transferencia no están diferenciando la edificación, se puede asumir que lo edificado también pertenece al propietario del predio, teniendo en cuenta lo ya expuesto, es decir que en nuestro sistema, la inscripción no tiene carácter constitutivo.

Finalmente, con relación al acto de transferencia el artículo 1529 del C.C, señala que son elementos de la compraventa: el comprador, vendedor, la cosa y el precio; no existen elementos adicionales que puedan exigirse en este tipo de contrato, así se ha considerado en diversas ejecutorias como en la casación 2942-2013-Lima que expresa: "Que, es aceptado por la doctrina que en el C.C. materia contractual rige el principio de autonomía privada, recogido en nuestro ordenamiento en el artículo 1354 del Código Civil, según el cual, las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato (crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas) siempre que no sea contrario a una norma legal de carácter imperativo, norma que se replica y robustece con lo regulado en el artículo 1356 del Código Civil, el cual señala que las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias

327 MENDOZA, Gilberto. *Las adquisiocnes a non domino en el ordenamiento peruano, la propiedad mecanismos de defensa,* Gaceta jurídica, febrero de 2014.

328 ARIAS SHEREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Codigo Cvil Peruano de 1984,* Librería Studium S.A., 1991.

de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas". Como puede apreciarse, el único límite para la autonomía privada es su conformidad con las normas de carácter imperativo. Manuel De La Puente y Lavalle sostiene que la regla general en materia de normas sobre contratos es que ellas tienen carácter dispositivo, siendo la excepción que tengan carácter imperativo, entendiéndose por normas dispositivas aquellas que son aplicables en ausencia o para integrar las lagunas de la manifestación de la voluntad de las partes, mientras que son normas legales imperativas aquellas manifestaciones del ordenamiento jurídico que no permiten a los contratantes traspasar los límites del poder que les ha sido delegado.

Lo señalado en la resolución casatoria transcrita incide en la autonomía de la voluntad en la celebración de los contratos, entendida esta como el derecho que tienen las partes a redactar libremente las cláusulas del contrato de compraventa incluyendo las que consideren convenientes a sus intereses, siempre que no sean contrarias a normas de carácter imperativo. En el caso particular de la compra venta de inmuebles, podrán incluir en el contrato todas aquellas disposiciones que conciernan a sus intereses y, en el caso en comentario, pueden hacer que la descripción de la edificación conste en el contrato, por el solo hecho de tener relevancia para ellos, sin necesidad de verificar que dicha edificación conste inscrita, por otro lado, el Registrador al momento de la calificación no tendría razón de objetar esta descripción en el contrato cuando verifique que la edificación no se encuentra inscrita: en primer lugar, porque la inscripción no tiene carácter constitutivo y, también, porque la inscripción de la edificación es el reconocimiento legal de esta, que aún cuando no se efectuara, la inclusión de este aspecto no desnaturaliza el contrato.

Artículo 101. Pago con títulos valores

En los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

a. Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.

b. Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.

c. Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario, se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Comentado por:
Tomás Benites Quispe

1. Antecedentes Legales

El artículo que comentaré está ubicado en el título III del reglamento, y está relacionado a la existencia de acuerdo entre los contratantes para que el pago sea con títulos valores en los casos en que el acto traslativo de dominio este contenido en contratos de compraventa o permuta, para lo cual las inscripciones se efectuarán dejando constancia que el precio ha sido cancelado, pudiendo ser algunas de las siguientes formas: i) cuando se pactó o conste en el título el efecto cancelatorio; ii) mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por notario se acredite el pago; iii) la constancia de pago emitida por el funcionario facultado de la entidad financiera, con firma certificada por Notario. Ante lo dicho es importante saber que de no dejarse constancia del pago, haciendo uso de los tres puntos supuestos que propone la norma, el registrador público procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Los códigos civiles que han existido en nuestro ordenamiento jurídico, como el del año 1852, 1936 y el de 1984[329], desarrollan lo concerniente a títulos valores, pero es el artículo 1233 de nuestro código civil vigente, donde se establece que la entrega de títulos valores que constituyen ordenes o promesas de pago, solo extinguirá la obligación primitiva cuando hubiesen sido pagados o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado, salvo pacto en contrario; entre tanto la acción derivada de la obligación primitiva quedara en suspenso. El código civil de 1936 nos señalaba en su artículo 1248 que la entrega de pagarés a la orden, de letras de cambio y otros documentos, solo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiese perjudicado; entre tanto, la acción derivada de la obligación primitiva quedara en suspenso. El código civil de 1852, por su parte, en su artículo 1983 nos señalaba que las letras de cambio entre comerciantes se arreglaran por las leyes de comercio, y solo en defecto de ellas se sujetarán a la misma norma legal.

Uno de los antecedentes que establecen criterios registrales sobre efectos del pago con cheque de gerencia y para la adquisición, disposición y gravamen de bienes, es el que se aprobó mediante la Resolución N° 033-96-SUNARP, del 02 de febrero de 1996, estableciendo que en los actos o contratos en los que aparezca la entrega de cheques de gerencia, se entenderá producido el pago sólo en la medida en que resulte quien recibe el título valor de que su sola entrega produce efectos cancelatorios. Consecuentemente los registradores públicos procederán a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva en los casos de contratos de compraventa o permuta en los que en la escritura correspondiente no exista indicación inequívoca de que la entrega del cheque de gerencia constituye pago.

329 Código Civil peruano aprobado el 24/07/1984 por decreto legislativo 295. Publicado en el diario oficial el Peruano en fecha 25/07/1984.

Otro antecedente en relación al artículo en comentario es la resolución de superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, vigente a partir del día 19 de enero de 2004, se aprueba el reglamento de inscripción del registro de predios, y en el título III, y en su artículo 97, nos refería que sobre los efectos cancelatorios de la entrega de títulos valores. Establece que en los contratos de compraventa o permuta en los que aparezca la entrega de títulos valores por parte del adquirente, dicha entrega sólo surtirá los efectos de pago cuando el transferente lo hubiera declarado así en forma expresa; en caso contrario el registrador público procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva.

En esa misma línea de antecedentes se aprueba por Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN, se aprobó el reglamento de inscripciones del registro de predios y el artículo 67° señala el pago con títulos valores. Estableciendo que en los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando: a) Se haya pactado el efecto cancelatorio. b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario. c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera contra la cual se giró el título valor. Caso contrario se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal. Finalmente como se puede apreciar el artículo 101° del actual Reglamento sub análisis, aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, es la norma vigente a la fecha.

La ley de títulos valores, Ley 27287, define al título valor como valores materializados que representen o incorporen derechos patrimoniales, tendrán la calidad y los efectos del título valor cuando estén destinados a la circulación, siempre que reúnan los requisitos formales esenciales que, por imperio de la ley, les corresponda según su naturaleza. Las cláusulas que restrinjan o limiten su circulación o el hecho de no haber circulado, no afectan su calidad de título valor. Por otro lado establece que prima el principio de literalidad; el texto del documento determina los alcances y modalidad de los derechos y obligaciones contenidos en el titulo valor.

2. Consideraciones Previas

Obligatoriamente debe tenerse presente que la obligación de pago, frente a la acción cambiaría, para una orden o promesa de pago, tiene origen y está coligada con una relación causal preexistente. Es decir, quien recibe un título valor que contiene una orden o promesa de pago, lo hace siempre en virtud de un derecho derivado de una relación causal.

3. Análisis Registral

La norma que comentó, está referida al pago con títulos valores; para los contratos de compraventa o permuta, donde se acuerde que el pago se realizará a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.

b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.

c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario, se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

Para la compraventa el artículo 1529 del Código Civil señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comparador y éste a pagar su precio en dinero. Con relación al pago del precio, el artículo 1558 de la norma sustantiva señala que el comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados (…).

Por otro lado, el artículo 93 del presente reglamento en comentario, respecto al contenido del asiento de inscripción de compraventa señala que en el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo

renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa. Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Por lo que resulta de especial relevancia la calificación que realice el Registrador Público de la cláusulas de compraventa o permuta que contiene (además la identificación de las partes y el bien objeto de venta) la estipulaciones relativas al precio y a la forma de pago con la finalidad de determinar el procedimiento de inscribir de oficio una hipoteca legal, y de ser el caso, extender el asiento respectivo.

La hipoteca legal es un mecanismo a cargo del registro para proteger al vendedor que no ha recibido la integridad del precio del bien constituyéndose en acreedor hipotecario que goza de un derecho sobre el saldo impago, siendo que el saldo está directamente vinculado con el hecho de la enajenación de un bien inmueble.

Asimismo como bien sabemos el titulo valor de mayor uso es el cheque de gerencia en las transacciones de compraventa, este medio de pago está regulado por el artículo 193 de la Ley General de Títulos Valores.

Por lo general el título valor de cheque de gerencia es entregado al vendedor a la firma de la escritura pública, lo que brinda la confianza al comprador de estar pagando en la ejecución del acto jurídico o en el momento de elevar a escritura pública dicha transacción, que en el caso de si fuera financiada mediante préstamo bancario con garantía hipotecaria, contará con la prioridad registral que haya ya otorgado el correspondiente bloqueo de la partida registral.

Consecuentemente los actos jurídicos de compraventa o permuta, en las que se utilizan los cheques de gerencia u otro medio de pago contenido en un título valor, si no se pacta, ni consta el efecto cancelatorio del título valor, por lo que es indubitable la voluntad de pago y el efecto cancelatorio, lo cual coadyuvan a la aplicación de los literales establecidos en el artículo 101 del reglamento.

4. Tendencias Jurisprudencial Registral

- Resolución Nº 123-2019-SUNARP-TR-T del 26/02/2019.
- Resolución N° 380-2017-SUNARP-TR-L del 17/02/2017.
- Resolución N° 430-2016-SUNARP-TR-A del 25/07/2016.
- Resolución N° 1276-2015-SUNARP-TR-L del 26/06/2015.
- Resolución N° 196-2015-SUNARP-TR-L del 28/01/2015.
- Resolución N° 2045-2014-SUNARP-TR-L del 29/10/2014.
- Resolución N° 2043-2014-SUNARP-TR-L del 29/10/2014.
- Resolución N° 660-2012-SUNARP-TR-L del 04/05/2012.
- Resolución N° 387-2010-SUNARP-TR-L del 19/03/2010.

Artículo 102. Cláusula resolutoria expresa

La transferencia de propiedad, como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria, expresa a qué se refiere el artículo 1430 del Código Civil: se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

Comentado por:
Ernesto Joel Orozco Reinaga

1. Introducción

Esta disposición reglamentaria viabiliza la inscripción de la resolución de pleno derecho contemplada en el artículo 1430[330] del Código Civil (C.C.), agregando formalidades y determinados supuestos; en ese sentido, es necesario comprender en qué consiste este tipo de resolución de contrato.

La resolución contractual se presenta como un remedio frente al incumplimiento de las prestaciones, por ello el derecho civil peruano ha regulado diversas modalidades, y entre ellas, la cláusula resolutoria expresa que se clasifica como una de las formas de resolver "extrajudicialmente" el contrato. Se requiere de la existencia de la cláusula (o pacto comisorio), el incumplimiento y la legitimación para la iniciativa resolutoria, y la declaración de quererse valer de la cláusula.

2. Pacto comisorio

El Código Civil exige que en la cláusula resolutoria expresa se establezca con toda precisión la prestación cuyo incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato, es decir, los contratantes deben expresar con toda claridad la obligación causante de la resolución y el efecto destructivo del contrato. Coincide la doctrina peruana (así como la italiana) en establecer una cláusula en donde se haga referencia a todas las obligaciones, constituye una mera cláusula de estilo que no conduciría a aplicar el artículo 1430 C.C., sino la resolución por incumplimiento contempladas en los artículos 1428 y 1429 C.C.. Mosco señala que esto tiene sustento en la gravísima y excepcional sanción *ipso iure,* sin intervención estimativa del juez, y sin posibilidad de dilación; y al propio tiempo que el incumplimiento quede bien determinado; esto es, que se concrete en un suceso de fácil y material comprobación[331].

Otra interrogante suscitada es la del pacto comisorio donde se establece que una de las partes "sin causa alguna" pueda resolver el contrato. Podemos encontrar una respuesta determinando si el artículo 1430 C.C. es una norma de carácter imperativo, conforme al principio de libertad contractual y el carácter supletorio de las normas sobre contratos, recogidos en los artículos 1354[332] y 1356[333] C.C.. Ya mencioné que los requisitos para que exista pacto comisorio han sido previstos por ley; en ese sentido, distingue Aníbal Torres Vásquez que las reglas de los artículos 1428 y 1429 C.C. son solamente supletorias a la voluntad de las partes, constituyendo un derecho de reserva cuando las partes no hayan pactado una cláusula resolutoria expresa, agrega luego que para que exista esta cláusula es imprescindible haberla pactado expresamente disponiendo que el contrato se

330 Artículo 1430 Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.
La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

331 El contrato en general. Tomo II. Manuel de la Puente y Lavalle. Lima, 2da edición 2001, pág. 452.

332 Artículo 1354. Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

333 Artículo 1356. Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.

resuelve cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión en el acto de celebración del contrato[334]. Debemos considerar, además, que el pacto comisorio tiene como finalidad proteger al acreedor frente al incumplimiento de la prestación; de permitirse cláusulas resolutorias expresas de otro tipo (sin causa ni justificación) permitiría el abuso del derecho, por cuanto cualquier contratante dejaría sin efecto contratos sin justificaciones y en cualquier oportunidad, desprotegiendo a las partes que cumplieron su prestación, contraviniendo lo establecido en el artículo 1361 C.C.[335]. Una cláusula resolutoria sin justificación es el pacto de retroventa[336]; sin embargo, esta figura -que además de ser regulada excepcionalmente para el contrato de compraventa- es criticada por considerarse que envuelve un préstamo usurario, que se opone al libre tráfico de los bienes y que constituye un pacto comisorio inmoral.

3. El incumplimiento y la legitimación para la iniciativa resolutoria

El segundo paso en este proceso de resolución de contrato es la configuración del supuesto establecido en la cláusula resolutoria expresa, el incumplimiento. A pesar que se discute sobre la legitimación para la iniciativa resolutoria, el mismo Código Civil resuelve cualquier diferencia de criterio respecto a si la parte perjudicada debe haber cumplido su prestación. Nótese que el art. 1430 C.C. establece que la resolución opera cuando una de las partes no cumple determinada prestación, esta redacción es totalmente coherente con la naturaleza de los contratos con prestaciones recíprocas, por cuanto un contratante que incumple su prestación no puede pretender resolver un contrato alegando que la otra parte ha incumplido determinada obligación. Una interpretación contraria que alegue que la frase “una de las partes” no prohíbe y que se refiera a “ambas partes”, contraviene la finalidad de la resolución contractual que es proteger frente al incumplimiento, mas no frente al propio incumplimiento.

De otro lado, es necesario agregar que la importancia de la prestación incumplida no es materia de valoración, por cuanto ello fue evaluado por las partes al momento de consentir el pacto comisorio[337].

4. Declaración de quererse valer de la cláusula

Es el último paso por el cual se materializa la resolución por cláusula resolutoria expresa. Si bien el incumplimiento genera el derecho a resolver el contrato, esta no se produce mientras no se comunique a la otra parte que se quiere valer la cláusula resolutoria; así, este tipo de resolución contractual se constituye como un acto unilateral, voluntario (de la parte fiel) y extrajudicial (sin necesidad de declaración judicial). Además, considerando el efecto inmediato que le otorga la ley, se constituye como un acto irrevocable, es decir, no se puede exigir su cumplimiento luego de realizada la comunicación.

El Código Civil no establece un plazo determinado, sin embargo podemos remitirnos al máximo para las acciones reales, estipulado en el inciso 1 del artículo 2001 C.C., que es de diez años[338]. Cabe añadir que no se ha impuesto forma alguna en que deba realizarse esta comunicación; el tribunal registral ha precisado que es esta debe ser indubitable[339], lo cual es concordante con el artículo 141 C.C.[340].

334 TORRES VÁSQUEZ, Ánibal. Código Civil. Tomo II. Lima, 7ma edición 2011, pág. 494.

335 Artículo 1361. Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.
Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

336 CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de la venta. Tomo II. Lima, 1ra edición, 2010, pág. 878.

337 ROPPO, Vicenzo. El Contrato. 1ra edición peruana enero 2009, pág. 885.

338 DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Tomo II. Lima, 2da edición 2001, pág. 452.

339 Resolución N° 603-2014-SUNARP-TR-L del 28/03/2014.

340 Artículo 141. La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia.
No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

5. Formalidad del registro y calificación

A través del artículo subanálisis se puede apreciar como el registro reviste de seguridad ciertas situaciones jurídicas como la comentada. De no existir esta disposición reglamentaria, la inscripción podría realizarse a pedido del legitimado con la presentación del documento que acredite la comunicación indubitable; sin embargo, el registro complementa este título material con el otorgamiento de un título formal que es una escritura pública o un formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida; a este se debe anexar o insertar la comunicación, que puede consistir en una carta notarial. A través del otorgamiento de estos títulos formales se puede verificar certeramente la voluntad de la persona legitimada a resolver el contrato, lo cual constituye un elemento importante conforme se ha descrito líneas arriba.

De forma muy breve, comentaré algunas interrogantes que se presentan en la calificación de estos títulos:

Reiterada jurisprudencia del tribunal registral ha establecido que un contrato cuyas prestaciones han sido ejecutadas plenamente no puede resolverse. Por tanto, en la resolución de contrato por pacto comisorio debe verificarse que no haya constancia de cumplimiento de la obligación materia de pacto.

Conforme a la legitimación para la iniciativa resolutoria, ¿corresponde exigir que se acredite el cumplimiento? Si bien se explicó en el punto 3 que el sujeto legitimado a resolver el contrato debe haber cumplido su obligación. Debe considerarse también que, a efectos de la calificación registral, exigir se acredite la legitimación crearía un obstáculo muy difícil de subsanar en muchas ocasiones. Recordemos que este elemento ha sido reseñado a efectos de comprender la figura jurídica y poder entender cómo se resolvería en un futuro conflicto de intereses; sin embargo, la ejecución y la eficacia de la resolución por cláusula resolutoria no exige que se acredite el cumplimiento de la parte interesada. El Código Civil solo menciona que la parte debe tener un interés, por su parte el reglamento solo exige que se otorgue un instrumento en donde conste la voluntad y la causa de resolución.

¿Puede haber oposición a la resolución del contrato?

Las partes no pueden detener los efectos de la resolución, esta surte efecto desde la comunicación. La oposición puede plantearse vía judicial y el juez puede declarar que la resolución no se ha producido.

¿Debe constar la recepción de la comunicación por la parte infiel?

El tribunal registral se ha pronunciado señalando que resulta imprescindible que la comunicación sea dirigida al domicilio que se indique en el contrato. Respecto de la recepción, señala que es una circunstancia que no puede exigirse, por cuanto bastaría que se niegue el deudor para que no pueda consumarse la resolución. Precisa además que los efectos de los contratos no pueden quedar sujetos a la mera potestad de uno de los contratantes[341].

Respecto al valor de la transferencia, el tribunal registral indica que no resulta necesario valorizar el bien que es transferido por ejecución de la cláusula resolutoria, por no constituir un elemento esencial del acto ni ser un requisito taxativamente previsto por la ley[342].

Respecto a la publicidad de la cláusula resolutoria, es necesario hacer las siguientes precisiones:

a. La cláusula resolutoria es un acto inscribible[343], se constituye como una carga en la partida.

b. La inscripción de la cláusula no impide la inscripción de transferencias, cargas o gravámenes; si se produce la resolución contractual por pacto comisorio, los actos inscritos con posterioridad a la cláusula quedarán enervados por no estar protegidos por el artículo 2014 C.C.[344].

341 Resolución N° 984-2013-SUNARP-TR-L del 14/06/2013.

342 Resolución N° 196-2006-SUNARP-TR-A del 27/10/2006.

343 Quinto acuerdo plenario aprobado en el XC Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 27 y 28 de junio de 2012.

344 Artículo 2014. El tercero que dé buena fe adquiere a título oneroso, algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

c. Con la dación de la Ley N° 30313 que modifica el art. 2014 CC, cambia una situación muy discutida entre los operadores del derecho registral. Para constituirse como un tercero registral no basta con verificar el contenido de los asientos, sino además el contenido de los títulos archivados que los sustentan; en consecuencia, la resolución contractual por cláusula resolutoria expresa enerva los actos posteriores inscritos aunque no haya sido publicitada la cláusula.

Por último, es necesario señalar que la resolución de pleno de derecho establecida en el artículo 1429 C.C. resulta inscribible conforme ya lo estableció el tribunal registral[345]. Solo fue contemplado en el anterior reglamento (2008) y aún se encuentra vigente una disposición semejante en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros.

345 Resolución N° 418-2005-SUNARP-TR-L del 15/07/2005.

Artículo 103. Transferencia por dación en pago o permuta

Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva- salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. En el caso de dación en pago, se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.

En los casos en que todo o parte de la contraprestación por la adquisición de un bien presente esté constituido por la obligación de transferir en permuta de bienes inmuebles futuros, una vez acreditada en el Registro la existencia de dichos bienes, el adquirente de los mismos podrá solicitar la inscripción de su propiedad por el solo mérito al título archivado correspondiente.

Comentado por:
Eduar Rubio Barboza

1. Introducción

Desde nuestro primer Código Civil de 1852 hasta el vigente de 1984, la transferencia de propiedad en forma derivada, bajo la modalidad de dación en pago o permuta, han sido dos temas de vital importancia en el campo del Derecho Civil Patrimonial y Derecho Registral Inmobiliario, cada una con sus propias características y alcances.

Dicha importancia, por los efectos que produce estas transferencias de propiedad predial, ha conllevado que en el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se le dé una regulación especial respecto de la forma como realizar su inscripción en los diferentes supuestos, que puede presentarse una dación en pago o permuta al Registro de Predios.

La dación en pago, también conocida como adjudicación en pago, cesión en pago o pago por entrega de bienes, se encuentra recogida normativamente en los artículos 1265 y 1266 del Código Civil de 1984 y se define como un medio extintivo de obligaciones (supuesto de nov ación objetiva), en la cual el acreedor en forma voluntaria[346] acepta que su deudor le entregue una prestación diversa a la debida a fin de que este pueda cumplir total o parcialmente con el pago de la obligación.

En cambio la Permuta -a diferencia de la dación en pago que es un modo extintivo de obligaciones, según hemos señalado- es un contrato típico que se encuentra recogido normativamente en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil de 1984 y que se la define como un acuerdo de voluntades por la cual dos o más personas (acreedor-deudor) se transfieren recíprocamente la propiedad de los bienes.

Como se puede advertir, aún cuando ambas figuras jurídicas tienen ciertas diferencias en cuanto a su concepción, ello no ha sido impedimento para que se los haya regulado en un solo artículo. La forma de cómo se debe inscribir en el Registro de Predios, precisándose que supletoriamente en estos supuestos cabe también aplicar en lo que corresponda las reglas de la inscripción de la compraventa.

2. La dación en pago y su acceso al Registro de Predios

La dación en pago como acto inscribible en el Registro de Predios, se definiría como un acuerdo de voluntades dirigida a extinguir una obligación, mediante el cual un acreedor (adquiriente) en forma voluntaria acepta que su deudor (titular registral o propietario del predio) le entregue un predio a fin de que este pueda cumplir total o parcialmente con una obligación cuyo pago consistía en una prestación de distinta naturaleza (por ejemplo dinero).

346 Dado que conforme al principio de identidad en la prestación regulado en el artículo 1132 del Código Civil, el acreedor no puede ser obligado a recibir una prestación distinta a la que se le debe.

Nótese aquí, que respecto del predio que puede ser entregado en dación en pago, se puede presentar las siguientes peculiaridades:

a. El predio a darse en pago puede ser de propiedad del obligado o de un tercero.

b. El predio dado en pago puede cancelar en forma total o parcial la obligación.

c. El predio puede ser presente o futuro.

El artículo bajo comentario, si bien ha regulado como proceder con la inscripción ante alguno de estos supuestos, ello no significa que los supuestos no regulados se encuentren en un caso de vacío en sede registral, puesto que su solución, se la puede encontrar analizando sistemáticamente el referido artículo 103, con la regulación que se ha realizado sobre la compraventa en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (artículo 93) y demás normas aplicables del Código Civil referidos a compraventa y pago en las obligaciones.

2.1. El predio a entregarse en dación en pago puede ser de propiedad del obligado o de un tercero

En la dación en pago -como bien señalábamos- el predio a otorgarse en pago puede ser de propiedad del obligado o de un tercero.

En el primer caso, donde el predio a darse en pago es de propiedad del obligado, no demanda de mayor análisis, puesto que en dicho caso el Registrador de Predios además de verificar aquellos aspectos propios de la actividad registral, deberá advertir lo siguiente:

a. La concurrencia de voluntad de ambas partes (acreedor y deudor – titular registral o propietario del predio) en el correspondiente instrumento público y su voluntad de transferir el predio en dación en pago.

b. Que las partes hayan consignado expresamente la obligación que será materia de cancelación total o parcial con el predio materia de Dación en Pago.

El segundo caso, la entrega al acreedor de un predio de propiedad de un tercero, que en el fondo es una dación en pago de un predio con subrogación convencional[347]. El Registrador Público debe advertir en el instrumento público:

a. La concurrencia de voluntades del (a). tercero no interesado ni obligado (titular registral o propietario del predio a transferir) que ha sido autorizado expresa o tácitamente por el deudor para que pague con su bien una obligación de este último y (b). la aceptación del acreedor de admitir el pago con dicho bien.

Considero que en este tipo de caso, para la inscripción registral aun cuando aparentemente no sería exigible que también suscriba la escritura de transferencia por dación de pago el obligado no transferente (deudor), es necesario que se requiera también su intervención, por cuanto si bien los efectos de su intervención no afectaría en esencia la transferencia. Este tiene que prestar su conformidad respecto de la valorización del predio y sus efectos de dicha valorización en la cancelación total o parcial de la obligación y que son datos importantes en el asiento registral conforme se puede apreciar del requisito siguiente.

b. Que tanto el tercero no interesado como el acreedor y el deudor hayan consignado expresamente la obligación que es materia de cancelación total o parcial con el predio materia de transferencia.

El requisito del punto "b",. señalado en el presente ítem, es importante exigirlo en la medida que dicho dato se consignará en el asiento registral correspondiente.

347 Artículo 1261 del Código Civil.
"La subrogación convencional tiene lugar:
(….)
2. Cuando el tercero no interesado en la obligación paga con aprobación expresa o tácita del deudor.
(…)".

2.2. El predio dado en pago puede cancelar en forma total o parcial la obligación.

En tanto se exige que en instrumento público de dación en pago se consigne la obligación que es materia de cancelación, el predio a entregar puede cancelar total o parcialmente la obligación en cuyo caso no hay mayor inconveniente en la inscripción del acto, consignando tal circunstancia.

Sin embargo, también es posible que el predio dado en pago, supere el monto de la obligación con lo cual el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero.

Ante tal supuesto y en tanto se aplica supletoriamente las reglas de la compraventa- deberá extenderse la hipoteca legal respectiva en asiento específico, salvo renuncia expresa de la parte beneficiada con la misma, la cual, por lo general, será el titular o propietario del predio dado en pago o quien el título de la obligación señale.

2.3. El predio puede ser presente o futuro

La dación en pago se puede otorgar respecto de un predio presente o un predio futuro, pero su inscripción estará supeditada a que estos predios tengan existencia registral. Dependiendo el *status* jurídico que tenga el bien el Registro, la inscripción se realizará en forma definitiva o preventiva.

Así, en el caso de predios inscritos en forma definitiva la inscripción se realizará de forma definitiva; sin embargo, en aquellos casos donde las inscripciones son de naturaleza preventiva, que generalmente es en el caso bienes futuros y que son producto de preindependizaciones por prereglamento interno o en los casos de proyectos de habilitación urbana que habiliten a realizar actos de disposición (libre disponibilidad o venta garantizada). procederá también a realizar la inscripción de dicho bien futuro pero de forma preventiva.

3. La permuta y su acceso al Registro de Predios

La permuta como acto inscribible en el Registro de Predios puede ser definida como un contrato por la cual dos o más titulares registrales o propietarios de bienes se transfieren recíprocamente la propiedad de estos. Para que la permuta pueda ser calificada e inscrita en dicho registro, mínimamente uno de los bienes debe ser un predio.

Ahora bien, las peculiaridades que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha previsto para el caso de la permuta son los siguientes:

3.1.El valor equivalente o no de los bienes permutados

Es posible que en el contrato de permuta, el valor de los bienes asignados por las partes, tengan un valor equivalente; sin embargo, también es posible que uno de los bienes tenga un mayor valor, lo cual puede desencadenar en dos escenarios:

El primero que al margen que a los bienes tengan mayor valor uno del otro, se hagan concesiones o condonaciones recíprocas de modo tal que no quede suma dineraria alguna pendiente de pago; y el segundo es que si producto de ello, alguno de los adquirentes queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, por cuanto uno de los bienes es de mayor valor que el otro, el Registrador deberá extender la hipoteca legal correspondiente, salvo renuncia expresa del titular de la obligación protegida con hipoteca legal, lo cual habilitará al Registrador para no inscribir la misma.

Sobre el tema de la valorización y su exigencia en el Registro Público, el Tribunal Registral en la Resolución N° 538-2005-SUNARP-TR-L, resolvió que la valorización de los predios que son objeto de una permuta no es un elemento esencial del contrato, lo cual en efecto podemos estar de acuerdo como elemento de validez; sin embargo, resulta discutible si al amparo de dicho criterio, este requisito debe ser exigido por el Registrador, sobre todo por el tema de las tasas registrales.

Personalmente considero que aún cuando la valorización en la permuta de un bien no sea un requisito esencial para la validez de la misma, ello no lo convierte en invalorado, puesto que si se revisa otras ramas del Derecho, por ejemplo, en el notarial y tributario este acto es valorado; vale decir la valorización del predio o predios es importante a fin de determinar: a.

Si corresponderá por ejemplo pagar el tributo por impuesto a la renta por la enajenación de inmuebles y el respectivo impuesto de alcabala y b. En qué monto y quién es el responsable.

No es coherente que para el Registro sea invalorado para el cobro de tasas registrales y para otras ramas sea valorado.

3.2. La permuta de bienes presentes y futuros

Al igual que en la Dación en Pago, es posible que en la Permuta los otorgantes se transfieran recíprocamente bienes presentes o futuros, ante este último caso se ha previsto que cuando la prestación en todo o parte este constituido por la obligación de transferir en permuta un bien futuro, este podrá ser inscrito siempre que llegue a tener existencia en el Registro, para lo cual el adquirente de los mismos podrá solicitar la inscripción de su derecho por el solo mérito al título archivado correspondiente, -claro está- siempre que este se encuentre en el Archivo Registral, caso contrario tendrá que presentar el instrumento público que acredite su derecho.

Ahora bien, dicha inscripción, al tratarse de transferencia de bienes futuros que solo tienen existencia en el Registro, será de naturaleza preventiva y no definitiva. Un claro ejemplo de ello se va a presentar cuando se permute un predio producto de una preindependización por prereglamento interno o proyectos de habitación urbana con libre disponibilidad o venta garantizada.

3.3. La posibilidad del desistimiento parcial en la permuta

Un aspecto que no podemos dejar de lado es el referido a la discusión de que si es posible o no en la calificación de la permuta que el Registrador admita el Desistimiento Parcial en la inscripción de un bien permutado.

Al respecto, el Tribunal Registral, si bien inicialmente estableció un criterio mediante en la cual proscribía el desistimiento parcial al señalar que en una permuta no es posible aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria en el sentido que solo se inscriba la permuta respecto de algunos y no de todos los predios involucrados; este criterio solo es coherente en la medida que los predios involucrados en la permuta se encuentren inscritos o, mejor dicho, tengan existencia registral; por tanto, si uno de los predios permutados no se encuentra inscrito o no tiene existencia registral individual, considero que sí procede inscribir únicamente el bien permutado que ya tiene existencia registral, por lo que si es procedente admitir el desistimiento parcial de la rogatoria o reserva de inscripción del predio que aún no tiene existencia registral individual, según corresponda.

Ahora bien corresponde preguntarse, ¿cuándo un bien se encuentra inscrito tiene existencia registral individual para efectos de la permuta?, la respuesta será que el bien tiene existencia registral individual cuando este se encuentra individualizado en sus características en una partida registral independiente que se adecue al predio descrito en el instrumento de permuta del bien.

Por tanto, para efecto de la permuta considero que un predio no tiene existencia registral individual cuando no está inmatriculado o previamente requiere un acto previo de independización, por lo que en dichos casos considero que el desistimiento parcial o reserva de la rogatoria del predio que no tiene existencia registral individual es admisible. No puede, el Registro, convertirse en un obstáculo para el ejercicio pleno del derecho de propiedad del adquirente que ya puede inscribir la permuta en la partida correspondiente.

Así pues, en sentido contrario, no procederá aceptar el desistimiento parcial o reserva del acto, cuando los dos bienes se encuentran inscritos y tienen existencia registral individual.

A este aspecto hay que agregar que también es posible que aun cuando los predios tengan existencia registral individual, haya dificultades en el tracto sucesivo, lo cual debe ser exigible por el Registrador y no habilitará a un desistimiento o reserva de inscripción del predio que presenta dichas dificultades en su inscripción, a menos que exprese su consentimiento en dicho desistimiento el propietario del predio respecto del cual no se inscribirá la permuta.

Finalmente, otro aspecto a tomar en cuenta en la permuta es, ¿qué sucede si la permuta es entre dos bienes de distinta naturaleza o se encuentran ubicados en distintas oficinas registrales?

En ambos casos, el registrador puede admitir el desistimiento o reserva de acto siempre que se encuentre en alguno de los supuestos que hemos indicado en los párrafos anteriores; caso contrario, debe asegurarse que se genere los títulos simultáneamente para los registros y oficinas que corresponde, salvo que se habilite a que el Registrador pueda calificar ambos actos, lo cual naturalmente en el caso de oficinas distintas requerirá la habilitación de competencia nacional.

4. Jurisprudencia registral sobre dación en pago y permuta

El Tribunal Registral ha establecido algunos criterios importantes respecto de esta figura.

4.1. Dación en Pago

a. Dación en pago y valorización: La dación en pago llamada también adjudicación de pago consiste en otorgar al acreedor una prestación distinta de la debida. De este modo, la satisfacción del interés del acreedor podrá llevarse a cabo mediante la solutio (exacto cumplimiento de lo pactado), o de manera excepcional a través de la satisfactio (cumplimiento de una prestación distinta a la debida que por acuerdo de las partes, satisface la acreencia y libera al deudor). Si se valoriza la cantidad por la cual se recibe el bien en pago, se regula por las normas de la compra venta, en cuyo caso será necesario que en la escritura conste expresamente el valor respectivo; en caso contrario, no será exigible que se consigne expresamente tal dato en la escritura pública, no regulándose por las normas del contrato de compra venta. (Resolución N° 721-2011-SUNARP-TR-A).

b. Dación en pago y extinción de hipoteca: La dación en pago del inmueble hipotecado a favor del acreedor hipotecario hace extinguir la hipoteca (053-2008-SUNARP-TR-T).

c. Facultades para transferir vía dación en pago. El representante que cuenta con facultades para vender bienes, también cuenta con facultad para transferir bienes por dación en pago (Resolución N° 2695-2015-SUNARP-TR-L).

d. Reserva de rogatoria “Conforme al artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, procede la reserva de la rogatoria, siempre que se trate de actos separables. Por tanto, no procede la reserva de la dación en pago cuando a consecuencia de dicha dación, se da por cancelada una hipoteca” (Resolución N° 1817-2015-SUNARP-TR-L).

e. Dación en pago de lote con autorización de venta garantizada “Procede la inscripción de la dación en pago de lote con autorización de venta garantizada, si se trata de la primera transferencia que realiza el habilitador por tratarse de acto de similar naturaleza que la compraventa. La inscripción se realizará con la calidad de preventiva” (Resolución N° 1817-2015-SUNARP-TR-L).

4.2. Permuta

a. Permuta y valorización: La valorización de los predios que son objeto de una permuta no es un elemento esencial del contrato(538-2005-SUNARP-TR-L).

b. Desistimiento parcial de rogatoria de permuta “En una permuta no es posible aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria en el sentido que solo se inscriba la permuta respecto de algunos, y no de todos los predios involucrados, en la medida que la permuta implica una transferencia recíproca” (Resolución N° 462-2013-SUNARP-TR-L).

c. Contrato de permuta sobre bien no inscrito. Cuando se celebra un contrato de permuta donde una de las prestaciones versa sobre bienes que no se encuentran inscritos en el Registro, puede inscribirse la transferencia respecto del bien existente (Resolución N° 300-2016-SUNARP-TR-L).

Referencias Bibliográficas

- OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. 2005. *Tratado de las Obligaciones*. Lima: Fondo editorial de la PUCP, FERNANDEZ CRUZ, Gastón. 1993. “Las Obligaciones de Enajenar y el Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Perú”. En Revista *Themis*. Lima: Editorial Themis, Código Civil 1984, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN

Artículo 104. Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión, debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.

Comentado por:
Esben Luna Escalante

Antecedentes

El Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios del 2003 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN[348], siguiendo como norte que el fundamento de una inscripción lo constituyen el título y manteniendo la coherencia con los artículos 5, 7 y 8 del mismo reglamento, en el artículo 100[349] estableció dos presupuestos para que operara la transferencia de propiedad por sucesión hereditaria:

- No se inscribiría la transferencia de propiedad en favor de los herederos, mientras como acto previo no se inscribiera la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales.
- Una vez inscrita la sucesión en el Registro de Personas Naturales, la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios podría efectuarse en virtud del mismo título archivado que dio mérito a la extensión de la sucesión intestada o ampliación del testamento.

Entonces este artículo 100, fiel a la doctrina, a los antecedentes del sistema registral peruano y a las normas reglamentarias vigentes de aquellos años, sostuvo que la transferencia de propiedad de los bienes del causante por sucesión, se efectuarían en virtud de un título, título que podría estar constituido por el mismo que sirvió para inscribir la sucesión en el Registro de Personas Naturales.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008 aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN[350], siguiendo la misma dirección de los artículo 6, 8 y 10 del mismo, en el 71[351] dispuso que para los efectos de incorporar una trasferencia de propiedad por sucesión al Registro de Predios, igualmente, previamente debería estar inscrito la sucesión intestada o la ampliación de testamento en el Registro

348 Este Reglamento fue publicada en el diario oficial El Peruano el 21 de noviembre del 2003.

349 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2003, artículo 100.- Para la inscripción de una transferencia por sucesión hereditaria, deberá verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales del lugar de ubicación del predio. Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquella. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

350 Este Reglamento fue publicado en el diario oficial El Peruano el 30 de agosto del 2008.

351 Reglamento de Inscripciones del año 2008, artículo 71.- Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales que corresponda. Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquella. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

de Personas Naturales, y que una vez efectuado dicho acto previo, la inscripción de la transferencia podría realizarse en virtud del título archivado que sirvió para la inscripción de dicho acto previo.

Desarrollado lacónicamente el aspecto normativo que se ha tenido para la inscripción de una transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, hasta antes del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013, los distintos Reglamentos sobre la materia exigieron la necesaria presencia del título como fundamento para inscribir la transferencia y bajo las siguientes características:

- A los efectos de inscribir la transferencia de propiedad por sucesión en las partidas registrales del Registro de Predios, previamente la sucesión intestada o ampliación de testamento debería estar inscrito en el Registro de Personas Naturales.
- La opcional presentación del parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento como fundamento único para extender la transferencia de propiedad por sucesión (título nuevo), o;
- Teniendo a la vista el mismo título que sirvió de fundamento para la inscripción de la sucesión en el Registro de Personas Naturales, lo que implícitamente se refería al parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento que ya obraba en el archivo registral (título archivado). Esto tiene sentido, toda vez que no resultaba correcto exigir al usuario la presentación del documento conteniendo la sucesión intestada o ampliación del testamento, cuando dicha información ya se encontraba en los archivos En el supuesto que la transferencia de propiedad por sucesión se efectuara en virtud del título archivado, se le exigió al Registrador Público del Registro de Predios que dejara constancia en el asiento de inscripción que la misma se extendía en virtud del título archivado correspondiente.
- No existía la posibilidad de efectuar inscripciones de transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, en virtud de los asientos de sucesiones intestada o ampliaciones de testamentos extendidos en el Registro de Personas Naturales.

Por otro lado, el texto original del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 señalaba lo siguiente:

“Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y Sucesiones Intestadas".

Del primigenio artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se advirtió que las transferencias de dominios por sucesiones intestadas o ampliación de testamento en el Registro de Predios, podría efectuarse teniendo en cuenta los siguientes supuestos:

- No tendrá acogida registral ninguna transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios, si es que como acto previo no se había registrado la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales.
- A diferencia de los anteriores Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios, se admitió por primera vez que la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de

Predios podría efectuarse en virtud del asiento de inscripción extendido en el Registro de Personas Naturales - Registro de Sucesiones Intestadas o Registros de Testamento (fundamento: asiento de inscripción); o,

- En los casos en que no lo definía el artículo 104, en virtud del título archivado. Se entiende en virtud del título archivado que dio mérito a la extensión de la sucesión intestada o ampliación de testamento en el Registro de Personas Naturales (fundamento: título archivado); o,
- Aun cuando no dijo nada al respecto, se entendió con la presentación nueva de un parte judicial o acta notarial de sucesión intestada, o escritura pública de ampliación de testamento (fundamento: título nuevo), lo cual es posible a voluntad del solicitante, quien a su presentación, pretende que la transferencia por sucesión en el Registro de Predios se efectúe no en virtud del título archivado o asiento de inscripción del Registro de Personas Naturales, sino en virtud títulos nuevos pero no distintos a los antecedentes registrales.

Marco legal vigente

A partir del texto original del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2013, se tiene que para los casos de transferencias de propiedad por sucesiones intestadas o ampliaciones de testamento no exige de manera imperativa que el hecho generador del asiento de dominio, sea obligatoriamente el título archivado que dio mérito a la extensión en el Registro de Sucesión Intestada o Registro de Testamento; sino que en forma elástica permite que la misma sea efectuada en virtud del asiento de inscripción extendido en estos últimos registros.

En la fecha, de acuerdo a la modificatoria sufrida por artículo 104 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introducida por Resolución N° 143-2019-SUNARP/SN publicada en el diario oficial El Peruano el 17-07-2019, al parecer no se ha ratificado la posibilidad de inscribir el derecho de propiedad por sucesión en una partida del Registro de Predios teniendo como fundamento el asiento de inscripción extendidos en las partidas del Registro de Sucesiones Intestada o de Testamento, toda vez que se ha suprimido la siguiente expresión del primigenio artículo 104: "(…) la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción". Sin embargo, considero que los asientos de inscripción extendidos en el Registro de Personas Naturales aún constituyen fundamento suficiente para atender una transferencia de propiedad por sucesión, ello es así, por la plena vigencia del último párrafo del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas.

Una modificatoria adicional introducida por la resolución citada en el párrafo que antecede, está referida a que, a los efectos de simplificar el procedimiento administrativo del acto de transferencia de propiedad por sucesión, se ha establecido que, con ocasión de solicitudes de inscripción de dicho acto, será suficiente que en el formulario se precise el número de la partida y oficina registral donde conste inscrito la sucesión intestada o ampliación de testamento. Esto trae consigo, que no será necesario acompañar documento adicional para materializar la rogatoria de inscripción, será suficiente el formulario con los datos correspondientes.

Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas del 2012

Por la fecha de su aprobación y vigencia, queda claro que es el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas la que comenzó a sostener que el hecho generador de una transferencia de bienes por sucesión intestada o sucesión testamentaria en el Registro de Predios (entiéndase a los Registros de Propiedad Inmueble-SIR, Registro Predial Urbano-SARP y Registro de Predios Rurales) no sea exclusivamente el título que contenga el acto sucesorio (parte judicial o acta notarial), sino también el asiento de inscripción ya extendido en el Registro de Personas Naturales.

Creo que a partir de lo enunciado en el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, es que se comenzó a regular en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la no calificación del título conteniendo el acto sucesorio para los efectos de inscribir una transferencia de dominio por sucesión intestada o testamentaria. Más aun, un detalle, del último párrafo del artículo 53, se advierte su carácter imperativo, esto es, que la transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Predios se realizaría en mérito al

respectivo asiento de inscripción extendido en el Registro de Sucesiones Intestada o Registro de Testamento., y ese carácter imperativo, se refleja cuando menciona "se realizará".

Entonces, del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas en concordancia con el texto vigente del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, queda claro que, en las transferencias de dominio por sucesión en el Registro de Predios, el Registrador Público lo atenderá teniendo en cuenta lo siguiente:

- En la rogatoria presentada al Registro de Predios, será suficiente que en el formulario correspondiente se indique el número de la partida y oficina registral donde corra inscrito la sucesión intestada o ampliación de testamento (Registro de Personas Naturales). Además del número de la partida correspondiente al Registro de Predios donde se pretende inscribir la transferencia de propiedad por sucesión.
- Teniendo a la vista solo el contenido del asiento de inscripción extendido en la partida registral del Registro de Personas Naturales- Registro de Sucesiones Intestadas – Registro de Testamento (fundamento: asiento de inscripción); o,
- En virtud del título archivado, aun cuando el Reglamento de Inscripciones no lo explica en que circunstancias (fundamento: título archivado). Se entiende, creemos cuando se trate de transferencia de dominio por sucesión testamentaria, toda vez que la voluntad del testador debe extraerse del estudio integral del título archivado y no de la transcripción literal del asiento de inscripción extendido en el Registro de Testamentos.

Directiva sobre trámite simplificado de inscripción de la sucesión intestada y la transferencia de dominio en el Registro de Predios

La Directiva N° 06-2015-SUNARP/SN del 12-06-2015 aprobada por Resolución N° 166-2015-SUNARP-SN del 12-06-2015, tiene la virtud de simplificar en un solo trámite la inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales y la transferencia de propiedad por dicha sucesión en el Registro de Predios, lo que significa en los hechos para el administrado la presentación de un solo título para un doble propósito.

Para una mejor ilustración del propósito de la directiva, hacemos el siguiente gráfico para establecer cuáles eran los pasos para inscribir una transferencia de dominio por sucesión intestada en los predios de propiedad del causante y como ello ahora se encuentra simplificado:

ANTES	AHORA
Primer trámite (Personas Naturales) Presentación de un título Ingresado al Registro de Sucesiones Intestada Generación de otro asiento de presentación Pago de derechos registrales Inscripción Acto previo para el segundo trámite	**Si se presenta al Registro Sucesión Intestada** Único paso: Presentación de un único título Pago de derechos registrales Generación de un solo asiento de presentación Se peticiona la sucesión y la transferencia La solicitud indica número de partida del predio Se entiende la rogatoria de 2 actos Doble inscripción: Sucesión y transferencia Competente: Registrador Registro de Sucesiones
Segundo trámite (Registro de Predios) Presentación de un título El presentado en el Registro de Predios Generación de otro asiento de presentación Pago de derechos registrales Acto previo: Espera de inscripción en RPN Acogida con la inscripción de acto previo	**Si se presenta al Registro de Predios** Único paso: Presentación de un único título Pago de derechos registrales Generación de un solo asiento de presentación Se peticiona la transferencia de propiedad Sucesión aún no se encuentra inscrita en RPN Se entiende la rogatoria de 2 actos Doble inscripción: Sucesión y transferencia Competente: Registrador del Registro de Predios

De la directiva en mención, al desarrollar sus disposiciones se constata que afianza la idea de que la inscripción simplificada tanto en el Registro de Sucesiones Intestadas y en el Registro de Predios se realizaría en mérito a un solo título y así lo establece en el numeral 5.1[352]. Dicha iniciativa resulta saludable, porque:

- Evita un doble trámite (un título para el Registro de Personas Naturales y otro título para el Registro de Predios).
- Evita la errada creencia en el usuario del registro que, presentada la solicitud de sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales, ello implicaba también la inscripción de la transferencia por sucesión en el Registro de Predios[353].
- Evita la pérdida de tiempo en el administrado en la tramitación de 2 títulos
- Permite que la SUNARP y los operadores registrales puedan atender en un solo momento, las inscripciones en el Registro de Personas Naturales y en el Registro de Predios, ahorrando espacios de tiempo en el personal involucrado.

Anotacion de corelación de partidas

Conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamento y de Sucesiones Intestadas, en los casos de haberse inscrito el testamento en el Registro de Personas Naturales no procedería la inscripción posterior de la sucesión intestada del testador, si es que aquel testamento contuviera la institución de herederos. Contrario sensu, si el testamento inscrito no tuviera la institución de herederos, es posible la inscripción la sucesión intestada de dicho testador.

Respecto a la sucesión intestada, inscrito dicho acto en el Registro de Personas Naturales, por regla general no resulta atendible la solicitud posterior de inscripción del testamento otorgado por el causante; salvo mandato judicial o que el testamento contenga disposiciones compatibles con la sucesión intestada inscrita. Quiere decir, entonces, una vez inscrita la sucesión intestada, no significa en forma absoluta el cierre de la partida registral para poder acoger un testamento del mismo causante, claro que no, eso sí, siempre y cuando, las disposiciones testamentarias no sean incompatibles con la sucesión intestada inscrita.

Ahora bien, que sucede si una vez inscrito la sucesión intestada, se pretende inscribir un testamento con disposiciones incompatibles, ¿es posible la publicidad de este último acto? La respuesta la encontramos en el artículo 37 y 38 del Reglamento antes citado, que permite en dicho supuesto, sólo la anotación preventiva. Dicha anotación preventiva tendrá una vigencia de 120 días hábiles contados a partir del día siguiente de su extensión y se inscribirá en la misma partida registral donde se extendió la sucesión intestada.

Precisamente el último párrafo del artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se pone en el supuesto de que el Registrador Público del Registro de Predios al momento de inscribir una transferencia de propiedad por sucesión intestada, advirtiera en la partida del Registro de Personas Naturales (Registro de Sucesión Intestada) la existencia de una anotación preventiva por existencia de testamento. Dicha hipótesis, no impide la atención de la solicitud de inscripción de la transferencia de propiedad por sucesión intestada en el Registro de Predios; sin embargo, en dicho supuesto, tiene la obligación de extender 2 asientos:

- La inscripción en el rubro c) de título de dominio de la partida registral del Registro de Predios, la transferencia de propiedad por sucesión intestada.
- La anotación de correlación en el rubro d) de cargas y gravámenes de la partida del Registro de Predios, publicitando la existencia de testamento.

352 Numeral 5.1 de la Directiva N° 06-2015-SUNARP/SN:
5.1 Simplificación del trámite de inscripción de la sucesión intestada y de la transferencia por sucesión.
La inscripción de la sucesión en el Registro de Sucesiones Intestadas y de la transferencia consecuente en el Registro de Predios, podrá realizarse con un único trámite y en mérito al mismo título (...).

353 Ya el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, así lo ha establecido: "Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes. Las inscripciones en el Registro de Testamento y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los Registro de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales (…)".

Artículo 105. Documento que da mérito a la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales

La inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, debe verificarse que se haya inscrito previamente el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

Comentado por:
María Tatiana Gutiérrez Enríquez

El artículo materia de análisis, regula la forma en la que procede la inscripción de transferencia de bienes sociales al producirse el fenecimiento de la sociedad de gananciales. Como primer punto, es preciso señalar cuando es que se extinguen este régimen, encontrando supuestos específicos regulados en el artículo 318 del Código Civil, que enumerativamente señalaremos:

- Por invalidación del matrimonio.
- Por separación de cuerpos.
- Por divorcio.
- Por muerte de uno de los cónyuges.
- Por cambio de régimen patrimonial.

Asimismo, el artículo 330 del Código Civil, determina otro supuesto de fenecimiento de la sociedad, siendo este la declaración de insolvencia de uno de los cónyuges: La declaración de inicio de procedimiento concursal ordinario de uno de los cónyuges determina de pleno derecho la sustitución del régimen de sociedad de gananciales por el de separación de patrimonios y, para que surta efectos a terceros, se inscribirá en el Registro Personal de oficio (…)".

Respecto a los casos en los que se produce el fenecimiento de la sociedad de gananciales, Varsi (2012) ha señalado "estos pueden derivarse tanto de la disolución del vínculo matrimonial así como de supuestos en que manteniéndose el vínculo conyugal, es necesario por la naturaleza de las circunstancias, dar termino al régimen patrimonial" (p. 310). En consecuencia, el autor distingue dos grupos: fenecimiento ordinario, en los que el matrimonio se disolvió estando comprendidos en el mismo: la invalidez, el divorcio y la muerte. En el segundo grupo se encuentran los casos en los que el vínculo matrimonial existe, siendo estos la sustitución, separación de cuerpos, ausencia, y la declaración de insolvencia.

Los supuestos aludidos con anterioridad son actos inscribibles en el Registro de Personas Naturales, a excepción de la extinción de la sociedad de gananciales por muerte. Así lo ha establecido el lineamiento adoptado en la resolución N° 2644-2015-SUNARP-TR-L, cuya sumilla transcribimos: ACTO NO INSCRIBIBLE "El fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges no constituye acto inscribible en el Registro Personal[354]".

354 La resolución fundamenta su decisión en el principio de tipicidad de los actos registrales, por el que serán actos o hechos susceptibles de inscripción, aquellos que la ley ha otorgado tal atribución, quedando fuera de la discrecionalidad del Registro así como de los particulares tal determinación, precisando en el tercer párrafo del quinto considerando lo siguiente: "por lo que a efectos de determinar si el acto solicitado resulta inscribible o no en el Registro, se deberá interpretar dicho artículo en concordancia con lo indicado en el artículo 2030 del Código Civil respecto a los actos inscribibles en el Registro Personal, de lo que resulta que el supuesto presentado en el título venido en grado de apelación no se encuentra comprendido como un acto o derecho susceptible que pueda tener acogida registral en el Registro citado".

Prosiguiendo con el análisis, precisamos que el artículo bajo comentario regula específicamente la transferencia de inmuebles cuando se ha efectuado la liquidación de la sociedad de gananciales, cuya principal finalidad es determinar cuáles serán los bienes sobre los que procederá la partición o adjudicación; efectuándose un inventario (de mutuo acuerdo o judicial) para identificar los activos (bienes propios: que se reintegran a cada cónyuge y sociales), así como los pasivos (deudas y obligaciones que deberán ser pagadas). Luego de ello, es que se puede determinar los "gananciales" que vienen a ser todos los bienes remanentes luego de haberse efectuado la liquidación; constituyendo en sí, el saldo patrimonial y atendiendo a la naturaleza de la sociedad de gananciales sobre la comunidad de esfuerzo y de vida de los cónyuges (Vilcachagua, 2003), se dividen por la mitad.

Y, ¿qué sucede si no se ha procedido con la liquidación del régimen patrimonial? ¿los bienes seguirán siendo sociales?, ¿el cónyuge o excónyuge, no podrá disponer de su cuota ideal sin que previamente se liquide la sociedad? Estas eran algunas de las interrogantes que se planteaban en supuestos en los que no se verificaba la liquidación, adjudicación o partición; sin embargo, el Tribunal emitió pronunciamiento al respecto; manifestando que en mérito a la inscripción de la disolución conyugal en el Registro Personal, es factible la inscripción de la transferencia del 50% a favor de cada uno de los cónyuges, lineamiento adoptado bajo el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXXVII pleno (13/04/2012), cuya sumilla se transcribe a continuación:

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los excónyuges 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 correspondiente", el mismo que fue precisado por el tercer acuerdo plenario aprobado en CIX Pleno "Precisión de precedente aprobado en pleno LXXXVII sobre 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.

Entonces, concluimos que la transferencia operará siempre y cuando conste la inscripción de disolución matrimonial. Y, ¿qué sucedería si registralmente no consta el fenecimiento de la sociedad? Constituyó materia de análisis un título cuyo acto materia de rogación, era la inscripción de una compraventa sobre de un inmueble inscrito a nombre de una sociedad conyugal, en el que la vendedora, disponía del 50 % de acciones y derechos sobre el bien; alegando que en mérito a la disolución del vínculo matrimonial, era titular de ese porcentaje. Para ello adjuntó partida de matrimonio que contenía la anotación del divorcio (circunstancia que acredita el fenecimiento de la sociedad conyugal). En este sentido, se verificó en el Registro Personal que el divorcio no había sido registrado por lo que en amparo a lo dispuesto en el precedente citado con anterioridad, se determinó que la inscripción de la transferencia no era procedente, solicitando que previamente se registre la disolución del vínculo conyugal.

Tenemos conocimiento que una vez disuelto el vínculo matrimonial, los bienes que inicialmente pertenecían a la sociedad de gananciales, pasan al régimen de la copropiedad, correspondiendo a cada uno de los cónyuges la titularidad del cincuenta por ciento[355] como lo prescribe el artículo 323 del Código Civil: "(…) los gananciales, se dividen por mitad ente ambos cónyuges o sus respectivos herederos"; sin embargo, la exigencia que establece el precedente sobre la previa inscripción de la disolución del vínculo matrimonial en el Registro Personal se debe a que para proceder con la transferencia de cuotas ideales a favor de los cónyuges, es necesario acreditar el fenecimiento de la sociedad de gananciales en sede registral, con la inscripción en el Registro que corresponda.

355 Como lo refiere la resolución N° 1229-2014–SUNARP, la consecuencia de la extinción del régimen de sociedad de gananciales es que los bienes adquieren el estado de copropiedad, entonces los cónyuges o excónyuges pasan de tener una propiedad común a ser copropietarios de un bien o conjunto de bienes.

Consideramos que la partida de matrimonio que contiene la anotación de divorcio es documento fehaciente que permite constatar la extinción del vínculo conyugal; sin embargo, ello no resulta suficiente para determinar que los excónyuges efectivamente ostentan un porcentaje igual sobre los gananciales, ya que podría darse el caso que en el proceso judicial de divorcio, se haya determinado la adjudicación de los inmuebles a favor de un solo cónyuge, o la adjudicación de acciones y derechos en un porcentaje diferente al del cincuenta por ciento (circunstancias que pueden ser advertidas en la sentencia siempre y cuando la parte demandante hubiere solicitado la liquidación de gananciales); lo mismo puede suceder en un divorcio notarial, al momento de efectuarse la transacción extrajudicial, en la que los cónyuges podrían determinar una distribución de los bienes distinta a la que supletoriamente dispone la ley.

Por ello, no será factible inscribir la transferencia de cuota ideal del cincuenta por ciento que efectúe un excónyuge, sin que previamente se verifique la inscripción en el Registro Personal, resultando necesario, efectuar la revisión del título archivado que contiene la disolución, a fin de verificar si se ha procedido a la liquidación y si existe algún pronunciamiento respecto al destino de los gananciales; si no existiese tal determinación y el título contiene únicamente la disolución del vínculo matrimonial, concluimos que ambos cónyuges son titulares en porcentajes iguales[356].

Referencias bibliográficas

- PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. “Concepto y distribución de los gananciales”. En *Código Civil comentado*. Tomo II. Derecho de Familia. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2003.
- VARSI ROSPIGLIOSI, Enrique. *Tratado de Derecho de Familia. Derecho familiar patrimonial. Relaciones económicas e instituciones supletorias y de amparo familiar.* Tomo III. Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L., Lima, 2012.

356 Sumilla de la resolución N° 1972-2015-SUNARP-TR-L: FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y COPROPIEDAD: “Inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en la partida del predio, debe entenderse que los titulares del inmueble son los cónyuges o excónyuges en calidad de copropietarios, en partes iguales, en tanto no se haya producido a la liquidación de bienes.

Artículo 106. Inscripción de renuncia de herencia

Para la inscripción de la renuncia de herencia, constituye acto previo la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria o intestada.

Comentado por:
María Tatiana Gutiérrez Enríquez

1. A manera de introducción

El hecho de que una persona sea instituida como heredera en el testamento otorgada por el causante o sea declarada heredera en un proceso de sucesión intestada, no la convierte automáticamente en heredera. Para que adquiera tal calidad, será necesaria su aceptación, ya sea en forma expresa, tácita, o legal[357], tal como lo prevé la normativa civil.

En la práctica, no es usual que los potenciales herederos manifiesten expresamente la aceptación de la herencia; por el contrario, opera a nivel registral la aceptación legal. Ello implica que verificando el transcurso de los tres meses o en su defecto el de seis meses y no existiendo renuncia de por medio, se considerará heredero a quien aparece como tal en el Registro de Testamento o en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Ahora bien, el artículo bajo comentario regula el supuesto de la renuncia de herencia, entendida como la manifestación de voluntad unilateral del designado como heredero en testamento o sucesión intestada, en el sentido de que no se ha considerado como tal y por lo tanto, se le excluya de la participación en la masa hereditaria; evitando de esta manera, la transmisión sucesoria de derechos y obligaciones a su favor. Por la renuncia, se materializa la negativa a aceptar lo que por ley o testamento le corresponde a una persona.

2. Caracteres de la renuncia

Es un acto formal, tratándose de un acto dispositivo de derechos, el ordenamiento civil ha previsto una formalidad *ab solemnitatem*, por lo que el perfeccionamiento de la renuncia constará en escritura pública o en acta otorgada ante el juez que corresponda conocer de la sucesión, debidamente protocolizada[358]. El jurista Lohmann Luca de Tena (2003) realiza una crítica sobre la protocolización del acta de renuncia: "en lugar de la protocolización que es repetición ociosa de formalidad, mucho más razonable hubiese sido imponer al juez ante el que se otorgue el acta o al notario que autorice la escritura, que obligatoriamente, y aquí sí se justifica, cursen los partes respectivos al Registro de Testamentos, si se trata de renuncia a institución testamentarios, o al Registro de intestados si es el caso. De esta manera los terceros tendrían manera eficiente de conocer quiénes han renunciado" (p.72).

Es un acto irrevocable, entiendo que se trata de aquel que no puede quedar privado de efectos por la sola voluntad de quien lo llevó a cabo; una vez realizado este no cabe la posibilidad de retractarse; en consecuencia, si la declaración de voluntad ha sido emitida válidamente, el sujeto no podrá dejarla posteriormente sin efecto.

357 Se prefiere emplear el término "aceptación legal" para referirnos al supuesto regulado en el artículo 673 del Código Civil, por el que la herencia se presume aceptada cuando ha transcurrido los plazos para su renuncia (tres meses dentro del país y seis si se encontrara en el extranjero). Como lo refiere Augusto Ferrero, nos encontramos ante el caso del silencio, que va a importar manifestación de voluntad, cuando la ley le atribuye ese significado (artículo 42 del Código Civil). Para este supuesto, el silencio importará la aceptación de la herencia cuando ha transcurrido el plazo correspondiente.

358 Al respecto el jurista Lohmann Luca de Tena (2003), da una mayor interpretación sobre estas formalidades, precisando que en caso de que existiese un proceso en trámite sobre la sucesión, la renuncia debe ser efectuada necesariamente mediante acta, no siendo factible que sea por escritura pública; en consecuencia, si no existiese proceso o el renunciante no es parte del que se hubiere iniciado, procede la renuncia por escritura pública, pág. 72.

Es un acto puro, al referirse a esta característica, se hace alusión al plazo, condición y cargo como modalidades que puede presentarse en las declaraciones de voluntad; pero contrariamente, por la misma naturaleza de la renuncia, esta no admite ninguna de las modalidades mencionadas. No se pueden hacer depender de acontecimientos más o menos inciertos ni del cumplimiento de un plazo o término la eficacia de la misma.

3. A nivel del ámbito registral

La renuncia de la herencia implica necesariamente una modificación en la titularidad de los bienes que se transmiten sucesoriamente, quien aparece como propietario de un inmueble en el Registro de Predios en mérito a transferencia intestada o testamentaria, dejará de ostentar dominio, en caso que opte por renunciar a la herencia; por ello, se requiere de la previa inscripción de la traslación de dominio a título sucesorio, que precisamente se efectúa en mérito a la declaratoria de herederos o la ampliación de testamento inscritos en el Registro que corresponda; de esta manera, el renunciante, podrá presentar documentación idónea para solicitar la inscripción de su renuncia; *contrario sensu*, mientras no se hayan inscrito los referidos actos, no será factible la inscripción de la renuncia, ya que a nivel registral, no se tiene la identificación ni designación de los herederos.

Dos apreciaciones al respecto: únicamente puede renunciar a la herencia quien ha sido instituido o declarado heredero; en la calificación registral, esta circunstancia puede constatarse con la inscripción, ya sea de un testamento o de una sucesión legal. A partir de ello, es que se tiene plena certeza de la designación de los herederos, quienes se encontrarán legitimados para efectuar la renuncia.

La segunda, concierne a la identificación de los bienes que se va a heredar; ya que el potencial heredero, solo puede renunciar a aquello que tiene derecho, ya sea por ley o por la voluntad del causante y ello se verifica con la inscripción de la transferencia por sucesión en los inmuebles que constituyen la masa hereditaria.

Lo referido encuentra conexión lógica con el artículo 678 del Código Civil: "no hay aceptación ni renuncia de herencia futura[359]"; por tal razón se requiere de una herencia cierta, concreta, actual, determinada; que se produce con la muerte del causante y que constituye la apertura de la sucesión con el respectivo llamamiento hereditario.

Ahora bien, ¿a partir de qué momento se computa el plazo para renunciar a la herencia? El artículo 673 del Código Civil establece que la herencia se presume aceptada cuando ha transcurrido el plazo de tres meses si el heredero está en el territorio de la República, o de seis, si se encuentra en el extranjero y no hubiera renunciado a ella; por lo tanto, el heredero que quiera renunciar al derecho a suceder, podrá materializarla en los plazos señalados; sin embargo, la norma no establece la fecha a partir de la cual empieza el cómputo de los días.

El Tribunal Registral ha emitido pronunciamiento para los casos de las sucesiones intestadas, bajo las resoluciones N° 1401-2014-SUNARP-TR-L de 25/07/2014, N°1170-2014-SUNARP-TR-L de 20/06/2014, cuya sumilla coincidente es como sigue: "Tratándose de herederos declarados en sede notarial o judicial, los plazos previstos por el artículo 673 del Código Civil para la renuncia se computan a partir de la fecha de su inscripción". Así, el cuarto párrafo del quinto considerando, señala: "sin embargo, si se quiere asumir un criterio favorable a la renuncia, se debe tomar en cuenta la fecha de la inscripción de la sucesión intestada. Ello por cuanto el reconocimiento legal de la condición de herederos ocurre con la declaración notarial o judicial, y es recién con la inscripción registral que el heredero tendrá la posibilidad de conocer su condición".

359 Es herencia futura la que se refiere a persona viva, ya que la apertura de la sucesión "se abre justamente en el momento de su muerte en el cual su patrimonio se transmuta en herencia yacente. Es aquella en que el llamado a suceder no tiene todavía ningún derecho en atención al hecho de que vive el propietario de los bienes.

4. Limitaciones a la renuncia

Conforme lo establece el artículo 304, en el régimen de la sociedad de gananciales, ninguno de los cónyuges puede renunciar a una herencia o legado sin el asentimiento del otro. Al respecto, cabe precisar que los bienes objeto de la renuncia, tendrían la calidad de propios, al haber sido adquiridos a título gratuito (inciso 3. del artículo 302 del C.C.); por lo tanto, los cónyuges tendrían plena disposición sobre ellos. Sin embargo, no podemos olvidar que estos bienes podrían en su momento generar frutos y productos, a los que la normativa civil atribuye la calidad de sociales (artículo 310 del C.C.); por ello es que se requiere la intervención de ambos cónyuges, ya que la eventual renuncia de un bien propio, produciría una desventaja para la sociedad conyugal en lo que respecta a la pérdida de futuras ganancias (frutos y productos).

Ahora bien, puede darse la intervención conjunta de los cónyuges en un solo acto, o, en su defecto, en un primer momento la renuncia del titular del bien y posteriormente el asentimiento del otro cónyuge; siendo que para tal caso no constituirá obstáculo si la ratificación del cónyuge es posterior al vencimiento del plazo para efectuar la renuncia.

Referencia bibliográfica

- LOHMAN LUCA DE TENA, Guillermo. *Formalidad de la Renuncia. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Derecho de Sucesiones.* Tomo IV. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2003.

Artículo 107. Donación. La donación se inscribirá en mérito a escritura pública

En el asiento se hará constar el valor del bien donado y, en su caso, las cargas que ha de satisfacer el donatario.

Cuando se trate de un anticipo de legítima, debe acreditarse la condición de heredero forzoso con la copia certificada de la partida respectiva. También podrá acreditarse dicha condición con su inserción en la escritura pública o acompañando la respectiva copia certificada.

El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.

Para inscribir donaciones, legados, o herencias voluntarias a favor de menores, es necesario contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando dichos bienes estén gravados.

Comentado por:
María Tatiana Gutiérrez Enríquez

1. Sobre la formalidad de la donación

El artículo materia de análisis, señala las formalidades exigidas en el artículo 1625 del Código Civil para la celebración de la donación y que vienen a constituir elementos esenciales, cuya inobservancia acarrea la nulidad del acto[360].

De manera introductoria, consideramos oportuno dar una definición sobre la donación, citando al jurista Doménico Barbero (1967), que señala: "La donación es un contrato (con prestación de un solo lado), en virtud del cual, una de las partes (donante), por espíritu de liberalidad y, por tanto, espontáneamente, procura a la otra parte (donatario) un enriquecimiento (ventaja patrimonial): o transfiriéndole un propio derecho, o constituyéndole un derecho, o renunciando un derecho a favor de ella, asumiendo, respecto de ella, una obligación (de dar, o de hacer, o de no-hacer)" (p.5).

2. Formalidad

La donación es por excelencia un contrato formal. Su principal característica es "la gratuidad[361]", por la que necesariamente una de las partes (donante) sufre un detrimento en su patrimonio al desprenderse de determinado bien inmueble sin contraprestación alguna; exige que la celebración del contrato sea por escritura pública. Es necesario que la manifestación de voluntad del donante quede plasmada en documentación auténtica, que otorgue la debida certeza sobre esta determinación. Sobre este aspecto, resulta conveniente señalar lo siguiente: la consideración al empobrecimiento del donante y el peligro de indigencia que el mismo puede llevar consigo, explican el rigor de la ley respecto de la donación y las restricciones de que esta se encuentra rodeada, desde el punto de vista de la forma (Barbero 1967).

Enneccerus (1935), sobre la formalidad de los actos, afirma: "las disposiciones de forma tienen por objetivo la protección contra la precipitación, la mayor seguridad de la conclusión del negocio

360 Cuando se presentan instrumentos públicos que contienen contratos denominados: "cesión de derechos a título gratuito", "adjudicación a título gratuito", "transferencia gratuita de dominio" entre otros; precisamos que si efectuada la calificación registral, se ha individualizado al inmueble, las partes declararon que la adquisición es a título gratuito y asimismo, figura el valor del bien; el título contiene una donación propiamente dicha, al contener todos los elementos que permiten identificarla como tal. Por lo tanto, sin importar el *nomen iuris,* con el que las partes hayan designado al acto, el Registrador inscribirá al mismo como una donación. "Un contrato será calificado como de donación, independientemente de la denominación que se le haya dado, si contiene los elementos estructurales siguientes: es a título gratuito, se ha individualizado el bien y se ha indicado el valor real del mismo" (Resolución N° 095-2016-SUNARP-TR-L de 18/01/2016, Resolución N° 243-2014-SUNARP-TR-L de 06/02/2014, Resolución N° 216-2013-SUNARP-TR-L de 06/02/2013).

361 Entendida como la ausencia de compensación, que se sustenta en pretender otorgar una ventaja patrimonial que procura un aumento de valor en el patrimonio del donatario; en pocas palabras, una ventaja para su beneficio.

(y su distinción de los actos preparatorios) y del contenido del mismo, facilitar la prueba y, a veces también, la posibilidad de que sea conocido por terceras personas. Las formas prescritas son la escrita y las formas públicas, que consisten en intervenciones de índole diversa, del tribunal, de un notario o de una autoridad" (p. 119).

3. Sobre el valor real

Además de la exigencia sobre la formalidad, se requiere la identificación del inmueble y su valorización real. La Resolución N° 416-2015-SUNARP-TR-L, establece:

"Se dice que son 3 las reglas para establecer la formalidad solemne en el caso de los inmuebles: seguridad jurídica, posibilidad de arrepentimiento y cautela respecto a la posibilidad de que se trate de una donación inoficiosa. El requisito de valorización responde a razones que tienen directa relación con la necesidad de evitar que en el futuro; si esta donación deviene en inoficiosa, se dejen de aplicar al caso, las consecuencias previstas en el artículo 1629 del Código Civil". Esto es que en caso de, que por vía donación, se disponga más de lo que se puede disponer en testamento, lo donado en excedente es inválido, siendo este exceso determinado por el valor que tengan o debían tener los bienes a la muerte del donante.

Adicionalmente, sobre el tema del valor real, advertimos que al momento de calificar títulos sobre donaciones usualmente se consigna que el inmueble tiene como valor real una determinada suma de dinero; sin embargo, se ha visto escrituras en la que se utiliza otros términos como: "para efectos legales, el valor de inmueble es (…)", o "para efectos registrales el valor es", o, simplemente "las partes han valorizado el inmueble en (...)". Estos supuesto, han sido materia de observación, argumentando el incumplimiento de lo prescrito en el artículo 1625 del Código Civil, que exige consignar el "valor real". Al respecto, consideramos que se trataría de una cuestión meramente terminológica; bastando que en el instrumento, los otorgantes le hayan asignado un monto de valorización al inmueble, sin detenernos a evaluar la denominación que las partes le hayan dado; de esta manera se entiende que el importe consignado, es el valor real exigido por nuestro Código Civil[362].

4. Anticipo de herencia

Por el anticipo de herencia, el otorgante transfiere el dominio de un bien a favor del anticipante, que necesariamente debe tener la calidad de heredero forzoso, sin recibir ninguna contraprestación a cambio; por ello, es que tiene a naturaleza de una liberalidad, de una donación, con la especial característica de que únicamente puede celebrarse entre parientes consanguíneos, y dentro de estos, entre quienes la ley atribuye como herederos forzosos.

Por esta razón, es objeto de calificación registral, la constatación de la existencia del vínculo consanguíneo que existe entre el anticipado y el anticipante, circunstancia que se acredita con la partida de nacimiento.

a. Anticipo y usufructo: En algunos títulos sobre anticipos de legítima, los beneficiarios constituyen usufructo sobre el inmueble a favor de los anticipantes; circunstancia que

362 La resolución N° 1744-2013-SUNARP-TR-L de 25/10/2013 emite pronunciamiento sobre una donación de acciones y derechos, en la que los otorgantes, manifestaron que para efectos legales, la cuota ideal ha sido valorizada en S/ 100,000.00. El Tribunal consideró que el término empleado por las partes es acorde a lo dispuesto por la normativa civil; así, en el considerando once señala: "se advierte que se valorizan las acciones y derechos materia de transferencia a título gratuito en S/ 10,000.00 nuevos soles, resultando suficiente ello para dar por satisfecha la exigencia del artículo 1625 antes citado, sin que sea necesario consignar el término "valor real" en la escritura pública adjunta en tanto que, se ha consignado en el parte notarial que se valorizan las acciones y derechos para los efectos legales pertinentes. La formalidad legal lo que requiere es el valor real, por lo que debe entenderse que la valorización consignada es el valor real. Así, en este caso en particular, las partes han consignado expresamente qué valorizan las acciones y derechos para efectos legales pertinentes, con lo cual hacen ver que con esta valorización tienen la intención de cumplir con las exigencias legales de constitución del acto jurídico que suscriben. Consideramos que en el mismo sentido, debe interpretarse el término para "efectos registrales", ya que tiene por finalidad lograr la inscripción de la donación en el Registro de Predios y para ello es necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo bajo comentario en concordancia con el artículo 1625 del Código Civil; por lo tanto, se entiende que la valorización para efectos registrales es en sí el valor real de inmueble.
En la resolución N° 878-2014 el Tribunal resuelve una apelación sobre donación de acciones y derechos, en la que los contrayentes valorizaron las acciones y derechos en US$ 13,500.00 al año 2006. De la misma manera que el caso planteado en el párrafo anterior, se determinó que el importe consignado debía entenderse como el valor real, precisando que no puede cuestionarse el criterio de valorización dado por las parte. El último considerando señala: "Pensar lo contrario significaría que el Registrador posea un arancel de todos y cada uno de los inmuebles, o que ejerza de perito, circunstancias que no están en el ámbito de su función, por tanto reiteramos el valor real es el que aparece en el contrato suscrito por ambos contratantes".

no reviste mayor cuestionamiento; pero ¿qué sucede si los anticipados son menores de edad y se constituye usufructo a favor del anticipado? ¿Será necesaria la presentación de autorización judicial para constituir este derecho real? Cabe señalar que es válido el anticipo de legítima, en el que los transferentes se han reservado el derecho de usufructo, siendo que para tal caso estarían transfiriendo a favor del beneficiario la nuda propiedad del bien (es decir la propiedad sin los derechos de uso y disfrute); a su vez, se estaría constituyendo un gravamen sobre el inmueble (usufructo).

Ello quiere decir que antes de que los anticipantes adquieran el inmueble, sobre el mismo ya se había constituido el usufructo; no siendo necesaria la presentación de autorización judicial, por tratarse de un gravamen.

5. Liberalidades modales

Desarrollando más ampliamente el tema de la autorización judicial, detallamos que conforme lo establece el artículo bajo comentario, será indispensable que un juez determine la procedencia de que un menor de edad adquiera un inmueble a título gratuito sujeto a cargo[363], como modalidad del acto jurídico, analizando la necesidad y utilidad que ello originaría a favor del menor, ya que como lo especifica Barbero (1967): "El agravio económico proveniente de la carga puede ser también tal, que agote y supere la ventaja de la donación" (p. 10).

Como puede apreciarse en el caso de las donaciones, herencias o legados modales, existe una prestación conexa a la liberalidad, siendo que el cumplimiento de la misma, determina la eficacia del acto. Ahora bien, cuando el beneficiario es un menor de edad, es necesaria la evaluación previa de la naturaleza, contenido y alcances de la carga, mediante un pronunciamiento judicial; de esta manera, tomando en consideración los intereses del menor, se determinará si resulta ventajoso la adquisición de un bien afecto a carga.

Ahora bien, difiere el caso de los bienes afectos a gravámenes, no siendo necesaria autorización judicial para que un menor de edad pueda adquiriros.

Esta regulación tiene como antecedente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el quinto pleno, que interpreta el artículo 448[364] del Código Civil, del cual podemos concluir que: sobre las donaciones modales, Messineo (1965) señala: "la donación modal estaría caracterizada por un enriquecimiento que se encuentra en conexión funcional (incluso genética. con una contraprestación, en beneficio de persona distinta del donatario" (p. 45.).

El precedente interpreta que la autorización judicial se requiere para la aceptación de actos de liberalidad modales, es decir, sujetos a cargo; estableciendo que la palabra carga que utiliza el artículo 448, se refiere a la modalidad de los actos jurídicos regulada en los artículos 185 al 189 del C.C. que constituye en sí una prestación accesoria al acto de disposición del bien donado, la misma que debe ser evaluada a nivel jurisdiccional, para determinar si resulta ser perjudicial para el menor.

Supuesto distinto es el de los inmuebles sobre los que recae un gravamen (hipoteca, embargo, usufructo, uso, entre otros) que no imponen ninguna contraprestación a los beneficiarios menores de edad, que eventualmente podrían perjudicarlos.

Referencias Bibliográficas

- MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. *Relaciones obligatorias singulares*. Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1965.
- BARBERO, Doménico*. Sistema del Derechos Privado. Contratos.* Tomo IV. Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1967.

363 Sobre las donaciones modales, Messineo (1965) señala: "La donación modal estaría caracterizada por un enriquecimiento que se encuentra en conexión funcional (incluso genética. con una contraprestación, en beneficio de persona distinta del donatario" (p.45).

364 Los padres necesitan también autorización judicial para practicar en nombre del menor los siguientes actos: (…) 9. Aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas.

Artículo 108. Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acreditará, además, haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil.

Comentado por:
María Tatiana Gutiérrez Enríquez

Tanto la revocatoria como la reversión se caracterizan por ser mecanismos jurídicos tendientes a dejar sin efecto una donación. La diferencia entre una y otra radica en que para que opere la revocación, será necesario que concurra una de las causales previstas para la desheredación o indignidad, en cambio, la reversión puede ser establecida por las partes para que el bien donado retorne a la esfera patrimonial del donante. La Resolución N° 054-2015-SUNARP, al respecto, señala lo siguiente: "Resulta necesario diferenciar la figura de la reversión de la donación con la revocación de la misma; al respecto, se debe mencionar que mientras que el artículo 1637 del Código Civil sujeta la revocación de la donación a la invocación de una de las causales de desheredación, es decir, es una sanción para el donatario, el artículo 1631 otorga la libertad a las partes para que al consignar la cláusula de reversión de donación, estos la sujeten a un evento futuro e incierto, pero que debe encontrarse previamente definido. Esto es, la causa legal debe estar identificada".

1. Sobre la reversión

La reversión de la donación, se encuentra regulada en el artículo 1631 del Código Civil, que textualmente establece: "puede establecerse la reversión sólo a favor del donante. La estipulada a favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación.

Como se puede apreciar, la reversión de donación, es en sí una donación con condición resolutoria, en la que de modo expreso se pacta el derecho de volver a adquirir lo donado, en donde el beneficiario únicamente podrá ser el donante. Este es un pacto que puede ser incorporado a la donación, por el que la eficacia del bien que se transfiere, desaparece al verificarse la realización de determinado hecho, que las partes determinaron al momento en que se celebró la donación. La jurisprudencia comparada la define así: "Es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional, se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante" (Sentencia Nº 932/2011 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 28 de diciembre de 2011. España).

Barbero (1967) señala respecto a la reversibilidad que el donante puede estipular que las cosas donadas retornen a él en el caso de que o solo el donatario o este y sus descendientes hubieran de premorirle". Aquí la verificación de la premoriencia no da lugar a una retransferencia, sino que resuelve la donación, el pacto opera *ipso iure,* sin declaración alguna por parte del donante"(p.12.).

La reversión consiste en hacer retornar con efecto *ex tunc* los bienes donados al patrimonio del donante, esto es, como efecto automático de un evento. Tal retorno implica readquisición *ope legis* del bien donado, pero con la particularidad ulterior, de que por efecto de la reversión caen también los derechos de los terceros nacidos de eventuales enajenaciones de los bienes donados (Messineo 1965).

Para efectos registrales, la cláusula de reversión debe estar inscrita para que pueda ser oponible; por lo que en el contrato de donación, debe encontrarse expresamente pactada por los otorgantes; siendo el principal efecto de la misma, que el bien donado, retorne a patrimonio de su transferente. En tal sentido, una vez que figure la inscripción de la reversión, el futuro adquirente, tiene pleno conocimiento que sobre el inmueble pesa una condición resolutoria, y en caso de que se materialice el acontecimiento establecido por las partes, perdería dominio sobre el bien.

El pacto de reversión en la legislación comparada tiene ciertas diferencias; por ejemplo, en el ordenamiento jurídico español, únicamente procede en el caso de fallecimiento del donatario, que será aquel descendiente que fallece sin hijos[365], siendo el efecto principal que los ascendientes suceden con preferencia a otras personas, de esta manera el bien no integra la herencia y no se toma en cuenta para efectos de la legítima. Aquí el ascendiente readquiere el bien, por haberlo así acordado en la donación celebrada con sus descendientes.

La misma regulación se encuentra instaurada en el ordenamiento civil italiano, Doménico Barbero (1967) señala respecto a la reversibilidad que el donante puede estipular que las cosas donadas retornen a él en el caso de que o solo el donatario o este y sus descendientes hubieran de premorirle". Aquí la verificación de la premoriencia no da lugar a una retransferencia, sino que resuelve la donación, el pacto opera *ipso iure*, sin declaración alguna por parte del donante (p. 10).

2. Sobre la revocación

En lo que respecta a la revocación de la donación, señalábamos que como sanción legal que representa, el donante tiene la posibilidad de dejar unilateralmente sin efecto la donación, invocando las causales preestablecidas por ley, siendo las mismas que para la desheredación o indignidad[366]. En tal sentido, la revocación presupone una donación válida estructuralmente, no obstante, se trata de una causa de ineficacia por eventos sobrevenidos, siendo objeto de retractación; por lo que el negocio bilateral (donación) es privado de su eficacia en virtud del ejercicio de una potestad unilateral, autorizada por el legislador (Messineo, 1965).

En la revocación, previamente existe una conducta por parte del donatario, que la normativa civil considera reprochable, pues resulta ser lesiva a los intereses del donante; este comportamiento habilita al donante, revocar la gratuidad otorgada; por lo tanto, como lo afirma Messineo (1965): "La revocación de la donación tiene su base en la ley, de manera que el donante no podría a su capricho, revocar la donación, no siendo identificado como un caso de *ius poenitendi,* en cuanto el donante se limita a poner en movimiento el mecanismo de la revocación; pero la revocación no procede del mero arbitrio de él (...)" (p. 12).

Sin embargo, no basta que se configure la causal establecida por ley, para que la revocación pueda dejar sin efecto una donación, será necesario además que esta determinacíón sea comunicada en forma indubitable al donatario, o en su defecto, a los herederos dentro del plazo

365 Artículo 812 del Código Civil. Los ascendientes suceden con exclusión de otras personas en las cosas dadas por ellos a sus hijos o descendientes muertos sin posteridad, cuando los mismos objetos donados existan en la sucesión. Si hubieren sido enajenados, sucederán en todas las acciones que el donatario tuviera con relación a ellos, y en el precio si se hubieren vendido, o en los bienes con que se hayan sustituido, si los permutó o cambió".

366 Indignidad: 1. Por ser autor o cómplice en el homicidio doloso o de su tentativa, cometidos en agravio de los descendientes o cónyuge del causante o contra el mismo causante. 2. Condenados por delito doloso en de los descendientes o cónyuge del causante o contra el mismo causante. 3. Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de la libertad. 4. Los que hubieran empleado dolo o violencia para impedir al causante que otorgue testamento o para obligarle a hacerlo, o para que revoque total o parcialmente el otorgado. 5. Los que destruyan, oculten, falsifiquen o alteren el testamento de la persona de cuya sucesión se trata y quienes, a sabiendas, hagan uso de un testamento falsificado.
Desheredación: Causales de desheredación de los descendientes: 1. Haber maltratado de obra o injuriado grave y reiteradamente al ascendiente de ofensor. 2. Haberle negado sin motivo justificado los alimentos o haber abandonado a ascendiente encontrándose éste gravemente enfermo o sin poder valerse por sí mismo. 3. Haberle privado de su libertad injustificadamente. 4. Llevar el descendiente una vida deshonrosa o inmoral. Causales de desheredación de los ascendientes: 1. Haber negado injustificadamente los alimentos a sus descendientes. 2. Haber incurrido el ascendiente en alguna de las causas por las que se pierde la patria potestad o haber sido privado de ella.

de 60 días una vez efectuada. Es necesaria la puesta en conocimiento, para que el beneficiario tenga oportunidad de contradecir lo manifestado por el donante en un proceso judicial.

Por ello es que para proceder con la inscripción de la revocación en el Registro de Predios, además de la escritura unilateral otorgada por el donante, será necesario presentar la comunicación efectuada al beneficiario, insertando carta notarial en la que se precise la decisión del donante en el sentido de dejar sin efecto la donación, con mención expresa de la causal invocada, dentro del plazo previsto en el Código Civil.

Referencias Bibliográficas

- MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial. Relaciones obligatorias singulares.* Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1965.
- BARBERO, Doménico. *Sistema del Derechos Privado. Contratos.* Tomo IV. Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1967.

Artículo 109. Inscripción de la transferencia por aporte

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal "c" del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad, debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

Comentado por:
Miriam Mamani Gutiérrez

Finalidad de la norma

La disposición regulada en el presente artículo tiene por objetivo propiciar y facilitar la inscripción de una de las modalidades de transferencia de propiedad previstas en este Reglamento, sin afectar la seguridad jurídica que otorga el Registro, al establecer las reglas que se deben cumplir, para que el Registrador califique e inscriba, en un solo procedimiento, los actos registrales de transferencia de propiedad de un predio a favor de una sociedad o Empresa Individual de Responsabilidad Limitada -EIRL, como consecuencia de un aporte; así como el acto constitutivo, el aumento de capital o el pago de capital de la Sociedad o EIRL, según sea el caso.

Antecedentes

Como antecedente normativo, en sede registral, la inscripción de la transferencia de propiedad de un predio por aporte se encontraba ya contemplada en anteriores reglamentos de inscripción del registro de predios[367]; es oportuno mencionar que el Reglamento de Inscripciones de 1936, no contemplaba criterios de calificación para la inscripción de este tipo de transferencia, lo que ocasionaba inconvenientes de técnica registral para una adecuada extensión y seguridad de las inscripciones. Ahora bien, ¿cuál ha sido el fundamento normativo para contar con este procedimiento registral simplificado, que habilita al Registrador a tener una competencia especial para calificar e inscribir actos que corresponden a registros jurídicos distintos de una misma Oficina Registral? La respuesta a esta interrogante la tenemos en la Ley N° 27755, publicada en *El Peruano* el 15 de junio de 2002, que creó el Registro de Predios, unificando en éste los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, estableciendo un proceso de integración, de dos años de duración, que culminó el 15 de junio de 2004. El artículo 7 de la citada Ley, prevé que la SUNARP pueda implementar, en el Registro de Predios, mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos, debiendo tener en cuenta las políticas de promoción del acceso de la propiedad al registro y la salvaguarda de la seguridad jurídica. Del mismo modo, establece que dichos mecanismos se podrán extender a todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos y que para tal propósito, la Sunarp debe continuar ejecutando el proyecto de interconexión de sus oficinas a nivel nacional, a fin

367 La primera disposición que contempla reglas para la inscripción de la transferencia por aporte es el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, de fecha 21 de noviembre de 2003), aunque en aquel entonces solo contemplaba los casos de constitución, aumento de capital y pago de capital de una Sociedad. Posteriormente, con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, de fecha 28 de agosto de 2008), se establece que las reglas que aplican para la inscripción de la transferencia por aporte, también alcanzan a la EIRL. Asimismo, se incorpora como criterio de calificación que en la escritura pública correspondiente conste la intervención del socio que aporta el predio registrado.

que todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos tengan competencia nacional. Si bien se ha podido lograr la interconexión de las oficinas a nivel nacional, aún se encuentra pendiente de implementar el proyecto de la Inscripción Registral con Competencia Nacional-IRCN, por lo que los esfuerzos van por implementar soluciones, como las que encontramos en el presente artículo, habilitando al Registrador para asumir competencia de calificar títulos que importen inscripciones en más de un Registro Jurídico, en este caso específico, siempre que sea de la misma Oficina Registral, y siempre que el Diario lo permita; esto es, que se cuente con la mejora de las tecnologías de la información y comunicación, ya que el procedimiento de la inscripción se desarrolla en sistemas informáticos.

Análisis de los temas abordados en la norma

Sobre los temas tratados en la presente norma, se puede advertir claramente que uno de ellos es el aporte a favor de la sociedad o EIRL, el mismo que debe estar formalizado en escritura pública, y otorgado por el titular del bien, siendo este el título inscribible para su acceso al Registro de Predios. Lo comúnmente visto en la práctica registral, es que en la misma escritura de constitución, aumento de capital o pago de capital de la sociedad, se verifica la intervención del socio que aporta el predio a favor de la sociedad, aunque no es improbable que esta se pueda efectuar en una escritura pública posterior.

Respecto a los aportes sociales, la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, en el artículo 22 establece que: i) La obligación que cada socio tiene frente a la sociedad, por lo que se haya comprometido aportar al capital; ii) Que el aporte transfiere en propiedad a la sociedad el bien aportado, salvo que se estipule que se hace a otro título, en cuyo caso la sociedad adquiere solo el derecho transferido a su favor por el socio aportante; y iii) Que el aporte de bienes no dinerarios se reputa efectuado en el momento de otorgarse la escritura pública.

Otro tema tratado en la norma es la remisión al literal "c" del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades-RSS, la cual señala que tratándose de un bien registrado la efectividad de la entrega de este aporte se comprobará ante el Registro con la inscripción de la transferencia a favor de la sociedad en el registro respectivo. Es así que para ser aplicable las reglas del artículo 109, el predio aportado debe estar inscrito en la misma Oficina Registral del domicilio de la Sociedad o EIRL y, siempre que el sistema de Diario lo permita. En cambio, si el aporte es de predios inscritos en un registro distinto al del domicilio de la sociedad, deberá inscribirse previamente la transferencia en aquel registro[368].

A modo de ejemplo, citamos un caso de una transferencia por aporte, a consecuencia de una constitución de sociedad con aporte de bien registrado: Liliana y Joaquín son amigos y deciden constituir una sociedad en la ciudad de Arequipa con el fin de dedicarse a actividades inmobiliarias, por lo que acuden a un Notario de esa ciudad. Liliana aporta dinero en efectivo, mientras que Joaquín aporta a favor de la sociedad un predio registrado a su nombre. Ambos establecen que la sociedad tendrá como domicilio la ciudad de Arequipa. El predio que aporta Joaquín está ubicado en el distrito de Alto Selva Alegre, en Arequipa.

Se puede advertir que este es un caso en el que se cumple con todos los requisitos que exige el artículo 109, ya que tanto la transferencia por aporte como la constitución de la sociedad o EIRL según el caso, se inscriben en la Oficina Registral de Arequipa, siendo que en dicha Oficina el sistema Diario lo permite.

Resulta necesario señalar que el tema referido a las reglas de calificación establecidas en el artículo estudiado son aplicables también para aquellas sociedades o EIRL del régimen micro,

368 Téngase presente que con la modificatoria del Decreto Legislativo del Notario N° 1049, aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 1232, se incorpora el artículo 123-.A, el cual dispone lo siguiente: “Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. (…)”. Es decir, la autorización de escrituras públicas que versen sobre transferencias de predios por aporte, otorgadas por persona natural a favor de una Sociedad o EIRL, solo puede ser tramitadas ante un notario de la provincia a la que corresponde el predio. Se encuentran exceptuados de dicha restricción, aquellos actos de disposición o de constitución de gravamen que comprendan predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias, acorde con lo previsto en el artículo 123-B de la citada norma.

pequeña y mediana empresa regulados bajo el T.U.O. del Decreto Supremo N° 013, que formalizan su constitución y lo presentan físicamente en Oficina, así como también para aquellas solicitudes que ingresan electrónicamente mediante la presentación de parte notarial con firma digital del Notario, de acuerdo con lo previsto en la Resolución N° 234-2014-SUNARP/SN, y la Resolución N° 179-2015-SUNARP/SN.

Jurisprudencia

Si mediante aporte a una sociedad de cuotas ideales de un predio, en la escritura pública los otorgantes manifiestan que aportan a la sociedad anónima la totalidad de sus cuotas ideales, no corresponderá formular denegatoria de inscripción aún cuando en el acta de junta general mencionen ser copropietarios de una proporción específica de cuotas ideales, pues conforme al tercer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios conjuntamente con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XL Pleno del Tribunal Registral. En casos de transferencia sobre la integridad de la alícuota que le corresponde a los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido (Resolución N° 714-2016-SUNARP-TR-L, de fecha 08/04/2016).

En la transferencia vía aporte de alícuotas de un predio debe verificarse que efectivamente el transferente sea titular de dicho porcentaje, acudiendo para ello a la partida registral (Resolución N° 093-2016-SUNARP-TR-L, del 18 de enero de 2016).

La inscripción de la constitución de la sociedad sin que el Registrador haya exigido como requisito previo el aporte de un bien registrado para efectos de acreditar el capital conforme lo establecían los derogados literal "b". del artículo 29 y el artículo 30 del Reglamento del Registro Mercantil, no supone que dicho funcionario haya efectuado calificación positiva del acto traslativo, el mismo que está sujeto a calificación a partir de la rogatoria formulada (Resolución N° 1761-2014-SUNARP-TR-L del 18 de setiembre de 2014).

En el caso de aporte de bien registrado, no es exigible la presentación de declaración jurada de recepción del mismo por parte del gerente de la sociedad (Resolución N° 1501-2010-SUNARP-TR-L del 21 de octubre de 2010).

El Registrador de Predios es competente para calificar y anotar el bloqueo en la partida registral del predio que se aporta a una sociedad (Resolución N° 1904-2009-SUNARP-TR-L, del 29 de diciembre de 2009).

Artículo 110. Inscripción de la transferencia por reducción de capital

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios, como consecuencia de la reducción de capital de la sociedad, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la reducción de capital, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema del Diario lo permita.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del representante de la sociedad y del adquirente.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada-(EIRL).

Comentado por:
Javier Enrique Echevarría Calle

Este dispositivo tiene su antecedente inmediato en el artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, cuyo texto era idéntico. Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN no reguló este tema.

Ya entrando en materia, tenemos que el primer párrafo del artículo 110 establece que tratándose de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios; como consecuencia de la reducción del capital de la sociedad, la inscripción del cambio de titularidad dominial será efectuada por el registrador que inscribió el acuerdo de modificación del capital (en este caso: reducción). Ahora bien, el presupuesto para que dicho funcionario extienda los asientos de inscripción correspondientes en el Registro de Predios y en el Registro de Sociedades, respectivamente, es que antes haya calificado positivamente tanto el acuerdo de reducción como la traslación de dominio.

Sobre el particular debe tenerse presente que, como regla general, un registrador se limita a calificar (observar, tachar, liquidar o inscribir) actos relativos a un Registro en específico. Así, una solicitud de inscripción de nombramiento de directorio será calificada por el registrador del Registro de Sociedades. Por el contrario, la calificación de una compraventa u otro acto de disposición sobre predios será de competencia exclusiva del registrador del Registro de Predios. En esa línea, lo establecido en el primer párrafo del artículo 110 constituye una excepción para efectos de propender la inscripción simultánea; vale decir, en una sola oportunidad de la transferencia y la reducción de capital que la originó[369] aún cuando ambos actos correspondan a Registros distintos entre sí.

No obstante, dicha calificación e inscripción simultánea solo operará cuando se cumplan dos condiciones específicas: (i) que el bien se ubique en la misma oficina registral en que corre inscrita la sociedad y (ii) que el sistema de Diario lo permita.

Como puede verse, si bien en los supuestos de reducción de capital se produce el efecto inverso al del aumento, el procedimiento registral para la inscripción de la transferencia así como los requisitos para su inscripción serán, en buena cuenta, los mismos[370]. La única variación radica en lo establecido en el segundo párrafo del artículo 110 bajo comentario, esto es, la exigencia

369 Como señalan Adrogué y García Cuerva (1984: 175): "La causa de la transferencia de dominio será, de ordinario, el negocio jurídico de reintegro del bien motivado por la reducción de capital que la justifica".

370 En ese sentido, la Tercera Sala del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 504-2004-SUNARP-TR-L del 25/4/2004, señaló lo siguiente: "(…) si el aporte de un inmueble constituye el acto o negocio jurídico de transferencia de la propiedad de un bien a favor de una sociedad, la reducción de capital vendría a ser del mismo modo el negocio jurídico de transferencia de la propiedad, pero en sentido inverso, o de la sociedad al socio aportante. Este negocio jurídico quedará contenido en la escritura pública de reducción de capital, por lo cual el título material y formal para la inscripción de la transferencia de la propiedad, no puede ser sino los partes notariales de esta escritura pública, sin que sea indispensable que se acompañe otro título en el que conste el acuerdo de voluntades relativo a la transferencia".

de la comparecencia de un representante de la persona jurídica[371], para manifestar la voluntad de desprenderse de un bien que formó parte de su capital, y del adquirente para dar su conformidad con la incorporación del bien a su patrimonio.

En esa línea, tendremos que el instrumento en mérito del cual se extenderá la inscripción de la transferencia predial estará compuesto por el parte notarial de la escritura pública de modificación del capital social. Al efecto, debe señalarse que, conforme al artículo 215 de la Ley General de Sociedades (en adelante LGS), la reducción de capital debe constar en escritura pública; la cual constituye el "instrumento público protocolar por excelencia" (Tambini Ávila, citada por Villavicencio Cárdenas 2009: 114) de manera que dicha escritura será título suficiente para inscribir la transferencia de dominio, siempre que en ella conste la intervención de la sociedad manifestando su voluntad de transferir un inmueble, debidamente determinado y valorizado, a favor de uno de sus socios, así como la intervención de este último asintiendo dicha adquisición. Precisamente, dicha intervención deberá acreditarse con la comparecencia del representante y del socio ante el Notario de lo que deberá dejarse constancia en el instrumento notarial.

También formará parte del cuerpo del instrumento notarial el acta de junta que contiene el acuerdo de reducción indicándose el importe y modalidad de la reducción, los bienes con cargo a los cuales se efectúa, el número de acciones amortizadas, clases y, cuando corresponda, el nuevo valor nominal de las acciones y el nuevo texto del artículo o cláusula del estatuto relativo al capital social.

Adicionalmente, en la escritura deberán insertarse –o acompañarse a la misma– los originales o, en su defecto, las certificaciones notariales de los avisos de reducción, así como la certificación del gerente general en el sentido que la sociedad no fue emplazada judicialmente por los acreedores, toda vez que tratándose de una reducción que importa devolución de aportes o la exención de dividendos pasivos o de cualquier otra cantidad adeudada por razón de aportes, nuestra LGS (artículos 218 y 219) concede a los acreedores de la sociedad el derecho de oponerse a la ejecución del acuerdo cuando sus créditos no se encuentren debidamente garantizados. En ese sentido, de mediar oposición deberá estarse a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 72 del Reglamento del Registro de Sociedades (en adelante: RRS)[372].

Una vez que el registrador a cargo de la calificación de la reducción verifique que se cumplieron todos los requisitos y que no existe obstáculo alguno, procederá a inscribir simultáneamente la reducción del capital y la transferencia del inmueble a favor del socio adquirente, siempre que el bien se encuentre registrado en la misma Oficina Registral.

Sin embargo, el dispositivo materia de estudio no establece el procedimiento en caso que los bienes que son transferidos a los socios como consecuencia de la reducción se encuentren ubicados en Oficinas Registrales diferentes.

Téngase presente que en los asientos de inscripción de reducción de capital no se hace mención alguna al inmueble transferido, por lo que se torna necesario que el registrador que inscriba la transferencia en la partida del predio lo haga a la vista del título que dio mérito a la inscripción efectuada.

En ese sentido, la norma debería contemplar expresamente que la inscripción en la Oficina Registral donde se ubica el bien transferido se efectúe mediante la solicitud en la que se haga mención a la inscripción de la reducción, y que el registrador competente solicite a la oficina registral respectiva la expedición de las copias del título archivado. Ello con la finalidad de evitar que el usuario tenga que presentar partes notariales de escrituras que ya obran en el Registro.

371 El representante de la persona jurídica podrá ser uno de carácter voluntario (por ejemplo, un apoderado designado al efecto en la propia acta). u orgánico (por ejemplo, según sea el caso, el gerente o administrador que ostenta la representación legal de la sociedad).

372 Segundo párrafo del artículo 72 del RRS:
"En caso de haberse producido oposición, la reducción podrá inscribirse si se presentan los partes con la resolución judicial que declare que la sociedad ha pagado, garantizado a satisfacción del Juez, o se ha notificado al acreedor que se ha constituido la fianza prevista en la parte final del artículo 219 de la Ley o la aceptación del desistimiento del acreedor".

Finalmente, lo dispuesto en el primer y segundo párrafos del artículo 110 del Reglamento es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL), habida cuenta que dicho ente, al igual que la sociedad, es una persona jurídica de carácter lucrativo, que también cuenta con un capital inscrito respecto del cual pueden adoptarse decisiones de reducción mediante devolución de aportes según lo establecido en el artículo 58 del Decreto Ley N° 21621, siendo aplicables los mismos requisitos documentales ya referidos en cuanto sean pertinentes.

Referencias Bibliográficas

- ADROGUÉ, Manuel y GARCÍA CUERVA, Héctor H.
- 2012 “Instrumentación y registración de la transferencia de inmuebles en la constitución, disolución, transformación, fusión y escisión de sociedades comerciales y en el aumento y reducción del capital”. En: ADROGUÉ, Manuel; AMUY, Juan Carlos; GARCÍA CUERVA, Héctor H. y GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro. *Temas de derecho registral (civil y mercantil).* Buenos Aires: Plus Ultra.
- VILLAVICENCIO CÁRDENAS, Miguel 2009 *Manual de derecho notarial.* Lima: Jurista Editores E.R.I.L.

Artículo 111. Transferencia por fusión, escisión y reorganización simple

La inscripción de transferencias por fusión, escisión y reorganización simple de las sociedades se rige por lo dispuesto en los artículos 123, 129 y 134 del Reglamento del Registro de Sociedades, respectivamente.

Comentado por:
Javier Enrique Echevarría Calle

El artículo bajo comentario tiene como antecedente inmediato el artículo 106 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, cuyo texto fue reiterado en el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN. Asimismo, el texto de dicho artículo es similar al de dispositivos reglamentarios que regulan la materia en otros Registros de Bienes[373].

Ahora, el artículo 111 regula tres supuestos típicos de transmisión patrimonial como consecuencia de un procedimiento de reorganización entre sociedades, a través de la remisión a las normas que establecen el procedimiento específico (fusión, escisión o reorganización simple). Sobre el particular, cabe precisar que si bien se efectúa una remisión a normas que derivan a otras, ello se debe a que el procedimiento y los requisitos variarán dependiendo de las eventuales modificaciones que puedan efectuarse a las leyes que regulan a las sociedades e incluso otras personas jurídicas lucrativas[374] y no lucrativas. Esta atingencia es necesaria pues las personas jurídicas no lucrativas también podrán adoptar acuerdos de fusión, escisión o reorganización simple siendo aplicable lo previsto en la Ley General de Sociedades (en adelante: LGS) en cuanto sea pertinente[375].

A continuación, describiremos brevemente las pautas requeridas para cada procedimiento:

Fusión

El artículo 344 de la LGS señala que es el acto por el cual dos a más sociedades se reúnen para formar una sola. Para ello, la(s) sociedad(es) podrá(n) concentrarse en una nueva, o una podrá absorber a la(s) otra(s). En uno u otro caso, la sociedad creada o absorbente siempre asumirá el activo y el pasivo de la(s) absorbida(s).

En cuanto al procedimiento, este puede resumirse en los siguientes pasos: a). aprobación del proyecto de fusión a cargo del órgano encargado de la administración; b). convocatoria a junta general; c) acuerdo aprobatorio del proyecto; d) elaboración del balance; e) publicación del acuerdo; f) otorgamiento de la escritura pública; y g) inscripción en el registro.

Cabe indicar que si bien el artículo 347 de la LGS establece los requisitos del proyecto de fusión, ni el artículo 358 de la LGS ni el artículo 119 del Reglamento del Registro de Sociedades (en adelante: RRS) exigen su inserción obligatoria en la escritura respectiva. No obstante, si bien el proyecto contendrá la información sobre el patrimonio transferido no menos cierto es que la transmisión será a título universal y, por ende, cualquier bien que integre el patrimonio de la(s) absorbida(s) pasará a

373 Véanse, al efecto, el artículo 74 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, aprobado mediante Resolución N° 039-2013-SUNARP/SN, y el segundo párrafo del artículo 36 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros aprobado mediante Resolución N.º 052-2004-SUNARP/SN.

374 Por ejemplo, el Decreto Ley N° 21621 dedica el capítulo XI (artículos 76 al 79) a la fusión entre empresas individuales de responsabilidad limitada.

375 Así, por ejemplo, Espinoza Espinoza (2012: 168) refiere que: "Nuestro Código Civil adolece de una regulación especial de estos supuestos en el caso de las personas jurídicas no lucrativas. En atención a ello resulta conveniente que el operador jurídico aplique, en la medida que ello sea posible, la normatividad establecida en la Ley General de Sociedades (LGS), Ley N° 26887, del 09.12.97. Esto en virtud de que si bien la finalidad (lucrativa o no lucrativa) difiere entre la asociación, la fundación y el comité, frente a las sociedades, todos estos sujetos de derecho participan de la misma esencia de ser personas jurídicas".

formar parte de la beneficiaria. Así lo entiende el artículo 123 del RRS cuando establece:

"Artículo 123. Inscripciones de transferencia de los bienes y derechos que integran el patrimonio transferido.

En mérito a la inscripción de la fusión, puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos a nombre de la sociedad absorbente o de la nueva sociedad, aunque aquellos no aparezcan en la escritura pública de fusión.

Cuando los bienes y derechos se encuentren inscritos en Oficinas Registrales distintas a las oficinas en donde se inscribieron los actos relativos a la fusión, las inscripciones se harán en mérito a la copia literal de la partida registral o al instrumento público notarial que contiene la fusión, con la constancia de su inscripción".

Por otro lado, el procedimiento previsto en el segundo párrafo del artículo 123 tiene por finalidad simplificar la labor de calificación de la transferencia a favor de la persona jurídica beneficiaria, pues la inscripción de la(s) transferencia(s) en el Registro de Predios no es competencia del registrador que inscribió la fusión en el Registro de Personas Jurídicas; caso contrario, la inscripción del acuerdo de fusión se tornaría engorrosa ante la posibilidad de existir defectos que subsanar en la partida del predio transferido (por ej., la falta de tracto sucesivo o inadecuación a la partida y los antecedentes). Sin embargo, para efectos de la inscripción detallada en el segundo párrafo, basta que el usuario la solicite haciendo mención a las partidas de las personas jurídicas intervinientes, pues existiendo el sistema de interconexión entre Oficinas Registrales, el registrador podrá efectuar la inscripción de la transferencia en virtud a la fusión ya inscrita y, en caso de tener alguna duda, podrá solicitar a la oficina respectiva la copia del título archivado respectivo. Por lo demás este proceder es harto frecuente en la práctica registral, porque exigir el cumplimiento estricto del artículo 123 del RRS implicaría exigir al usuario que presente documentación preexistente en el Archivo Registral (aunque en otra Oficina Registral), lo que transgrede el artículo 40 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Nótese además que es obligación del registrador que inscribió la fusión remitir los partes respectivos a las oficinas registrales de los domicilios de las personas jurídicas absorbidas. En efecto, de tratarse de empresas o sociedades con domicilios distintos, el registrador competente es el de la absorbente debiendo presentarse tantos partes notariales como sociedades participen bastando con un solo parte notarial por cada oficina registral. Una vez inscrito el acuerdo en cada una de las Oficinas Registrales podrá solicitarse la inscripción de las transferencias en las partidas de los predios respectivos.

Escisión

El artículo 367 de la LGS la define como el acto por el cual una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos a otra(s) sociedad(es) o para conservar uno de ellos; esto es, para dividir su patrimonio totalmente y extinguirse o para transferir sólo una parte del mismo. Las beneficiarias de esas divisiones pueden ser sociedades ya existentes o sociedades creadas al efecto como consecuencia del acuerdo de escisión.

Cabe señalar que en la escritura pública debe obrar la relación detallada y valorizada de los elementos del activo y del pasivo, en su caso, que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión, y ello porque a diferencia de la fusión (que implica una transferencia a título universal). La escisión en no pocos supuestos es a título particular, pues no toda escisión acarrea la extinción de la persona jurídica existiendo escisiones parciales; es decir, acuerdos de transferencias de un bloque patrimonial que consiste en solo una parte del patrimonio de la escindida o transferente. En ese sentido, cabe indicar que para inscribir la transferencia el artículo 129 del RRS establece que:

"Artículo 129. nscripciones de transferencia de los bienes y derechos que integran el bloque patrimonial transferido.

En mérito a la inscripción de la escisión, puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, aunque aquellos no consten expresamente en la escritura pública de escisión.

Cuando los bienes y derechos se encuentren inscritos en Oficinas Registrales distintas a las

oficinas en donde se inscribieron los actos relativos a la escisión, las inscripciones se harán en mérito a la copia literal de la partida registral donde conste la inscripción de la escisión y del respectivo título archivado o al instrumento público notarial que contiene la escisión con la constancia de su inscripción".

Al igual que en el caso de la fusión, en la escisión se procede a efectuar la inscripción de las transferencias previa solicitud del usuario por no ser competencia del registrador de Personas Jurídicas que inscribió el acuerdo de escisión. Para ello, se tomará en cuenta la información obrante en el título archivado que contiene el acuerdo respectivo ya inscrito.

Sin embargo, el texto del segundo párrafo, al señalar "(…) aunque aquellos no consten expresamente en la escritura pública de escisión (…)", no resulta afortunado, pues, como ya se dijo, la escisión no siempre es a título universal, y por ende, no necesariamente todo el patrimonio de una persona jurídica será materia de transferencia. Por tanto, no puede incluirse en el bloque transferido a aquel bien que no fue especificado por las personas jurídicas que aprobaron el acuerdo de escisión[376]. Precisamente en este caso será necesario que el registrador que inscriba la transferencia cuente con la información pertinente, la cual deberá provenir del título respectivo.

Reorganización simple

El artículo 391 de la LGS la define como el acto por el cual una sociedad segrega uno o más bloques patrimoniales y los aporta a una o más sociedades nuevas o existentes, recibiendo a cambio, y conservando en su activo, las acciones o participaciones correspondientes a dichos aportes: Es decir, se trata de operaciones simultáneas entre personas jurídicas, que muchas veces consisten en ceder bloques patrimoniales consistentes en bienes o inclusive unidades de producción, a cambio de la participación en la titularidad, administración o control de la beneficiaria de la transferencia. En el artículo 124 del RRS se mencionan los requisitos respectivos. Por otro lado, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios nos remite al artículo 134 del RRS:

"Artículo 134. Inscripciones de transferencia de los bienes y derechos que integran el bloque patrimonial aportado.

En mérito a la inscripción de la reorganización simple, puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, aunque aquellos no consten expresamente en la escritura pública de reorganización simple.

Cuando los bienes y derechos se encuentren inscritos en Oficinas Registrales distintas a las oficinas en donde se inscribieron los actos relativos a la reorganización simple, las inscripciones se harán en mérito a la copia literal de la partida registral donde conste la inscripción de la reorganización simple y del respectivo título archivado o al instrumento público notarial que contiene la reorganización con la constancia de su inscripción".

En este caso, siendo que también se trata de transferencias a título particular (y no universal), es pertinente el comentario respecto de la necesidad que la transferencia corresponda a los bienes mencionados en la escritura, pues el registrador que inscriba la transferencia debe contar con la información pertinente, la cual deberá obrar en el título respectivo.

Referencias Bibliográficas

- ESPINOZA ESPINOZA, Juan Alejandro.
- 2012 *Derecho de las personas.* Tomo II: Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas. Lima: Grijley – Iustitia.
- GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán.
- 2012 *Derecho registral y notarial.* Tomo I: Derecho registral. Lima: Jurista Editores E.I.RL.

376 Esta problemática ha sido puesta en relieve por Gonzales Barrón (2012: 267): "Imaginemos la complicación que surgiría en caso de no detallarse en el acto de escisión. El destino de un activo inmobiliario ¿podría el registrador hacer el reparto proporcional entre las sociedades beneficiarias? Parece difícil aceptar dicha hipótesis a falta de norma expresa y de título que lo funde".

Artículo 112. Transferencia de propiedad en el mandato sin representación

La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante, se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.

En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado, bastará la participación unilateral del mandatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que consta el mismo.

Comentado por:
Manuel Edmundo Mejia Zamalloa

Se trata de la transferencia de la propiedad de un predio a consecuencia del ejercicio del mandato sin representación, es decir el cumplimiento de la obligación del Mandatario respecto al Mandante. El Mandato es un contrato, mientras que la representación es un acto jurídico unilateral; por lo general, el mandato es con poder, pero en el presente caso se trata de la existencia de una relación obligacional sin el otorgamiento de un poder. El Mandatario adquiere la propiedad si bien a cuenta e interés de su Mandante, pero lo hace a nombre propio para luego transferirlo obligatoriamente a su Mandante.

El presente artículo fue introducido en el Reglamento de Inscripciones del año 2003, aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, reglamento que posteriormente fuera modificado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN; el artículo no sufrió ninguna modificación hasta el actual reglamento aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, en que consta su redacción final. Su concordancia más directa son los artículos 1809 al 1813 del Código Civil.

Antes de ingresar al análisis específico del supuesto que trata el artículo bajo comentario, es necesario distinguir brevemente entre lo que es el Mandato y lo que es la representación. El Mandato vincula obligacional y contractualmente al Mandante y al Mandatario para que un determinado encargo repercuta en el Mandante. En la representación, el Representado puede instruir al Representante con facultades para ejercer ciertos actos, pero sin que el Representante se encuentre obligado a tal ejercicio. Por la representación no se configura un deber hacer o deber dar del representante, sino un poder hacer o poder dar con efectos finales para el Representado[377]. En cambio, el Mandato, por ser un contrato generador de obligaciones para ambas partes, supone que uno debe o está obligado a algo, mientras que el Poder supone simplemente que uno tiene la potestad de hacer.

En el presente caso estamos ante la llamada Representación indirecta, también llamada representación oculta o mediata, porque el tercero no tiene relación jurídica directa con el principal o Mandante. Como dice Fernando Vidal, la cooperación jurídica puede revestir dos formas, una es la interposición, una persona se coloca en lugar de otra, pero celebrando el acto en su propio nombre, aunque en interés de aquella[378].

La característica principal de la representación, ausente en el supuesto bajo comentario, es como también señala Vidal, la *Contemplatiodomini*[379], vale decir que el representante actúa no solo bajo cuenta y en interés, sino principalmente en nombre de su representado y que además así sea

377 LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. (1994, 2da. Edición). *El negocio jurídico.*pág. 175. Lima-Perú. Editora Jurídica Grijley EIRL.

378 VIDAL RAMIREZ, Fernando (1990). *El Acto jurídico en el Código Civil Peruano.* págs. 193-194. Lima-Perú: Cultural Cuzco SA Editores.

379 VIDAL RAMIREZ, Fernando. Ob.cit., pág.175.

puesto en conocimiento del tercero. El Mandatario en cambio se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en su propio nombre, pero por cuenta y en interés del Mandante, lo que significa que una vez ejercidas asume a nombre propio todos los derechos y las obligaciones derivadas. Si el Mandatario enajena los inmuebles, el tercero adquirente de buena fe estará amparado por el art. 2014 del C.C., en concordancia con este artículo no estaría amparado el tercero que adquiere a título gratuito, pero pesará en el Mandatario que no cumplió con su obligación de transferirlo a su Mandante, la indemnización correspondiente.

El art. 112 del Reglamento de Inscripciones[380], no define al Mandato sin representación, sino que establece la consecuencia de ello, es decir el cumplimiento de la obligación por parte del Mandatario, la misma que está definida en el art. 1810 del C.C., como destaca Max Arias Schreiber: *"(...) Corresponde al mandatario, como consecuencia del contrato de mandato, transferir al mandante, mediante un nuevo acto, los bienes que haya adquirido de los terceros (...)*[381]*"*.

Establece también el artículo la forma en que debe realizarse, esto es, utilizando uno de los dos medios establecidos por el reglamento para inscribir una compraventa, mediante Formulario o mediante Escritura Pública otorgada por ambos: Mandatario y Mandante ante Notario Público. Ahora, debe entenderse que el nuevo instrumento público contendrá la declaración de quien es el verdadero comprador, que en todo caso debe ser el Mandante, describiendo además el bien que es materia de transferencia o podra tener la forma de una compra-venta, conteniendo el mismo precio con el que se adquirió; aunque la entrega sea simbólica, por cuanto es inconcebible que el Mandante tenga que pagar a su Mandatario un monto que se supone el mismo le proporcionó como parte del encargo para adquirir el bien en su interés. Al generar un nuevo instrumento notarial y un asiento registral, cambiando la titularidad del predio, la transferencia estará sujeto a nuevas obligaciones tributarias[382].

Por otro lado, el artículo 112 también señala otra posibilidad: que el Mandato sin representación estuviere inscrito ya en el Registro correspondiente, es decir en el registro de Mandatos y Poderes, en buena cuenta ha dejado de ser un Mandato sin representación para convertirse en un Mandato con representación. Se ha cambiado una representación indirecta por una representación directa con la variante que ha sido *a posteriori*. Además, se establece con gran acierto en beneficio de la seguridad jurídica, que el predio este determinado, es decir que al ser un acto posterior a la adquisición, describa al bien con su dirección exacta y/o con la indicación de la partida registral en la que se encuentre inscrita. Ante esta circunstancia, bastará la participación unilateral del Mandatario indicando quién es el verdadero propietario, porque se entiende que además de tener la obligación de transferir la propiedad a favor de su Mandante, ahora tendrá además la autorización para actuar en nombre de su representante, consolidando las dos posiciones en una sola persona.

También será posible la participación unilateral del Mandatario y al mismo tiempo propietario del predio materia de transferencia, cuando se presente el instrumento público en el que conste el contrato de Mandato celebrado con anterioridad, es decir, que preexista.

De los tres supuestos determinados en el art. 112, uno es un acto bilateral y dos son actos unilaterales, ello en razón de que el Mandato ha permanecido oculto hasta que se haga uso del art. 112 para registrar la transferencia. Pero si bien en el segundo supuesto, es necesario que el instrumento unilateral sea otorgado por el Mandatario y propietario en su calidad de titular registral, porque bien podría, cualquier persona, atribuirse que dio poder si es que se viera la posibilidad de que interviniera solo el Mandante y Representado, en cambio cabe la duda respecto

380 Art.112: Transferencia de propiedad en el mandato sin representación.
La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.
En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el registro correspondiente y el predio estuviera determinado, bastará la participación unilateral del mandatario.
Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que conste el mismo.

381 Arias Schreiber Pezet, Max. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo II, pág. 519. Lima-Perú. Gaceta Jurídica SA.

382 Resolución N° 178-2007-SUNARP-TR-L, del 23 de marzo del año 2007.

al tercer supuesto, porque bien podría otorgar el instrumento de forma unilateral el Mandante, si es que también adjunta el instrumento público en que conste el contrato de mandato, en donde quede acreditado el encargo de manera indubitable.

En caso de Incumplimiento de la obligación de transferencia a cargo del mandatario, rige el art. 1794, es decir que queda obligado a su restitución y al pago de la indemnización por daños y perjuicios. Cabe acotar que en este caso y en virtud del art. 1810, quedan a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

El Tribunal Registral ya se ha pronunciado en sendas resoluciones sobre el tema, Resolución N° 171-2006, Resolución N° 178-2007 y Resolución N° 010-2008, en donde se ratifica que debe otorgarse escritura pública en la que el Mandatario transfiera la propiedad a favor del Mandante y al mismo tiempo conste la declaración de verdadero comprador. A la primera instancia registral, vale decir al Registrador Público, corresponderá la delicada tarea de calificar el contenido del contrato o del acto unilateral; comprobar la formalidad del instrumento; comprobar la autenticidad de la Escritura; confirmar la compatibilidad con la partida registral, para finalmente proceder a su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 113. Expropiación

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se extenderá en mérito a la escritura pública o al formulario registral respectivo, en el que debe consignarse la ley autoritativa de la expropiación, la norma legal que la ejecuta y el monto de la indemnización justipreciada, precisándose si el justiprecio fue pagado o consignado.

Simultáneamente a la inscripción de la transferencia, el Registrador procederá a cancelar los asientos de inscripción de los derechos reales y personales que resulten incompatibles con la expropiación.

Comentado por:
Guido David Villalva Almonacid

El artículo 113 del Reglamento, materia de análisis, es el único que regula el tema de la Expropiación, así como lo es en el Código Civil el art. 928 al señalar que "la expropiación se rige por la legislación de la materia".

El Decreto Legislativo N° 1192, que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de Infraestructura, define la expropiación como "La transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por Ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio conforme al art. 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo".

Creemos conveniente, primero exponer algunas definiciones de diversos autores citados por el autor Gonzales, Gunther. Según Dromi, la expropiación "(…) es el instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única". Según Lino Palacio, "(…) la expropiación es el acto mediante el cual el Estado, por razones de utilidad pública y previo pago de una justa indemnización, priva de un bien de quien ejerce sobre este el derecho de propiedad". Para Couture: "En su acepción literal, la expropiación es un acto de desposesión o desapoderamiento. El bien se halla en el patrimonio del expropiado y pasa al patrimonio del expropiante mediante la desposesión[383]".

Se puede advertir, de las definiciones descritas, que es el derecho de propiedad privada lo que es materia de transferencia forzosa; siendo ello así, resulta necesario entonces, analizar lo que significa el Derecho de Propiedad.

Debemos tener presente que el derecho de propiedad comprende no solo el derecho sobre bienes materiales, como los inmuebles, sino también sobre los bienes inmateriales.

De acuerdo con nuestra Constitución Política del Estado, el derecho de propiedad es inviolable y solo puede privarse de ella por razones de seguridad nacional o necesidad pública. El Código Civil lo regula como aquel Derecho Real con el poder jurídico de reunir atributos como el de uso, disfrute, disposición y reivindicación frente a otros derechos que no llegan a reunir todos los atributos mencionados[384]. Se dice, además, que es un derecho exclusivo "(…) porque el propietario y solo él puede hacer uso de las facultades inherentes al ejercicio de este derecho, que es exclusivo y excluyente[385]".

383 *Manual del Proceso Civil* Tomo II. Gaceta Jurídica, Primera Edición. Lima, 2015, pág. 433.

384 El Código Civil en su art. 923 lo define como "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley".

385 Bernales Ballesteros, Enrique. *La Constitución de 1993 (Análisis Comparado).* Constitución y Sociedad ICS Editores, Lima 1997, pág. 380

La inviolabilidad del derecho de propiedad, dispuesta desde la Constitución, está referido a que nada ni nadie puede interferir en su real dominio; sin embargo, ello sí está permitido mediante la figura jurídica de la Expropiación[386], pues mediante ella, un propietario de un inmueble puede ser privado de su dominio si media Ley del Congreso y el pago previo de una indemnización justipreciada, el cual deberá incluir una compensación por el posible perjuicio que pudiese darse. "La indemnización debe ser pagada previamente a la toma de posesión del bien expropiado. De esta manera, se impide que se demore el pago o que no se haga indefinidamente. Si no hay pago realizado, la expropiación será obviamente invalidada[387]".

"La expropiación representa el máximo grado de intervención estatal en la propiedad, porque extingue el previo dominio, pero no es la mayor de la intervenciones, pues existen las hipótesis sin compensación, como ocurre con la confiscación, la requisación o la pérdida de dominio por lavado de activos u otros actos ilícitos". Gonzales Barrón, Gunther. *Derecho Urbanístico.* Jurista Editores, Lima 2011, pág. 188.

Con relación a ello, mediante Resolución N° 837-2012-SUNARP-TR-L del 06 de junio de 2012, se resolvió una apelación confirmando la Tacha Sustantiva formulada por el Registrador Público, en el sentido que al constar inscrito en la partida registral respectiva, la caducidad de la expropiación, la titularidad retornó al antIguo propietario, siendo la sumilla de dicha resolución la siguiente: Caducidad de la Expropiación, "No procede extender inscripciones en una partida registral del Ex Registro Predial Urbano que se encuentre inactiva por haberse declarado la caducidad de la expropiación".

El caso es que se solicitó la inscripción del acto de compraventa de un inmueble, de cuya partida registral se advierte la inscripción de la caducidad e ineficacia de la norma que aprobó la expropiación, retornando el inmueble al dominio de su anterior propietario, por lo que el vendedor carecía de la titularidad respectiva.

De los antecedentes registrales, se advierte que por Decreto Supremo 021-73-VI se dispuso la expropiación del inmueble ordenándose el pago del justiprecio. También se advierte la existencia de la Resolución N° 61 del 25 de abril de 1994, debidamente confirmada, expedida por el juez del Tercer Juzgado Civil del Callao por el que se señala que la autoridad expropiante no ha cumplido con consignar el monto total del justiprecio por lo que se incurrió en causal de abandono previsto en el art. 55 del Decreto Legislativo 313, norma vigente en aquel entonces, habiéndose declarado caduco y sin efecto el mencionado Decreto Supremo que ordenó la expropiación del inmueble.

La falta del previo pago de la indemnización justipreciada, en este caso, fue la causa que motivó la caducidad de la expropiación y por ende la imposibilidad de extender la inscripción solicitada por el usuario, "la indemnización debe pagarse en efectivo y en forma previa sin excepciones (art. 70) Constitución de 1993) a diferencia de lo que ocurría con la anterior Carta Fundamental de 1933, reformada en década de los 60 que permitía el pago a plazo diferido mediante la entrega de bonos obligatorios (...)[388]".

Actualmente, de acuerdo con la Constitución y según lo señalado por el Tribunal Constitucional, la indemnización establecida por expropiación debe ser plena y completa; ello, por el daño que debe soportar el titular del derecho de propiedad.

El segundo párrafo del artículo, materia de análisis, refiere la necesidad de la cancelación de los asientos de inscripción, tanto de los derechos reales como personales que resulten incompatibles en la expropiación. Cabe resaltar, según el texto, que no serán canceladas todos los derechos reales y personales, sino solo aquellos que realmente sean incompatibles; esto es, sería solo aquellos derechos que de alguna forma, impidan la inscripción de la expropiación, implicando, por ejemplo, un futuro peligro como es el caso de las medidas cautelares como el embargo y las anotaciones de demanda.

386 GONZALES BARRÓN, Gunther. *"Derecho Urbanístico"*. Jurista Editores. Lima, 2011.

387 GUZMÁN NAPURÍ, Christian. *"Expropiación y Derecho de Propiedad según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano"*. Editorial Grijley N° 7. Julio 2008.

388 GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Jurista Editores, Lima 2011, pág. 204.

La Directiva N° 09-2015-SUNARP/SN, concordante con el Decreto Legislativo N° 1192, que regula el trámite de inscripción de actos referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles en el punto 6.2.2. señala la Cancelación de Cargas y Gravámenes "inscrita la transferencia por expropiación, el Registrador procederá a levantar todas las cargas y gravámenes que contenga la partida del inmueble afectado, con excepción de aquellos referidos a Patrimonio Cultural de la Nación o Área Natural protegida".

Se advierte entonces que el Registrador está obligado a levantar toda carga y gravamen contenida en la partida, luego de la inscripción de la transferencia por expropiación; aquí, la orden es clara "toda carga y gravamen" a diferencia del artículo en comentario. En consecuencia, siendo el D. Leg. 1192 de mayor nivel jerárquico, corresponde cancelar todas las cargas y gravámenes existentes en la partida registral.

La Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado, con relación a la expropiación lo siguiente: "(...) se trata de un contrato de compraventa forzoso ordenado e impuesto por la Ley, contra el cual el expropiado no se puede oponer sino solamente en cuanto al monto de la valorización..." (Casación N° 797-99/Lima publicado en el diario oficial *El Peruano* del 02 de mayo de 2002, págs. 8710-8711[389].

Bibliografía

- Avendaño Valdez, Jorge. "El Derecho de Propiedad en la Constitución de 1993". Revista *Themis, Segunda Época,* N°. 30. Lima, 1994
- Bernales Ballesteros, Enrique. *"La Constitución de 1993 – Análisis Comparado".* Constitución y Sociedad ICS Editores. Lima, 1997.
- Gonzales Barrón, Gunther. *"La Propiedad y Derechos Humanos".* Jurista Editores. Lima, 2011.
- Gonzales Barrón, Gunther. *"Derecho Urbanístico".* Jurista Editores. Lima, 2011.
- Guzmán Napurí, Christian. *"Expropiación y Derecho de Propiedad según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano"*. Editorial Grijley N° 7. julio 2008.
- *Manual del Proceso Civil.* Tomo II. Gaceta Jurídica Primera Edición. Lima, 2015
- Pedreshi, Willy y Arrunátegui, Raicza. "Expropiaciones" Apuntes del Nuevo Régimen Jurídico, Marco Legal para Expropiar. Revista *Jurídica,* Segunda Etapa. Año 10. Lima, 2015.
- *Código Civil.* Jurista Editores. Lima, 2012.
- Decreto Legislativo N° 1192. *El Peruano.*
- Directiva N° 09-2015- SUNARP/SN del 27 de octubre de 2015.
- Resolución del Tribunal Registral N° 837-2012-TR-L del 06 de junio de 2012.

389 *Manual del Proceso Civil,* Tomo II. Gaceta Jurídica, Primera Edición. Lima, 2015, pág. 461.

Artículo 114. Fideicomiso

El asiento de inscripción de la transferencia fiduciaria se extenderá en mérito a escritura pública o formulario registral en el que debe consignarse la clase de fideicomiso que se constituye, la indicación del fideicomitente, del fiduciario y, en su caso, del fideicomisario.

El Registrador al momento de la calificación, tendrá en cuenta las disposiciones contenidas en la Directiva "Normas que regulan la inscripción de fideicomisos", en lo que resulte aplicable.

Comentado por:
Guido David Villalva Almonacid

1. Antecedentes históricos del fideicomiso

El fideicomiso tiene como antecedente histórico el Derecho Romano, entre los años 450–27 antes de Cristo, encontramos antecedentes contractuales, como el *Pactum Fiduciae, Fiduciae cum creditore, Fiduciae cum amico, y el Fideicommissum.* A modo de ejemplo podemos citar el *Fideicommissum,* usado en el régimen de sucesiones, por el cual el testador eludía las incapacidades legales para heredar de sus beneficiarios voluntarios.

Así también, en derecho inglés siglos XI-XVIII (derecho anglosajón), se encuentran los siguientes antecedentes contractuales, *Use* (se basa en la *Fiduciae cum amico* romano), y el *Trust.*

En ambos caso, el fundamento de dichos contratos era la confianza y eran el resultado de un elaborado y bien pensado mecanismo contractual destinado a buscar soluciones legales prácticas ante limitaciones legales.

En Latinoamérica se incorpora legislativamente en 1855 en el Código Civil Chileno, en el proyecto preparado por Andrés Bello, que introdujo la propiedad fiduciaria, regulándolo de forma distinta al *trust* anglosajón.

En el año 1923, mediante la Ley 45, en Colombia define el fideicomiso bancario, en el año de 1925 mediante Ley Novena de Panamá se aprueba el proyecto de Alfaro que introduce el fideicomiso y en el año 1925 en México se aprueba la Ley general de Instituciones de Crédito y Establecimientos Fiduciarios. Es así que el uso y la regulación del fideicomiso en Latinoamérica dada de varios años.

En el Perú, ninguno de los Códigos Civiles de 1852, 1936 y 1984 regulan el fideicomiso. La incorporación del fideicomiso en el Perú se produce normativamente en el año 1996, mediante la dación de la Ley N° 26702 "Ley general del sistema financiero y del sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros" y Ley del Mercado de Valores (Decreto Legislativo N° 861) del mismo año, que regulan el Fideicomiso Bancario y el Fideicomiso en Titulación respectivamente.

No obstante, su regulación de casi reciente data, cabe señalar que el fideicomiso fue usado para determinadas operaciones estatales, tal es el caso del Sistema Privado de Pensiones creado en 1993, mediante Decreto Ley N° 25897, modificado mediante Leyes N° 26336 y 26504 y el Decreto Legislativo N° 874 que establece un sistema basado en la administración fiduciaria.

2. Base normativa

El fideicomiso se encuentra regulado en el Capítulo II del Título III de la Sección Segunda, artículos 241 al 274 de la Ley N° 26702 "Ley general del sistema financiero y del sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros".

Asimismo, a fin de establecer precisiones para la celebración del fideicomiso en sus diversas modalidades y para el funcionamiento de las empresas de servicios fiduciarios, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, emitió el "Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios" aprobada por Resolución SBS N° 1010-99 de fecha 11 de noviembre de 1999.

En sede registral, en virtud de discrepancias de interpretación en la calificación de actos de fideicomiso, y con la finalidad de establecer reglas claras y uniformes en la calificación de los fideicomisos, se emite la Directiva N°007-2008-SUNARP/SN, que regula la inscripción de fideicomisos, aprobada por resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°316-2008-SUNARP/SN.

Estas normas son las principales que regulan el fideicomiso y su inscripción en los Registros Públicos, asimismo las disposiciones del Código Civil se aplicarán de forma supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por el fideicomiso, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

3. Definición de fideicomiso

Etimológicamente deriva del latín *fides*: confianza y *committere*: encargar y, legislativamente, el artículo 241 de la Ley 26702, lo define como:

"El fideicomiso es una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario. (…)".

En virtud de ello podemos señalar que el fideicomiso es una relación jurídica fundamentada en la confianza, donde una persona transfiere a otra en "dominio fiduciario" bienes o derechos para constituir un patrimonio autónomo (son susceptibles de ser transferidos en fideicomiso toda clase de bienes muebles, inmuebles, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros), limitada a una finalidad determinada y específica en beneficio del transferente o de terceros.

Las ventajas del fideicomiso son los siguientes:

- Independiza activos en un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de los participantes: fideicomitente, fiduciario y fideicomisario. En consecuencia, los activos son inembargables, no sujeto a medida cautelar por obligaciones propias de los participantes.
- Otorga seguridad, alto grado de profesionalismo y seriedad en el cumplimiento de los objetivos, pues los activos son administrados exclusivamente de acuerdo a las instrucciones detalladas e impartidas por el fideicomitente.
- Brinda estabilidad al tener un plazo largo (hasta treinta años).
- Especialidad. Por cuanto el fiduciario al ser una institución financiera supervisada con experiencia y de prestigio, garantiza un mecanismo eficaz de aplicación de recursos y un manejo transparente de los mismos. El mismo que podrá valerse de un equipo técnico especializado o consultoría a cargo de la ejecución del fideicomiso conforme lo expresamente pactado en el contrato de fideicomiso.
- Otorga agilidad e imparcialidad en el desarrollo de proyectos, al tener un manejo independiente de intereses particulares y por ende eficiente.
- Flexibilidad y rapidez. Se pueden hacer fideicomisos para cualquier actividad lícita. Esta figura jurídica es adaptable para la ejecución de cualquier proyecto, solo es cuestión de creatividad jurídica.
- Costos menores de constitución y de ejecución. Reduce los intereses de la instituciones financieras: "Menor riesgo, menores intereses", mayor beneficio a la sociedad.
- Maximiza la utilización de las garantías. Las garantías son de realización automática, sin necesidad de recurrir a sede judicial.
- El mismo patrimonio puede garantizar futuras operaciones sin necesidad de volver a constituir un nuevo fideicomiso. No tiene limitación legal para garantizar obligaciones futuras, eventuales, etc.

4. Reglas generales de calificación

El Registrador seguirá estas reglas en la calificación de los fideicomisos:

a. En el acto constitutivo debe constar la descripción precisa de los bienes objeto del contrato, según su naturaleza. Sin embargo, cuando las partes convengan en transferir un bien principal con sus accesorios, pero sin indicarlos con detalle, entonces se procederá a realizar la

inscripción del fideicomiso con respecto al bien principal con el agregado de que comprende en forma genérica sus accesorios.

El Tribunal Registral, de forma reiterada señala que:

"La identificación en la descripción del bien señalada en el título que se solicita inscribir con relación al antecedente registral, no es causal para denegar la inscripción cuando existen entre ambos elementos comunes que nos permiten concluir con certeza que se trata del mismo bien", conforme la Resolución N° 087-2016-SUNARP-TR-L de 15 de enero de 2016.

Por ende, resulta pertinente aplicar los criterios jurisprudenciales reiterativos, a fin de no retardar la inscripción de este tipo de contratos que tienen una gran transcendencia e impacto en la actividad económica de nuestro país.

b. No se exigirá la publicación de los avisos que dan cuenta de la celebración del fideicomiso.

c. No se exigirá la inscripción previa del fideicomiso en la Central de Riesgos que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

d. No es obligatoria la intervención del fideicomisario en la celebración del contrato de fideicomiso.

e. Se puede constituir fideicomiso sobre bienes afectados con cargas o gravámenes.

f. La liquidación de derechos registrales corresponde a la de actos invalorados, será posible que no se fije un monto o valor del contrato. Atendiendo a ello el registrador lo liquidará como acto invalorado.

El Tribunal Registral resolvió en la resolución N° 921-2013-SUNARP-TR-L de 6/4/2013, el siguiente sentido:

"Para inscribir una transferencia de dominio fiduciario en el Registro de Propiedad Inmueble, no resulta exigible la valorización del bien materia de transferencia, por cuanto el fideicomiso debe ser considerado como un acto invalorado".

g. El fideicomiso se puede modificar o resolver por acuerdo entre fideicomitente y fiduciario, salvo que con ello se lesione derechos adquiridos de terceros.

h. Cuando la modificación del contrato de fideicomiso afecte los derechos del fideicomisario, se requerirá el consentimiento de aquel a la citada modificación.

Para la cancelación o extinción de un fideicomiso no se requiere la intervención del fideicomitente o del fideicomisario. Es un acto unilateral del fiduciario.

5. Reglas para calificación de títulos vinculados

a. No se admita en sede registral inscripciones de actos de disposición de los bienes integrantes del patrimonio fideicometido, efectuadas por persona distinta al fiduciario; ni la inscripción de embargos, medidas cautelares o cualquier otra medida judicial o administrativa, que tengan por finalidad cubrir obligaciones del fiduciario, del fideicomitente o de su causahabientes, o del fideicomisario, en los términos expresamente contemplados en el artículo 253 de la Ley de 26702, salvo que se trate de medidas cautelares derivadas o vinculadas a la interposición de la acción de anulación de la transferencia fiduciaria, según lo establecido en el artículo 245 de la Ley 26702.

Es preciso citar las siguientes resoluciones del Tribunal Registral respecto al literal en comentario

Resolución N° 1554-2015-SUNARP-TR-L de 10 de agosto de 2015: "Para efectos de registrar la transferencia de un predio conformante del patrimonio fideicometido, se requiere acreditar ante el Registro que el fiduciario ha prestado su consentimiento".

Resolución N° 1351-2014-SUNARP-TR-L de 18 de julio de 2014: "Cuando un bien está sometido a fideicomiso, el fideicomitente no puede disponer del bien".

Resolución N° 099-2014-SUNARP-TR-T de 28 de febrero de 2014: "La inscripción del

fideicomiso a favor del fiduciario impide la inscripción de la transferencia sobre el bien transferido en fideicomiso efectuada por el fideicomitente".

b. Por la propia naturaleza del derecho adquirido, el fiduciario podrá disponer, constituir derechos o gravar los bienes recibidos en fideicomiso.

El fiduciario en un fideicomiso en garantía podrá transferir la propiedad de los bienes o celebrar cualquier acto de disposición.

Para la inscripción de los actos de disposición que realice el fiduciario sobre los bienes transferidos en fideicomiso, en los casos en los que en el acto constitutivo del mismo se haya establecido obligaciones o límites para ello, además del título correspondiente, bastará la declaración jurada con firma legalizada que aquel presente, respecto a que está cumpliendo con las obligaciones o límites impuestos.

6. Reglas en la inscripción:

a. Su inscripción deberá efectuarse en el rubro "títulos de dominio", incluso en el caso de los fideicomisos en garantía, y no, en el rubro "cargas y gravámenes", con la salvedad de los supuestos de transferencia en fideicomiso de créditos con garantías reales. La cesión de los derechos de acreedor sobre tales gravámenes se inscribe en el rubro de "cargas y gravámenes".

b. El asiento de inscripción contendrá los datos del titular del dominio fiduciario, el bien transferido, el instrumento en el que consta y los demás datos que señale el Reglamento General de los Registros Públicos.

No es necesario que en el asiento consten las distintas cláusulas del fideicomiso, por lo que el registrador se limitará a señalar la siguiente fórmula: "y las demás cláusulas que aparecen en el título que se archiva".

Cuando se trate de la inscripción de una modificación del fideicomiso, el registrador podrá también seguir la misma fórmula.

7. Formalidad para su inscripción

Conforme el artículo del Reglamento de Predios en comentario, la transferencia fiduciaria se extenderá en mérito a escritura pública o formulario registral.

La disposición resulta ser distinta a la regulada por la directiva N° 007-2008-SUNARP/SN, la cual establecía que el fideicomiso o sus modificaciones se inscriben en mérito de documento privado con firmas legalizadas, con protocolización notarial, u otorgado por escritura pública a criterio de las partes.

En tal sentido, en virtud del artículo I del Título Preliminar del Código Civil y al ser el Reglamento del Registro de Predios una norma posterior a la directiva, la formalidad de su inscripción solo puede darse en mérito a escritura pública o formulario registral.

8. Conclusiones:

El fideicomiso es un contrato con gran impacto económico, los operadores jurídicos deben tener presente estos efectos y propiciar la inscripción de dichos actos (y de cualquier otro acto).

Es necesario indicar que "de nada vale la sabiduría financiera y jurídica, el dominio de los temas, los malabarismos de la eficacia soportados sobre los casi inverosímiles avances de la modernidad y de la informativa, la agilidad, fluidez, buen manejo y esmerada atención a la clientela, si no se acompaña todo ello, de la "transparencia total" del operador fiduciario" (SANTAMARÍA, 2004)[390].

De allí la importancia de la labor del registrador a fin de limitar su calificación bajo las reglas de la Directiva N° 007-2008-SUNARP/SN, conforme lo reconoce el Tribunal Registral en la resolución N° 068-2014-SUNARP-TR-A de 06/02/2014, que señala: "Las disposiciones contenidas en el acto constitutivo del contrato de fideicomiso, son las que regulan la utilización y/o administración del patrimonio de fideicometido; siendo que, al haberse regulado la restitución del dominio fiduciario por los otorgantes del Contrato de Fideicomiso solo corresponde al registro la calificación del título conforme a las normas registrales aplicables al caso".

390 Santamaría, e. c. (2004). del "trust" anglosajon a la fiducia en Colombia y materias aledañas. Bogota: editorial Temis s.a.

Artículo 115. Independización por cambio de titularidad

Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

Comentado por:
Ángel Núñez Ramírez

Principio de Especialidad y Ordenación del Registro. Fundamento del Artículo 115 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

Los principios registrales son los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral[391], y por ende son de aplicación para el ámbito de calificación registral[392].

Uno de los principios recogidos en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos es el Principio de Especialidad, el mismo que establece que por cada bien o persona jurídica, se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Este principio se fundamenta en el sistema de folio real, como sustento de la ordenación del registro.

García García (2002, p.147), citado por Rodríguez de Almeida (2005, p.12) precisa que el principio de especialidad es "aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular y el asiento están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados". Asimismo, La Cruz Berdejo (2003, p. 49-50), señala que por el principio de especialidad "se trata de conseguir la univocidad más absoluta en las manifestaciones del registro, para lo cual es preciso que la inscripción pueda publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre la que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular le corresponde".

El Tribunal Registral precisa que el principio de especialidad o folio real[393] es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del inmueble. Agrega que de acuerdo a este sistema, cada inmueble tiene su partida y en ella deberá inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción[394].

Rodríguez de Almeida (2005, p.51) distingue dos aspectos del principio de especialidad: uno material y otro formal. El aspecto material es lo que realmente identifica y caracteriza a este principio, por su estrecha relación con la oponibilidad registral a la que sirve de base, siendo un requisito imprescindible. Este aspecto exige la perfecta delimitación y descripción del derecho inscrito, de la finca sobre la que recae y de su titular. El aspecto formal, por su parte, implica el modo de organización del registro a través de "una finca un folio", estando en íntima conexión con la publicidad de las situaciones jurídicas inscritas. Es en este aspecto que encontramos la forma de llevar los registros. Nuestro sistema registral inmobiliario está basado en el folio real, es decir, la apertura una partida para inscripción de un predio. Adicionalmente este aspecto está relacionado al modo de practicarse los asientos y a su claridad en la redacción.

391 Resolución Tribunal Registral N° 426 - 2010 – SUNARP-TR-L del 29/03/2010: "(…) la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral".

392 Mateo y Villa, Iñigo. *Derecho Inmobiliario Registral Suizo. Fundación Registral.* Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 2014. Pág. 122: "La calificación constituye el control de entrada de derechos a partir de los documentos presentados y queda sujeta al principio de legalidad (…)".

393 Francisco Javier Gómez Galligos precisa que "el sistema de folio real exige dos cosas: a. Una determinación exacta de los datos descriptivos de la finca. b. Pero además - sobre todo- una llevanza separada en folio independiente de la publicación de los derechos reales impuestos con relación a la citada finca". El principio de especialidad registral. Revista *Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 625, noviembre - diciembre, 1994.

394 Resolución N° 403-2016-SUNARP/SN del 25/02/2016.

De otro lado, es preciso resaltar la relación de este principio con los demás principios registrales. Esta relación es precisada por Rodríguez de Almeida (2005, p.17) señalando que "(…) el principio de especialidad es un principio independiente de los demás principios con su propia identidad, pero a la vez, necesario para el desarrollo del resto de los principios, pues se coloca en la base de todos ellos, como punto de partida".

De otro lado, el Tribunal Registral precisa como finalidad del Principio de Especialidad "que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión[395]".

En suma, este principio permite el ordenamiento del registro, para que los demás principios registrales, como el de publicidad, legitimación, prioridad y fe pública registral, surtan todos sus efectos. Asimismo, este principio permite cumplir con la finalidad del registro, el cual es la seguridad jurídica[396].

Actos que implican la variación de Titularidad Dominial

Entre los actos que implican transferencias encontramos la compra-venta, donación, anticipo de legítima, transferencias por sucesión testamentaria, transferencias por aporte de capital en las sociedades. Ahora bien, otros actos que implican cambio de titularidad son la división y partición, adjudicación, dación en pago, permuta, entre otros. Es decir los actos que impliquen disposición del bien por parte del titular registral, de quien tenga derecho inscrito.

Ahora bien, respecto de estos actos que implican variación de titularidad sobre parte de predios y su respectiva independización, el Tribunal Registral ha precisado – en concordancia con el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - que para inscribir el derecho de propiedad sobre una parte material de un predio, se requiere que esta previamente se independice de conformidad con el Principio de Especialidad y el sistema de folio real[397].

Por ejemplo, Paulo es propietario del predio inscrito en la partida registral N° 1100000 del Registro de Predios, predio que cuenta con un área de 400 m y es su intención transferir 200m. a favor de su amigo Miguel. En aplicación del artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, como se trata de la venta de una parte del predio inscrito, previamente se deberá efectuar la independización de esos 200 m, a través de los procedimientos previstos en el propio reglamento.

Entonces el bien objeto de transferencia al formar parte de un predio de mayor área, no tiene existencia registral independiente, por tanto se requiere como acto previo la independización del mismo. A través de la independización, lo que se busca es que dicho bien constituya una finca registral debidamente individualizada, contando con partida propia en la que podrán extenderse las inscripciones o anotaciones que se refieran a dicho bien.

Independización y requisitos previstos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el capítulo V del Título II sobre inscripciones referidas a la descripción del predio, encontramos los requisitos correspondientes para la independización de predios. El artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. Agrega que la independización se rige por las disposiciones previstas en el dicho capitulo o por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

La independización a la que se refiere el artículo bajo comentario debe ser solicitada como acto

395 Resolución N° 403-2016-SUNARP/SN del 25/02/2016.

396 Conforme al artículo 3 de la Ley 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Público) una de las garantías del sistema es la seguridad jurídica de los derechos de quienes e amparan en la fe del Registro.

397 Resolución N° 854-2013-SUNARP-TR-L del 22/05/2013, Resolución N° 047-2013-SUNARP-TR-A del 07/02/2013, Resolución N° 834-2015-SUNARP-TR-A del 23/12/2015, Resolución N° 501-2016-SUNARP-TR-L del 09/03/2016 y Resolución N° 2313-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015.

previo[398], ya sea en el mismo procedimiento de cambio de titularidad o en título aparte. Al respecto, el Tribunal Registral ha precisado que "a efectos de inscribir una transferencia de dominio de un área determinada de un predio de mayor extensión, previa o concomitantemente deberá inscribirse la independización de dicha área, cumpliendo con los requisitos establecidos normativamente[399]".

Entonces, para predios urbanos se aplica el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estableciendo los requisitos para la independización a través del procedimiento de subdivisión. Asimismo para el caso de independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad previstos en la Ley N° 27157 y Reglamento D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se presentarán los requisitos previstos en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Para el caso de predios rurales, se aplicará el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Colisión entre el Principio de Especialidad y el Principio de Legitimación

En la práctica y calificación registral, encontramos algunos casos especiales en los cuales existe conflicto entre los principios registrales. Tal es el caso del conflicto entre el Principio de Especialidad y el Principio de Legitimación. Como bien conocemos, este último principio está regulado en el artículo 2013 del Código Civil[400] y el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Si bien el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prevé que en caso de cambio de titularidad respecto de parte de predios inscritos debe procederse a la independización previa, como efecto del Principio de Especialidad arriba desarrollado, prima el Principio de Legitimación, pues se presume la validez y certeza de los asientos registrales. Este conflicto ha sido desarrollado en numerosas resoluciones del Tribunal Registral[401], en los cuales el fundamento es que "ante tal disyuntiva, debe primar el principio de legitimación, toda vez que este se sustenta en la especial y profunda actividad de calificación que realizan las instancias registrales; así exigir el cumplimiento del principio de especialidad significaría relativizar el principio de legitimación, desconociendo la existencia del derecho inscrito o pretexto de subsanar deficiencia o requisitos que, en su momento, debieron ser objeto de calificación por el Registro".

Referencias Bibliográficas

- GÓMEZ GALLIGO, Francisco Javier. "El principio de especialidad registral". Revista *Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 625, noviembre - diciembre, 1994.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil. III bis. Derecho Inmobiliario Registral.* Segunda Edición. Editorial Dykinson. 2003.
- MATEO Y VILLA, Iñigo. *Derecho Inmobiliario Registral Suizo.* Fundación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y Bienes Muebles de España. 2014.
- RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María Goñi. *El Principio de Especialidad Registral. Cuadernos de Derecho Registral.* Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y Bienes Muebles de España. 2005. Título IV Cargas y Gravámenes.

398 Artículo VI del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Principio de Tracto Sucesivo: "Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario".

399 Resolución N° 2323-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015.

400 Principio de Legitimación. El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme..

401 Resolución N° 171-2016-SUNARP-TR-L del 27/01/2016; Resolución N° 1289-2015-SUNARP-TR-L del 02/07/2015, Resolución N° 187-2014-SUNARP-TR-A del 07/04/2014, entre otras.

Artículo 116. Inscripción de hipoteca

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

a. El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación:

b. La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable.

c. La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

En los casos de constitución de hipoteca de predio, cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.

Comentados por:
Angela Alegría Martínez y Ydalia Maribel Alvarado Quinteros

Antecedentes:

El artículo 116 bajo comentario prescribe los datos relevantes que se deben publicitar al momento de extender el asiento de inscripción de una hipoteca, pues como sabemos, el asiento de inscripción es solo un resumen del acto o derecho registrado, en el que se deben consignar los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre y cuando aparezcan en el título, ello conforme al artículo 50 del Reglamento General de los RegWistros Públicos[402].

En el presente caso, los datos que han sido considerados como relevantes para quienes participaron de la redacción del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios guardan concordancia con los requisitos de validez de la hipoteca, recogidos en el artículo 1099 del Código Civil vigente. Por ello, se considera de vital importancia analizar dichos requisitos, sus antecedentes y algunos conceptos básicos de la hipoteca según la doctrina.

En primer lugar, diremos que como antecedente legislativo en materia de requisitos de validez de la hipoteca se puede citar el Código Civil de 1852, el Código Civil de 1936 y el Código Civil de 1984.

402 Reglamento General de los Registros Públicos: Art. 50 Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como la indicación precisa del documento en el que consta el referido acto o derecho; la fecha, la hora, minuto, segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales, la fecha de su inscripción, y la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación".

CÓDIGO CIVIL DE 1852	CÓDIGO CIVIL DE 1936	CÓDIGO CIVIL DE 1984
Artículo 2043°. Se requiere para la validez de la hipoteca judicial y convencional: 1. Que el gravamen sea de cantidad determinada. 2. Que la finca gravada, se designe expresamente, y de modo que no pueda confundirse con otra. 3. Que se registren en el oficio de hipotecas. 4. Que este Registro se verifique en el término señalado en este título.	Artículo 1013°. Son requisitos de validez: 1. Que afecte el bien el propietario que tenga su libre disposición o en otro caso quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable en los casos de reajuste de capital legalmente admitidos y que se inscriba en el registro de la propiedad inmueble (Modificado por Ley 23327 del 24.11.1981).	Artículo 1099. Son requisitos para la validez de la hipoteca: 1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. 3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble

Nuestro ordenamiento jurídico define la hipoteca como "el derecho real de garantía mediante la cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado[403]".

En ese orden de ideas, el legislador consideró suficiente conferir al acreedor hipotecario los derechos de persecución, de preferencia y de venta del inmueble afectado, así como la publicidad obligatoria para su validez como derecho real, y no exige como requisito para su perfeccionamiento la entrega del inmueble al acreedor (Chrem, J. B., 1991, P. 118)[404].

A grandes rasgos mencionaremos algunas de las características de la hipoteca:

- Es un derecho real, Otorga a su titular la persecución y la preferencia, características de todo derecho real.
- Es un derecho accesorio. Puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza; si la obligación principal se extingue, la hipoteca también se extingue.
- Se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la Ley (art. 1098 C.C.).
- Recae sobre bienes inmuebles específicamente determinados (artículo 1100. C.C.).
- El deudor hipotecario no pierde la posesión de la cosa.
- La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados (artículo 1102).
- No se puede constituir sobre bienes futuros. (Artículo 1106 C.C.).

Aunque no se cumpla la obligación, el acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca. Es nulo el pacto en contrario (art. 1111 C.C.: Nulidad del pacto comisorio).

La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto. (artículo 1101 C.C.).

Es un derecho subjetivo distinto al crédito.

403 Código Civil: Artículo 1097. Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

404 Chrem, J. B. (1991). *Reflexiones en relación a la hipoteca en el Código Civil de 1984.* Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho, (45), 111-129.

Para que resulte válida la hipoteca, esta debe reunir determinados requisitos los cuales están contemplados en el artículo 1099 del Código Civil, siendo estos los siguientes:

- Que afecte el bien el propietario o quien está autorizado para ese efecto conforme a ley.
- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- Que el gravamen sea cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de Propiedad Inmueble.

Así, el inmueble hipotecado debe ser de propiedad de quien constituye la hipoteca, debe garantizar una obligación, ya sea terminada o determinable y además, debe establecer el monto del gravamen.

La exposición de Motivos Oficial del Código Civil, al comentar el artículo 1099 antes aludido, señala que la obligación garantizada con la hipoteca generalmente es de dar suma de dinero, aunque puede referirse a obligaciones no pecuniarias.

Asimismo, con relación al gravamen el cual debe ser de cantidad determinada o determinable se señala lo siguiente:

> "La exigencia de especificar el monto del gravamen responde al principio de especialización que informa a todo derecho real de garantía.
>
> El cuanto al monto de este debe indicarse que puede ser mayor o menor que la obligación asegurada.
>
> La necesidad de establecer el monto del gravamen tiene importancia para el acreedor, el deudor, los otros acreedores hipotecarios, los acreedores quirografarios y el tercer adquirente. Se entiende por cantidad determinada aquella que resulta señalada en el acto constitutivo, sin requerirse ninguna operación posterior. La cantidad determinable, cuando no está determinada pero se ha establecido un procedimiento o criterio para su determinación".

Cabe precisar que en los albores de la hipoteca no existía monto de la misma como elemento individualizado, por la cual la cuantía del gravamen estaba en directa relación con la cuantía de la obligación. En otras palabras; la responsabilidad hipotecaria de un predio era equivalente al monto de crédito garantizado. Por ello, se exigía que la obligación coberturada con la hipoteca estuviera determinada plenamente al momento de constituir un gravamen, lo cual suponía conocer cabalmente cuál era la fuente de la obligación, en qué consistía la prestación a cargo del deudor, y quien era este.

El argumento central de dicha exigencia venía dado por la necesidad de protección a favor del deudor y de los terceros. En ese sentido, como al ingresar al Registro la hipoteca también lo hacia la obligación, la información inscrita referida a esta última permitía a los terceros esencialmente tres cosas: (i) Conocer en todo momento la cuantía de la obligación (y por ende del gravamen hipotecario); (ii) Controlar el endeudamiento indiscriminado del deudor a causa de actos propios de este o de actos concertados fraudulentamente con otros acreedores; y; (iii) Oponerse a la eventual ejecución de una hipoteca de rango preferente.

El progresivo incremento y complejidad de las relaciones jurídicas y económicas ocasionó el primer quiebre de la doctrina hipotecarista: la accesoriedad, definida como la necesaria existencia de una obligación a la que garantice la hipoteca y consagrada como elemento de validez, tuvo que ser flexibilizada para permitir que el gravamen existiera, incluso en casos en los que la obligación no hubiera nacido o fuera determinable al momento de su inscripción, dando origen a la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o eventuales[405]; como ocurre, por ejemplo, en los casos de obligaciones derivadas, de un contrato de cuenta corriente, en el que el saldo final de la cuenta es coberturado con una hipoteca. La indeterminación inicial de la cuantía final de la obligación desalentaba a los terceros a recibir un inmueble hipotecado en segunda o ulterior hipoteca, al carecer de la información suficiente para poder predecir, razonablemente y con meridiana certeza, el *quantum* de la responsabilidad hipotecaria del bien gravado con la primera hipoteca. Dicho de otro modo, al haberse flexibilizado también la determinabilidad de una obligación, los terceros quedaban desprotegidos, por lo que urgía un mecanismo que la supliera con igual eficacia.

405 Código Civil: Artículo 1104. La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

Al no ser idónea la determinabilidad obligacional para conocer en todo momento la cuantía de la hipoteca, se prescindió de dicho criterio, remplazándolo por el monto determinado o determinable del gravamen. De ese modo, consignando un monto máximo que el *accipiens* podría cobrarse del producto de la venta judicial del inmueble gravado, se conseguía proteger adecuadamente a los terceros.

Pero el requisito de la determinabilidad del monto del gravamen no suprimió a la determinabilidad de la obligación en la relación hipotecaria; ambas continúan ostentado la calidad de requisitos de validez de la hipoteca, pero cumpliendo roles distintos:

Determinabilidad obligacional, sirve fundamentalmente, al deudor hipotecario, posibilitándole circunscribir su responsabilidad solo de aquellas obligaciones y por las cuantías que estime necesarias o convenientes a sus intereses.

Determinabilidad del monto del gravamen, está al servicio de los terceros, brindándoles certeza sobre el límite hasta el cual responde el bien hipotecado.

Análisis

Habiéndonos situado en el tema, desarrollaremos cada uno de los requisitos que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios exige para el asiento de inscripción de una hipoteca:

1. El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación.

El gravamen debe ser de cantidad determinada o determinable. La exigencia de especificar el monto del gravamen responde al principio de especialidad, conforme al cual, según lo señala Max Arias-Schreiber Pezet[406], resulta posible medir los alcances del gravamen, lo que es trascedente para el deudor quien puede valorar y proporcionar debidamente la extensión de la garantía con relación a la deuda, evitándose así que pueda, en una sola operación hipotecaria, absorber todo su crédito; y también para los terceros interesados en la constitución de sucesivas hipotecas sobre el mismo bien, todo lo cual se proyecta favorablemente en el desarrollo del crédito, facilitando su dinámica.

Al respecto, resulta relevante señalar que el Tribunal Registral en el año 2009 aprobó en la sesión del L Pleno Registral el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"El monto de la hipoteca deber ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquellas[407]*"*.

Dicho precedente se aprobó sobre la base del criterio plasmado en la Resolución N° 076-2005-SUNARP-TR-T, mediante la cual se reconoció que el sistema jurídico otorga seguridad a los terceros que adquieren derechos de un bien gravado, y esto se logrará en la medida que el Registro publicite el monto máximo del gravamen. Así, el tercero que adquiere un derecho de un bien gravado sabe que de ninguna manera el monto por el cual va a responder el bien será superior al señalado como monto de gravamen.

De igual manera, es oportuno señalar otras resoluciones que aportan al criterio adoptado por el Tribunal Registral: entre ellas tenemos la Resolución N° 144-2001-ORLL-TRN, del 25 de octubre de 2001: N° 076-2005-SUNARP-TR-T, del 6 de mayo de 2005, Nº 099-2005-SUNARP-TR-T, del 16 de junio de 2005 y N° 115-2005-SUNARP-TR-T, del 4 de julio de 2005.

Al respecto, el Sétimo Precedente del Sexto Pleno Casatorio recogió la identificación de uno de los elementos señalados en el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones de Predios, precisando lo siguiente: "El acreedor tan solo podrá ejecutar la hipoteca por el monto de esa garantía, es decir, que su concesión está limitada al bien o bienes que se especifican al constituir la garantía y que también está limitada a la suma que expresa y claramente se determina en el correspondiente documento constitutivo de la hipoteca. En los supuestos en que la suma

406 Arias Schreiber, Max (1998). *Exégesis del Código Civil de 1984.* Gaceta Jurídica Editores, pág. 191.

407 L Pleno- Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de enero de 2011.

dispuesta en el mandato ejecutivo exceda el monto del gravamen de la garantía real, la parte ejecutante a fin de asegurar la posibilidad de ejecución debe proceder conforme a lo establecido en el artículo 724 del Código Procesal Civil por el saldo deudor tras la realización del remate del bien o, en su caso, la adjudicación en pago al ejecutante".

El Sexto Pleno Casatorio identifica plenamente las funciones que le son propias al monto del gravamen, tales como: (i) Permite al acreedor publicitar su acreencia y hacer oponible su derecho; (ii) Posibilita ajustar el nivel de afectación a las dimensiones de la obligación que se busca garantizar; (iii) Permite al deudor o a un tercero, determinar la suma que deberá pagar a efectos de liberar el bien; (iv) Permite que el bien soporte otras afectaciones judiciales o extrajudiciales; (v) Informa a los terceros interesados en el bien sobre el valor de las afectaciones que soporta y que deberá respetar (Ronquillo Pascual, 2014, pág. 188).

Por otro lado, en lo que respecta al criterio establecido para su determinación, el Tribunal Registral (2009) señala que el monto será determinado cuando sea perfectamente conocido o identificado, y será determinable cuando aun no estando rigurosamente determinado en un momento dado; puede llegar a determinarse directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo o declaración de voluntad.. Como se puede apreciar, el monto del gravamen en principio deber ser determinado, y cuando es determinable debe estar concebido de tal forma que con simples operaciones se pueda establecer su cálculo sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de las partes.

2. La constancia que la obligación que garantiza es determinada o determinable

Como hemos mencionado, la hipoteca es un derecho accesorio. Este carácter de accesoriedad que reviste la hipoteca trae como consecuencia que en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice. Esta obligación requiere ser deteminada, o cuando menos determinable.

En cuanto a la verificación de la existencia o validez de la obligación garantizada, el Tribunal Registral en el año 2005 aprobó en el XII Pleno (realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005) el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de hipoteca se ha anunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, esta debe ser determinada o determinable" (Tribunal Registral, 2005).

Criterio sustentado en la Resolución N° P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y N° 279-97-ORLC/TR del 7 de julio de 1997.

Con dicho precedente, el Tribunal Registral precisa que el Registrador para inscribir una hipoteca-requiere constatar que la obligación se encuentre expresada en el acto constitutivo de hipoteca, puesto que la sola expresión de la obligación garantizada en el acto constitutivo de la hipoteca hace presumir su existencia y validez, por lo que la función calificadora del Registrador queda limitada únicamente a que dicha obligación revista los requisitos necesarios para la validez de la hipoteca, esto es, conforme al inciso 2 del artículo 1099 del Código Civil, que sea determinada o determinable.

Especial interés suscitó el concepto de obligación determinable, siendo materia de análisis en el Tribunal Registral. Lo que trajo como consecuencia que en el año 2003 se aprobara como Acuerdo Plenario: que una obligación determinable es aquella que en algún momento, puede concederse, por el deudor y los terceros, cuál es la obligación garantizada, y cuál es su cuantía, lo cual puede lograrse haciendo referencia a una relación jurídica ya existente a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando estas vengan determinada por la Ley (Tribunal Registral, Acuerdo Plenario 2003)[408].

408 Acuerdo aprobado por el Tribuna Registral en el VI Pleno, Sesión Ordinaria realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2003.

Posteriormente, con fecha 24 de enero del año 2007, se publicó en el diario oficial *"El Peruano",* el Primer Precedente aprobado en el Vigésimo Segundo Pleno[409], relativo a los criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca, indicando que:

"Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables".

Son admisibles, como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

a. A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título.

b. Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones.

c. A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley.

   Criterio sustentado en la Resolución N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 06 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006.

c. La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

   En este punto analizaremos por qué el legislador consideró relevante publicitar la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado en la constitución de una hipoteca.

Nosotras creemos que dicho dato es relevante, a fin de poder realizar el cómputo del plazo de caducidad, ante una eventual solicitud de cancelación del gravamen al amparo del artículo 3 de la Ley 26639[410]. Pero en este punto no ahondaremos más, puesto que en los posteriores artículos 117 y 120 del presente Reglamento se abordará el tema con más detalle. Solo por cuestiones didácticas mencionaremos que el segundo párrafo del acotado artículo 3 de la Ley 26639 establece que la inscripción de los gravámenes que garantizan créditos caducan a los 10 años contados desde la fecha del vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título: En suma, sí resulta relevante publicitar la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, siempre y cuando dicho dato conste en el título (documento en mérito al cual se registra la hipoteca)., dado que también existen gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento, en cuyo caso el cómputo de los 10 años será desde la fecha del asiento de presentación del título que dio origen a la hipoteca.

Por último, el artículo bajo comentario establece que en los casos de constitución de hipoteca de un predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación, también es objeto de la hipoteca: dado que conforme al artículo 1101 del Código Civil de 1984. La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado[411], con lo cual la hipoteca no solo recae sobre el terreno, sino además sobre la construcción, esté inscrita o no esta última. Si por ejemplo, tenemos un predio matriz hipotecado y de él independizamos zonas de propiedad exclusiva tales como departamentos, depósitos o estacionamientos, trasladaremos la hipoteca a las partidas independizadas de aquella, en concordancia con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 58 del presente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

409 XXII Pleno- Sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006. Publicado en el diario oficial *"El Peruano"* el 24 de enero de 2007.

410 Ley 26639: "Artículo 3. Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.
La norma contenida en el párrafo anterior se aplica cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado".

411 Código Civil: Artículo 1101"La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros de la expropiación, salvo pacto distinto.

Artículo 117. Ampliación del asiento de hipoteca

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias.

Comentado por:
Moisés Elías Lozano Lozano

El asiento de inscripción

El artículo 50 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezca el título. Consecuente con ello, el Registrador, al momento de extender el asiento de inscripción, deberá determinar qué circunstancias principales, esenciales o relevantes del título deben constar en el asiento, teniendo en cuenta además que debe constar en él, la indicación precisa del documento en el que conste el acto o derecho que se inscribe.

Ampliación de asiento de hipoteca

El artículo bajo comentario versa sobre la ampliación del asiento de hipoteca: Esto es que el asiento de inscripción de la hipoteca efectuado bajo la técnica del sistema de inscripción[412], y que contiene los aspectos esenciales o relevantes del acto constitutivo de la hipoteca - aspectos establecidos en el artículo 116 del presente reglamento-, van a ser objeto de ampliación de asiento, para incorporar aspectos esenciales y relevantes para la aplicación del plazo de caducidad al que se refiere el artículo 120 del reglamento bajo comentario: i) El nacimiento de la obligación garantizada; ó ii) el plazo de vencimiento de dicha obligación.

El artículo 116 del reglamento establece que en el asiento de inscripción de hipoteca se consignará si la obligación garantizada es determinada o determinable, así como la fecha del vencimiento del plazo del crédito siempre y cuando conste en el título.

La publicidad respecto a la naturaleza determinada o determinable de la obligación garantizada, así como de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, resultan de vital importancia para la aplicación de la Ley N° 26639 Ley de Caducidad, respecto a las hipotecas, por cuanto el mismo ha establecido dos supuestos: el primero lo encontramos en el primer párrafo del artículo 3 de la citada norma, que ha establecido que las hipotecas entre otros gravámenes, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no han sido renovadas, y el segundo supuesto, lo encontramos en el párrafo siguiente, que establece que cuando se trate de hipotecas u otros gravámenes que garantizan créditos, la norma se aplica a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

El artículo 120 del reglamento desarrolla el procedimiento registral a seguir para la aplicación de la Ley N° 26639 respecto de la caducidad de las inscripciones de las hipotecas, precisándose que los gravámenes a los que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a

412 La Exposición de Motivos Oficial del Código Civil publicada en el diario oficial *El Peruano* el 19 de noviembre de 1990 señala en la separata especial dedicada al libro X de dicho código (Registros Públicos) lo siguiente: "Antes de referirnos al articulado del libro de Registros Públicos, es necesario señalar cuál es el carácter de las inscripciones en nuestro sistema registral. Debemos definir si estamos ante un sistema de transcripción o de inscripción, potestativo y obligatorio y constitutivo o declarativo. Son sistemas que admiten la transcripción, aquellos en los cuales los títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia).. En los sistemas de inscripción, al contrario, se extrae de los títulos que buscan acogida registral los elementos esenciales, para que de ellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondiente. Nuestro sistema registral es el de inscripción porque aún cuando se archive copia de los títulos (...), se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro".

los 10 años de la fecha de presentación del título que los originó, encontrándose comprendidas dentro de éstas, los gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento, entendiéndose que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, "salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro"; en dicho supuesto, el cómputo del plazo de caducidad será de 10 años contados desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

En relación a las hipotecas que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el registro, así como las hipotecas que garantizan "obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas", solo caducarán "si se acredita fehacientemente el computo del plazo o el nacimiento de la obligación" y haya transcurrido 10 años desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Puede notarse que la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, requerirá que acceda al registro, así como también las modificaciones de dicha fecha pactada por las partes (refinanciamiento), a efectos de determinar las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo de vencimiento.

Es para estos supuestos que el artículo 117 bajo comentario, permite la posibilidad que pueda ampliarse el asiento de hipoteca para incorporar el plazo de vencimiento de la obligación garantizada o el nacimiento de la obligación, mediante instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de estas circunstancias.

Incorporación del plazo de vencimiento de la obligación garantizada

Cuando se solicita la cancelación por caducidad de una hipoteca que es de antigua data, y en las mismas, muchas veces no consta la fecha de vencimiento del crédito garantizado, se tiene que recurrir a los títulos archivados para hallar dicha información. El problema se agudiza cuando en los títulos archivados consta la obligación garantizada, pero esta remite el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado que tampoco consta en el registro.

En este supuesto, cabe la posibilidad de que el interesado presente al registro el título donde conste la fecha de vencimiento de la obligación garantizada para que el registrador, una vez corroborado que se trata del título respectivo, pueda efectuar el cómputo del plazo, y cancelar la hipoteca si hubiera transcurrido el plazo de caducidad.

Nacimiento de la obligación garantizada

El artículo 117 prevé la incorporación de este supuesto, en atención al segundo párrafo del artículo 120, que regula que las hipotecas que garantizan "obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas", solo caducarán si se acredita fehacientemente el "nacimiento de la obligación" y haya transcurrido el plazo de caducidad previsto por el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

El requerimiento parece obedecer a razón que las obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, dada la naturaleza jurídica de las mismas. No tienen existencia al momento de la constitución de la hipoteca, y al no existir resulta imposible efectuar el cómputo del plazo de caducidad, por lo que el reglamento se pone en la situación que resultará necesario acreditarse el nacimiento de las obligaciones, con la incorporación de dicha situación al registro.

Obligaciones futuras y eventuales

El artículo 1104 del Código Civil establece que la hipoteca puede garantizar obligaciones futuras y eventuales.

La 'obligación futura' es "aquella que no existe todavía al momento de la constitución de hipoteca, pero que existirá en razón de que hay cierta seguridad o posibilidad de que ello ocurra" (Cueva, 2008, p.265). Para determinar si estamos ante una obligación futura resulta necesario averiguar primero si el objeto es física o jurídicamente posible, y por otro lado, si existe una situación previa vinculante entre las partes que implique el supuesto de deuda futura.

La 'obligación eventual' es aquella que puede o no existir posteriormente por estar sujeta a cualquier acontecimiento o suceso inseguro, de realización incierta. Se diferencia de la obligación futura en que no existe ninguna situación previa que haga suponer que la obligación necesariamente llegará a existir.

En ambos supuestos, "la inscripción registral advierte la posibilidad de que se desplieguen los efectos normales de la hipoteca, que obviamente se encuentran subordinados al nacimiento de la obligación" (DIEZ PICAZZO y GULLÓN, 2002, p. 462).

Queda claro que tanto las obligaciones futuras o eventuales, no tienen existencia al momento de la constitución de la hipoteca, por lo que la incorporación de la situación del nacimiento de dichas obligaciones, y con ella, los parámetros para establecer el plazo de vencimiento de las mismas, permitirá determinar la procedencia o no, de la caducidad del gravamen hipotecario que respalda dichas obligaciones.

Lo que resulta 'discutible' es que el presente reglamento se ubique en la situación que las obligaciones futuras o eventuales nacerán de todas maneras, por ello el requerimiento previsto en el segundo párrafo del artículo 120 del reglamento, y cuyo artículo bajo comentario, permite ampliar el asiento de inscripción para incorporar, previa acreditación, el nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales, cuando ello no necesariamente puede ser así, pues puede ocurrir que la obligación futura o eventual nunca llegue a tener existencia o nunca se contraiga por diferentes motivos que pueden acontecer. En esta situación nunca podrá acreditarse el nacimiento de la obligación futura o eventual, y mucho menos existirá una ampliación del asiento de hipoteca que publicite el nacimiento de la obligación garantizada.

Obligaciones indeterminadas

Resulta 'cuestionable' la posibilidad de que pueda existir hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas, en razón a que el numeral 2 del artículo 1099 del Código Civil establece como requisito de validez de la hipoteca, el que asegure una obligación determinada o determinable, *contrario sensu*, carece de validez la hipoteca que garantiza una obligación no determinada o indeterminada.

La determinación de la obligación garantizada es la exteriorización o materialización de uno de los principios que delinean el contorno de la naturaleza jurídica de la hipoteca: la especialidad, en relación al crédito.

La obligación es 'determinada' cuando las partes han definido con certeza la obligación respaldada con la hipoteca, esto es, cuando se encuentran especificados todos sus elementos en el contrato; y, la obligación será 'determinable' cuando las partes no han fijado con certeza el contenido de la obligación, pero se han establecido los mecanismos necesarios para que esta se determine en un momento posterior, sin que se requiera un nuevo acuerdo de las partes.

En cambio, la obligación será 'indeterminada' cuando no se encuentren establecidos sus elementos y en el contrato no se haya establecido el mecanismo para determinarlo, resultando por ello necesario un nuevo acuerdo entre las partes.

Conforme a nuestro Código Civil, pueden constituirse hipotecas para garantizar obligaciones presentes, futuras o eventuales, siempre que estas obligaciones sean determinadas o determinables, "no se admite la indeterminación de la obligación garantizada, proscribiéndose fórmulas de aseguramiento generales como aquellas destinadas a cubrir 'todas las obligaciones entre las partes, presentes o futuras, directas e indirectas"´(Del Risco, 2014, p.200), salvo los casos de la derogada garantía sábana, regulada en las sucesivas modificaciones efectuadas al artículo 172 de la Ley 26702. (Leyes 27682 y 27851, derogadas por la Sexta Disposición Final de la Ley 28677 - Ley de Garantía Mobiliaria).

Sin embargo, es frecuente encontrar hipotecas inscritas con cláusulas que garantizan "cualquier obligación que pudiera contraer el deudor con el acreedor hipotecario". Ante dichos supuestos, el Tribunal Registral estableció que dichas cláusulas, en las que se garantizaba obligaciones indeterminadas, en realidad se está frente a un supuesto en que no existe una obligación propiamente dicha, en razón a que esta no se encuentra determinada ni es determinable. Si bien constituye uno de los requisitos de validez de la hipoteca el que la obligación garantizada sea determinada o determinable, conforme al numeral 2 del artículo 1099 del Código Civil; sin embargo, debe tenerse en cuenta que conforme al principio de legitimación, recogido en el artículo 2013 del Código Civil,

los asientos se presumen válidos mientras no sean rectificados o anulados por el Poder Judicial. Por consiguiente, a pesar de la invalidez de la hipoteca inscrita, mientras no sea declarada nula por el Poder Judicial se presumirá válida, y por consiguiente, surtirá efectos. Sin embargo, para el cómputo del plazo de caducidad, en el caso de estas obligaciones, tenía que aplicarse el plazo de extinción regulado en el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639[413].

No obstante, en aplicación del artículo bajo comentario, puede presentarse instrumento público que acredite fehacientemente lo contrario, esto es, que se acredite la obligación (determinada o determinable) garantizada con la hipoteca, ello a efectos de aplicar el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Referencias Bibliográficas

- CUEVA MORALES, Carlos, "Hipoteca en Garantía de una obligación futura o eventual", *Derechos Reales de Garantía,* Selección de textos, PUCP,2008.
- DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe, "La cobertura y vigencia extraordinaria de la hipoteca sabana", THEMIS 66, Revista de *Derecho*, 2014.
- DIEZ PICAZZO, Luis y Antonio GULLÓN. *"Sistema de Derecho Civil"*, Volumen III: Derecho de Cosas y Derecho, Inmobiliario Registral. Madrid: Tecnos. 2002.
- TRIBUNAL REGISTRAL, Resolución N° 540-B-2004-SUNARP-TR-L del 10.9.2004.
- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS OFICIAL DEL CÓDIGO CIVIL publicada en el diario oficial *"El Peruano"* el 19 de noviembre de 1990.

413 Resolución N° 540-B-2004-SUNARP-TR-L del 10.9.2004: "En el caso de las obligaciones indeterminadas a que se refiere la cláusula tercera de la misma escritura, en la medida que dichas obligaciones no se han hecho constar en el Registro, el plazo de extinción de la hipoteca se computa a partir de la fecha de su inscripción en el Registro (...)".

Artículo 118. Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, salvo el caso en que se haya registrado la constitución de una hipoteca unilateral y no conste en la partida del predio su aceptación por el acreedor. Estas disposiciones no rigen para las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales.

Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del otro cónyuge

Comentado por:
Laura Lizbeth Arévalo Sánchez

1. Antecedentes.

La cancelación del asiento de hipoteca, en cuanto a normas administrativas registrales, fue abordada en 3 cuerpos normativos:

1.1. Reglamento de Inscripciones aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936.

Artículo 91.- La cancelación de las hipotecas o gravámenes cuya extinción establece el artículo 1049 del Código Civil se efectuará por orden judicial.

1.2. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP/SN del 17 de noviembre de 2003.

Artículo 110.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor.

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca, en los casos de los numerales 1 y 3 del artículo 1122 del Código Civil, será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca.

1.3. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 248-2008-SUNARP/SN del 28 de Agosto de 2008.

Artículo 85.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor.

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, cualquiera sea el título o modalidad de constitución de ésta.

2. Consideraciones Generales.

El artículo en comentario esta redactado en 3 párrafos. El primero dirigido al acreedor, el segundo al constituyente o deudor y el tercero con relación a la sociedad conyugal e intervención de uno solo de los miembros.

Del primer párrafo.- Las formalidades para extender el asiento de cancelación de una hipoteca, con carácter de suficientes, son 2: Con la presentación i) de una escritura pública o en su caso ii) de un formulario registral.

Estos instrumentos deben contener una declaración que a su vez puede ser: i) una declaración unilateral donde el acreedor solicita levantar la hipoteca o ii) una declaración indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

Para efectos registrales, basta la declaración del acreedor para publicitar la extinción del derecho real de garantía.

Del segundo párrafo.- Por regla general el constituyente o deudor no puede hacer uso de los instrumentos ni de las declaraciones reseñadas precedentemente.

Sin embargo, si se registró una hipoteca unilateral sin que el acreedor haya dejado constancia de su aceptación en la partida del predio, excepcionalmente se cancela el asiento de la misma.

Del tercer párrafo.- No se requiere la intervención del cónyuge del acreedor en el levantamiento de hipoteca si en el acto constitutivo no consta su intervención, aún habiendo señalado el estado civil de casado del acreedor.

3. Extinción de la hipoteca.

De acuerdo al artículo 1122 del Código Civil, son causas de extinción de la hipoteca: 1) extinción de la obligación que garantiza; 2) anulación, rescisión o resolución de dicha obligación; 3) renuncia escrita del acreedor; 4) destrucción total del inmueble; y, 5) consolidación.

Asimismo, conforme al artículo 3 de la Ley N° 26639, la hipoteca se extingue por caducidad[414].

La disposición reglamentaria en comentario está referida a las causales de extinción de hipoteca contenidas en los incisos 1 y 3 del artículo 1122, antes acotado, sea por cancelación de la obligación garantizada en sus diversas formas o al amparo de la autonomía de voluntad.

4. Cancelación de asiento y formalidad.

Es importante tener presente que la hipoteca no se extingue respecto de los terceros en tanto no se cancele la inscripción respectiva.

Acedo (2013) sostiene que: “extinguido el crédito desde la óptica del derecho material o sustantivo, desde un punto de vista técnico-formal, y desde luego, a efectos de la publicidad registral, la hipoteca seguirá subsistiendo aunque se pague el total importe garantizado al acreedor hipotecario, mientras no sea cancelada la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad” (p. 232).

“El asiento de cancelación es aquel asiento registral, de carácter negativo, cuya finalidad es provocar la extinción de un asiento anterior, dejándolo sin efecto, de una manera definitiva, con el fin de hacer coincidir lo que publica el Registro con la realidad extra-registral, de donde se presume que el derecho cancelado ya se ha extinguido previamente" (Goñi, 2011, p. 2855).

Sobre la formalidad del título para la cancelación del asiento de hipoteca, aún cuando no se trate de un acto solemne, se requiere la presentación de instrumento público, salvo disposición contraria, en aplicación del principio de titulación auténtica, previsto en el artículo 2010 del Código Civil concordado con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

“La razón de la exigencia que los títulos que se presenten al Registro consten en documento público, se debe a los efectos materiales que la inscripción produce, que al ser uno de derechos, legitima el acto inscrito, haciéndolo oponible a los no inscritos, aunque se hayan constituido con anterioridad". (Tarazona, 2017, p. 73).

414 En el IV Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el precedente de observancia obligatoria siguiente: “El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil”. (Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11/1/2003).
En el artículo 91 del Reglamento General de los Registros Públicos, se ha previsto que: “Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes“.

También constituye título para tales efectos, el formulario registral, incorporado por el artículo 7 de la Ley de Creación del Registro de Predios, Ley 27755[415], en virtud del cual se estableció que vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2 de la acotada ley, todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a 20 UIT.

De igual manera es admisible efectuar el levantamiento de hipoteca en mérito a documento privado con firmas certificadas notarialmente, al amparo de normas especiales, como la Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por Préstamos otorgados por BANMAT S.A.C., Ley Nº 28275, que en su artículo 5 estableció una formalidad distinta para merituar la inscripción de aquellos actos otorgados por BANMAT S.A.C. en calidad de acreedor.

5. Declaración del acreedor.

En la labor registral usualmente se solicita la inscripción de constitución de hipotecas convencionales, en virtud de las cuales se crea una relación jurídica entre el deudor y el acreedor, y que conforme a lo establecido doctrinariamente, la hipoteca tiene por objeto conceder seguridad jurídica al acreedor de que su crédito será cancelado, en ello también se fundamenta en una de las características de la hipoteca, esto es, su carácter accesorio. En atención a ello, por lo general, el levantamiento del asiento de hipoteca se hace únicamente a instancia del beneficiario de la garantía real, que conforme al segundo párrafo del artículo 1097 del Código Civil, es aquel al que se le confieren los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

En relación a los alcances de la calificación registral de una cancelación de hipoteca por declaración del acreedor, en la Resolución Nº 681-A-2005-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2005, se ha establecido que no corresponde exigir que en el título cancelatorio se consignen todos los elementos de la hipoteca, sino solamente aquellos elementos que posibiliten tener certeza respecto a la hipoteca materia de cancelación.

6. Declaración del constituyente.

Respecto a la cancelación de una hipoteca unilateral del constituyente, en el 141 de la Ley Hipotecaria Española se ha establecido que surtirá efectos desde su aceptación por el acreedor en el plazo de 2 meses de haberse efectuado el requerimiento, que se retrotraerá a la fecha de constitución. Transcurrido dicho plazo sin haber mediado aceptación del acreedor, el constituyente queda facultado a cancelar la hipoteca constituida unilateralmente.

Así, Pau (2001) afirma que:

"Realizado el requerimiento, comienza pues un plazo dentro del cual se produce un doble efecto: respecto del hipotecante, no cabe su cancelación unilateral de la hipoteca; respecto del acreedor, cabe su aceptación con segura eficacia adquisitiva. Transcurrido ese plazo sin que ni uno ni otro hayan actuado, pueden aún hacerlo, pero sólo el que actúa antes actuará eficazmente: si el hipotecante cancela, no podrá ya el acreedor aceptar la hipoteca; si el acreedor acepta la hipoteca, no podrá ya el hipotecante cancelarla" (p.627).

A diferencia de la legislación española, en nuestro ordenamiento jurídico vigente y conforme al artículo en comentario, no se ha establecido un plazo para la aceptación del acreedor, bastando que se verifique que ello no obre inscrito en la partida del predio, para que proceda la cancelación de la hipoteca por declaración unilateral del constituyente.

Lo dispuesto reglamentariamente, en lo relativo a la cancelación de hipotecas unilaterales[416], se sustenta en el XXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 3 y 4 de abril de 2008, en el

415 Dicho artículo dio lugar a que se plantearan las acciones de inconstitucionalidad recaídas en los expedientes Nº 0016-2002-AI-TC y Nº 0001-0003-2003-AI/TC, las mismas que fueran declaradas infundadas.

416 A su vez, en el XII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor". (Criterio adoptado en las Resoluciones Nº P003-98-ORLC/TR del 30/1/1998 y Nº 279-1997-ORLC/TR del 7/7/1997).

que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: “Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor” (Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 329-2007-SUNARP-TR-T del 28/12/2007 y Nº 330-2007-SUNARP-TR-T del 28/12/2007).

Este criterio fue dejado sin efecto con el reglamento del año 2008, que estableció que “En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, cualquiera sea el título o modalidad de constitución de ésta", sin embargo conforme al artículo en comentario, actualmente se ha restituido su plena vigencia.

Entre los fundamentos que destacan en la adopción de dicho criterio, se encuentra que la falta de aceptación del potencial acreedor concede al constituyente la facultad natural de revocar su decisión de gravar con hipoteca un bien de su propiedad, en la medida que no se configura la relación jurídica acreedor-deudor que permita tornar a una hipoteca convencional, con efectos retroactivos, y por tanto la garantía real no es transferida al acreedor permaneciendo en la esfera del constituyente.

De otro lado, entre las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales, se encuentra la hipoteca unilateral del título de crédito hipotecario negociable que regula la Ley N° 27287 (Ley de Títulos Valores) que conforme a su artículo 244.1 se prevé que el gravamen podrá ser levantado contra la entrega del título no endosado, esto es, que en la medida que ninguna persona aceptó constituirse en acreedor del crédito garantizado con la hipoteca, no llegó a salir del patrimonio del deudor y como tal, lo faculta para su cancelación.

7. Legitimidad de uno de los cónyuges.

En el último párrafo del artículo en comentario, se hace referencia al supuesto en que la hipoteca haya sido inscrita a favor de solo uno de los cónyuges, y en esa medida al solicitarse la cancelación también sea otorgada únicamente por aquél.

Tal disposición, se sustenta en el XCIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: “En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este consignando su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge". (Criterio adoptado en la Resolución Nº 1077-2008-SUNARP-TR-L del 3/10/2008).

Constituye sustento del acotado criterio, la eficacia legitimadora a favor del cónyuge acreedor que intervino individualmente en el acto constitutivo, y como tal se considera como único acreedor para todos los efectos sobre el crédito y sobre la garantía.

8. Referencias bibliográficas

- Acedo, A. (2013). Derechos Reales y Derecho inmobiliario Registral. Madrid: Dykinson.
- Goñi, M. (2011). Análisis de los caracteres del asiento de cancelación registral desde la teoría general de los asientos. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, (727), 2855.
- Pau, A. (2001). La Publicidad Registral. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Tarazona, F. (2017). El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen. Lima: Gaceta Notarial.

Artículo 119. Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas

El acto por el que se declara la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquella, aún cuando estas no hayan sido mencionadas en el título o en la rogatoria. En estos casos, la liquidación de los derechos registrales comprenderá un único pago por derechos de inscripción y, por derechos de calificación, el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados.

El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de esta, y al del asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas. En estos casos, la liquidación comprenderá el pago único por derechos de inscripción y el pago de los derechos de calificación que correspondan a los asientos cuya cancelación se solicitó. Los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sean solicitadas.

Comentado por:
Moisés Elías Lozano Lozano

Situaciones previas: El traslado de gravámenes hipotecarios hacia partidas independizadas

El principio de indivisibilidad de la hipoteca establece que el gravamen hipotecario es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados. Asimismo, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

> *"(…) Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquellas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida".*

Este mecanismo es conocido como el "arrastre de cargas", de tal modo de que si se anotara un embargo en un predio, cuando este es materia de fraccionamiento, deberá reproducirse o trasladarse el contenido de la afectación a las partidas independizadas. Lo mismo ocurre con el gravamen hipotecario, si se fracciona el predio matriz, donde se encuentra inscrita la hipoteca, esta será trasladada a cada de una de las partidas independizadas.

Cancelación de la hipoteca en la partida matriz

En el mismo sentido en que ocurrió el "arrastre de cargas", por el cual el gravamen hipotecario fue trasladado a las partidas independizadas, de la misma manera, si se cancela la carga o gravamen en la partida matriz, deberá producirse el arrastre del levantamiento o cancelación de la carga o gravamen a las partidas independizadas.

Para efectos registrales, la cancelación de la hipoteca en el registro produce la extinción del derecho, según la presunción establecida en el artículo 104 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Por ello, cuando se produzca una causal de extinción de la hipoteca, por ejemplo, el previsto en el numeral 1 del artículo 1122 del Código Civil, cuando la 'obligación garantizada' con la hipoteca, que fue registrada en la partida matriz y luego reproducida y trasladada a las partidas independizadas, se hubiese 'extinguido' por haberse cumplido íntegramente con el pago de la obligación, el acreedor declarará extinguida la obligación y consiguientemente declarará levantada la hipoteca registrada en la partida matriz, pudiendo solicitar la inscripción de la cancelación en el registro con los requerimientos establecidos en el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La cancelación de la hipoteca en la partida matriz, por declaración o autorización del acreedor

garantizado, dará lugar a la cancelación de la hipoteca trasladada en las partidas independizadas, en la oportunidad que sean solicitadas, ello sobre la base del fundamento previsto en el inciso "a". del artículo 94 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas se extienden cuando se extingue el derecho inscrito, y sobre la base del artículo 104 del reglamento citado que señala, que se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Una cuestión surgida en el ámbito registral está relacionada a que si la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios (cancelación de la gravámenes hipotecarios, trasladados a las partidas independizadas), es solo para los supuestos en que la cancelación del gravamen hipotecario en la partida matriz se haya efectuado solo por la declaración o autorización del acreedor garantizado y no para otros supuestos de cancelación de hipoteca, por ejemplo, por caducidad, por resolución judicial, arbitral o administrativa, etc[417].

Sin embargo, reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral han determinado que la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, no solo son reservados para los supuestos de cancelación de la hipoteca en la partida matriz por declaración o autorización del acreedor garantizado, sino, es de aplicación para cualquier supuesto de cancelación. Así tenemos, por ejemplo, que en la Resolución N° 069-2015-SUNARP-TR-L del 14 de enero de 2015, el Tribunal Registral estableció en el quinto considerando, lo siguiente:

"5. (...) En principio, consideramos para que se produzca el levantamiento de una carga o gravamen que tenga como origen su inscripción en una partida matriz, bastará el título suficiente (parte notarial de escritura pública, parte judicial, resolución administrativa, declaración jurada de caducidad de asiento en mérito a la Ley N° 26639, etc.), que sustente la cancelación en la partida matriz, (...)".

Puede apreciarse entonces que la aplicación del artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios es para cualquier supuesto de cancelación de la hipoteca (y en general de cualquier carga o gravamen) en la partida matriz, contenido obviamente en un título suficiente; ello sobre la base del artículo 98 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que la extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente. Como consecuencia de ello, la cancelación de la hipoteca en la partida matriz dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de la hipoteca en las partidas independizadas; ello sobre la base del fundamento previsto en el inciso "a". del artículo 94 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que la cancelación de las inscripciones se extienden cuando se extingue el derecho inscrito, y del artículo 104 del reglamento citado que señala, que se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Liquidación de derechos registrales

El artículo 165 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define a los "derechos registrales" como las tasas que se abonan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que brinda el Registro.

Asimismo, el inciso "a" del artículo 167 del Reglamento General de los Registros Públicos establece una clasificación de los "derechos registrales" que comprenden los servicios de inscripción que brinda el Registro, que incluyen: a. los "derechos de inscripción" propiamente dicho, por el cual se incorpora el acto o derecho al Registro; y, b. los "derechos de calificación" que comprende los derechos de presentación del título, así como la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

417 Al parecer se ha llegado a esta conclusión en virtud de una interpretación sistemática con el artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, al exigirse que para extender el asiento de cancelación de la hipoteca se requerirá la "declaración" unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido, mientras que la regulación establecida en el artículo 119 del reglamento citado, señala que el acto por el que se "declara" la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de la hipoteca extendidos en las partidas independizadas.

El criterio adoptado en el artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, tiene como antecedente primigenio el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005 publicado en el diario oficial *"El Peruano"* el 9 de junio de 2005, y cuyo texto es el siguiente:

"Derechos registrales en levantamiento de hipoteca. Cuando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales".

Dicho criterio se encuentra sustentado en las Resoluciones N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre de 2003; N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

En la Resolución N° 715-2003-SUNARP-TR-L del 6 de noviembre de 2003, en su sexto considerando, el Tribunal Registral señaló lo siguiente:

"SEXTO: Al respecto es pertinente señalar que, cuando una inscripción se refiera al levantamiento de una hipoteca trasladada de una partida matriz, los derechos de inscripción se cobrarán una sola vez; en cambio, las tasas fijas de presentación de títulos deben cobrarse cuantas inscripciones o asientos se extiendan; por cuanto tratándose de derechos arancelarios regulados en función de la cuantía de la inscripción solamente cabe hacer una liquidación, de lo contrario se incurriría en un caso de doble tributación".

Conforme al criterio establecido por el Tribunal Registral e incorporado en la regulación del artículo 119 materia de comentario, en la liquidación de los derechos registrales por la cancelación de una hipoteca que ha sido trasladada a partidas independizadas, si no se hubiera acordado la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los predios independizados[418], al momento de solicitarse la cancelación de la hipoteca en la partida matriz y consecuentemente la cancelación de la misma hipoteca que ha sido trasladada a una o varias partidas independizadas, el registro solo debe requerir el cobro de los "derechos de inscripción" por única vez en función del monto global del gravamen, y respecto de los "derechos de calificación" requerirá el cobro de cuantos asientos se extiendan en cada partida independizada, esto con el fin de evitar el doble pago del mismo tributo[419].

El fundamento para acceder a la cancelación de un gravamen hipotecario trasladado de una partida matriz hacia partidas independizadas, reside en el hecho que el acto causal que dio lugar a la inscripción de la hipoteca es uno solo. No tratándose del caso de hipotecas que recaen sobre partidas independizadas y que no tienen ninguna conexión con la hipoteca inscrita en la partida matriz. Por ello, si el acto causal que sirvió de sustento para la inscripción de la hipoteca es el mismo que consta tanto en la partida matriz como en los predios fragmentados, entonces, el acto causal que da lugar a la cancelación de dicha hipoteca en el registro no solo puede sustentar la cancelación en la partida matriz, sino además la cancelación en las partidas independizadas.

No obstante, en el supuesto que la rogatoria solamente se restrinja al levantamiento de la hipoteca registrada en la partida matriz, o al de esta y al del asiento de traslado de hipoteca de una de las partidas independizadas, los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sea solicitada su cancelación.

418 RESOLUCION N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23/04/2004: "(...) Si se acuerda la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los predios independizados, la base imponible para la liquidación de derechos de inscripción está determinada por el monto del gravamen que esté afectando el predio correspondiente".

419 Evitar el doble pago de un tributo implica que si se han pagado los derechos de inscripción correspondientes a la cancelación de una hipoteca extendida en una partida matriz, entonces no debe volverse a cobrar los mismos derechos de inscripción para la cancelación de dicho gravamen en las partidas independizadas. En cambio, los derechos de calificación siempre deben pagarse por cada partida registral, porque ellos comprenden la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

La forma de liquidación prevista en el artículo bajo comentario resulta aplicable también en aquellos casos en que la hipoteca no ha sido inscrita inicialmente en la partida matriz y luego trasladado a partidas independizadas, sino que se constituyó sobre estas últimas; es decir, el derecho hipotecario recayó sobre varios inmuebles. Siguiendo el mismo sentido, la liquidación deberá efectuarse tomando como referencia el valor del acto, por lo que si la hipoteca recae a su vez sobre otros inmuebles, ya no debería cobrarse, en tanto ya se efectuó la liquidación sobre el monto total del gravamen hipotecario, por lo que "antes de proceder a la liquidación de los derechos de inscripción respecto de uno de los inmuebles, corresponde verificar si en alguna de las partidas ha sido levantada la hipoteca y si se han cobrado los derechos de inscripción correspondientes, pues en dicho supuesto y conforme a los criterios establecidos, ya no correspondería cobrar los derechos de inscripción[420]".

Referencias Bibliográficas

- TRIBUNAL REGISTRAL, Resolución N° 069-2015-SUNARP-TR-L del 14 de enero de 2015.
- TRIBUNAL REGISTRAL, Precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005.
- TRIBUNAL REGISTRAL, Resoluciones N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre 2003, N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y N°248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

420 Resolución N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23/04/2004, séptimo considerando.

Artículo 120. Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639[421] caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en estas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.

Comentado por:
Ernesto Joel Orozco Reinaga

1. Introducción

El artículo bajo comentario desglosa los supuestos contemplados en el artículo 3 de la Ley 26639[421]. Cabe recordar que este dispositivo legal es una reproducción similar a la del artículo 1049 del Código Civil de 1936[422], y su aprobación buscó evitar la perturbación del ejercicio del derecho de propiedad y los altos e injustificados costos de la liberación de gravámenes. El artículo 120 sub-análisis desarrolla de forma exclusiva los gravámenes; por cuanto las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, caducan - sin afectar otro tipo de circunstancia – a los 10 años del "asiento de presentación" (conforme al principio de prioridad preferente[423], no se utilizó el término "inscripciones"). Esto no excluye la aplicación del artículo en casos que la naturaleza del acto lo requieran.

421 Artículo 3. Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.
La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

422 Artículo 1049. Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto y octavo del artículo 1042, inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas.

423 Artículo IX T.P. T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN). Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

2. Obligaciones y clases

Antes de iniciar, debe hacerse una breve definición de las obligaciones contempladas para la caducidad de la inscripción de los gravámenes:

2.1. Obligación. Según Osterling Parodi y Castillo Freyre, constituye una relación jurídica que liga a dos o más personas, en virtud de la cual una de ellas, (llamada deudor), debe cumplir una prestación a favor de la otra, (llamada acreedor), para satisfacer un interés de este último digno de protección. Dentro de esta relación jurídica, corresponde al acreedor el "poder" o "derecho de crédito" para exigir la prestación[424].

2.2. Obligaciones presentes. Aquellas denominadas puras, que son contraídas para cumplirse en forma inmediata, o sea, su existencia no está sujeta al acaecimiento de un hecho futuro e incierto.

2.3. Obligaciones futuras. Aquellas que, naturalmente, no existen todavía pero que existirán en razón de que hay cierta seguridad o posibilidad que ello ocurra.

2.4. Obligaciones eventuales. Aquellas que pueden o no existir posteriormente por estar sujeta a cualquier acontecimiento o suceso inseguro, de realización incierta. Se diferencian de las obligaciones futuras en que no existe ninguna situación previa que haga suponer que la obligación necesariamente existirá; no existe ni potencialmente.

2.5. Obligaciones indeterminadas. Aquellas que no requieren ser determinadas ni determinables, es decir, que no contienen requisitos o fórmulas mínimas de determinabilidad.

3. Obligaciones de plazo indeterminado

El primer párrafo del artículo 120 inicia dando una regla general, que la caducidad se produce a los 10 años de las inscripciones; luego empieza a regular las diversas situaciones que se presentan respecto al crédito. Se dicta la primera regla especial, referida a las obligaciones de plazo indeterminado, remitiéndose al artículo 1240 del Código Civil[425], esto es, que el pago se puede exigir inmediatamente después de contraída la obligación; por tanto el cómputo del plazo de caducidad iniciará desde la fecha de la inscripción. El cómputo no puede iniciar desde la fecha del contrato, por cuanto resultaría contrario a la regla general antes acotada.

Al final del párrafo se deja la posibilidad de que el plazo se hubiera hecho constar en el registro, conforme al artículo 117 del reglamento[426]; y, de inscribirse así la ampliación del asiento, el cómputo de los plazos iniciará a la fecha del vencimiento de la obligación, conforme se explicará más adelante.

4. El crédito garantizado

El crédito es un término jurídico utilizado por la doctrina para determinar el concepto de obligación, es decir, la deuda. Para los casos de gravámenes que garantizan créditos se debe considerar el nacimiento y el vencimiento de la obligación.

Del segundo párrafo del artículo 120 se pueden extraer los siguientes supuestos:

4.1. En el caso de gravámenes que garantizan créditos, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Se refiere a aquellos créditos que no contienen condiciones ni plazos suspensivos, donde la entrega del bien (desembolso) se produjo y el plazo de devolución (pago) se encuentra determinado. Por tanto, la calificación registral conlleva el cómputo del plazo de devolución y a esa fecha adicionar 10 años para que se configure la caducidad de la inscripción del gravamen. Generalmente para obtener esta información se recurre el título archivado, toda vez que en los asientos registrales

424 Compendio de Derecho de las Obligaciones. Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre. 1ra edición. Lima, diciembre 2008, pág. 65.

425 Artículo 1240. Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

426 Artículo 117. Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias.

normalmente no la insertaban; no por error, recién con reglamento de inscripciones del año 2003 se exige consignar la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

4.2. En el caso de gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Aquí también se refiere a créditos que no contienen condiciones ni plazos suspensivos, donde la entrega del bien se produjo y el plazo de pago se encuentra determinado; sin embargo, por circunstancias ajenas al registro, el documento que contiene el plazo no ha sido insertado, por lo que no forma parte del título archivado. Siendo así, el registro exige se acredite el nacimiento de la obligación o el cómputo del plazo mediante instrumento público.

4.3. En el caso de gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por las circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples; solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Este supuesto se refiere específicamente a créditos sujetos a plazo o condición suspensiva. Aquí se condiciona la inscripción de caducidad a la acreditación mediante instrumento público del cómputo de los plazos o del nacimiento de la obligación, presumiendo que esta ha nacido. Sobre este punto existe mucho debate, no solo en el interior del Tribunal Registral (el pleno no alcanzó votos para aprobar un precedente de observancia obligatoria), sino además entre los operadores del derecho registral. Mediante acuerdo plenario aprobado en el C Pleno de fecha 6 y 7 de diciembre de 2012 (ratificado en el CX Pleno de fecha 26/09/2013), el Tribunal Registral determina que de no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el reglamento solo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer. Básicamente, los fundamentos del acuerdo son los siguientes: a. El artículo 3 de la ley 26639 no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual, por lo que la disposición reglamentaria resulta *a priori* contraria; b. Se ha introducido una presunción absoluta inadmisible, que toda obligación futura o eventual se convertirá en una obligación cierta; c) Ante la presunción indestructible regulada, solo quedaría probar que la obligación no nació, sin embargo, ello no resulta posible por tratarse de un hecho negativo, que ordinariamente no es objeto de prueba, y porque el artículo sub-análisis no lo permite; d) Ante tal exigencia irrazonable solo se conseguiría que los interesados acudan a los acreedores para emitir declaraciones falsas; y e) El artículo debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable.

En mi opinión, debe determinarse en cada caso si se establecen plazos o condiciones suspensivas, pues en aplicación de los artículos 177[427] y 178[428] del Código Civil el acto no surtiría efecto, de lo cual se colige que el crédito aún no existiría, y no resultaría necesaria la aplicación del segundo párrafo del artículo bajo comentario, sino la aplicación del artículo 1240 del Código Civil. Respecto a esta idea, Mario Castillo Freyre señala (citando a Fernando J. Lopez de Zavala). que los contratos se clasifican en aquellos de ejecución inmediata y aquellos de ejecución diferida, y que una obligación podrá no ser de ejecución inmediata

427 Artículo 177. La condición no opera retroactivamente, salvo pacto en contrario.

428 Artículo 178. Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. Cuando el plazo es resolutorio, los efectos del acto cesan a su vencimiento.
Antes del vencimiento del plazo, quien tenga derecho a recibir alguna prestación puede ejercitar las acciones conducentes a la cautela de su derecho.

en dos supuestos: a. Cuando se le hubiere establecido un plazo suspensivo; y b. Cuando estuviese sujeta a condición suspensiva[429]. Por tanto, una vez que nace la obligación, debe solicitarse su inscripción conforme lo establece el artículo 117 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que es concordante con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria Española[430]; de lo contrario, el registro solo estaría publicitando un gravamen sin obligación cierta.

Llama la atención que el reglamento del año 2003 introdujo de forma distinta la caducidad de gravamen[431], sin establecer la presunción absoluta que hemos tratado; luego, mediante precedente de observancia obligatoria (VIII pleno del 13 y 14/08/2004), el tribunal ya establecía el criterio actual. Este precedente fue dejado sin efecto por el reglamento del año 2008 y desde ese momento la superintendencia no ha hecho ninguna modificación sustancial del artículo referido a la caducidad inscripción de gravámenes. Considero que la interpretación del tribunal resulta acertada, pues permite que se materialicen las caducidades conforme al espíritu y texto de la Ley 26639, y conforme a la naturaleza del crédito, sin transgredir la disposición reglamentaria, la cual se dirige a otros supuestos; sin embargo, reitero, llama la atención que la superintendencia persista en el texto a pesar de que este criterio se aprobó hace doce años.

5. Gravámenes a favor del sistema financiero

Por último, el tercer párrafo del artículo hace una acotación respecto de las empresas del sistema financiero que se constituyen como acreedores en los gravámenes. Específicamente se refiere a la vigencia de la Ley 26702, la cual en su artículo 172[432] estipula que no es de aplicación el artículo 3 de la Ley 26639 para los gravámenes constituidos a favor de una empresa del sistema financiero; por tanto, solo se procederá la caducidad de la inscripción de los gravámenes cuyos plazos de vencimiento hayan transcurrido hasta el 9/12/1996 (fecha de publicación de la ley 26702).

6. Conclusiones

El artículo 120 busca contemplar todos los supuestos de gravámenes, cuyas inscripciones puedan estar sujetas a caducidad, reproduciendo la regla general del artículo 3 de la Ley 26639 (10 años de la inscripción) y segregando reglas especiales en los casos de créditos (10 años del vencimiento de la obligación).

Existen casos en que los gravámenes pueden garantizar un crédito futuro, eventual o indeterminado; ello por mandato de la Ley, a pesar de que la doctrina postule ciertas diferencias conceptuales. Queda claro de que no existe certeza de que dichas obligaciones se convertirán en ciertas, por tanto tenemos dos situaciones: a. Que se produzca el nacimiento de la obligación y b. Que no se produzca el nacimiento de la obligación. El artículo 120 solo regula el supuesto de la obligación que ha nacido; por lo que el tribunal registral – vía interpretación – determina que en este otro supuesto, de verificarse que no haya constancia del nacimiento de la obligación; nos remitimos a la aplicación del artículo 1240 del Código Civil. Complementa esta solución las consecuencias de los plazos y las condiciones suspensivas, puesto que éstas detienen los efectos del acto; por tanto, al no existir crédito, tendríamos que aplicar la regla general antes glosada.

---

429 Castillo Freyre, Mario. *Tratado de los contratos típicos,* Tomo I. 1ra edición. Lima, abril 2010, pág. 217.

430 Artículo 143. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo primero del artículo anterior, podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria.

431 Artículo 112. La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639, caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que las originó. Se encuentran comprendidas dentro de dicho plazo las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.
En el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del respectivo título.
El plazo de caducidad previsto en el párrafo anterior no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

432 Artículo 172. (…)
La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N. 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

Artículo 121. Título que da mérito a la cancelación por caducidad

El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Comentado por:
Oscar Joaquín Rivas Minaya

1. Caducidad en el Derecho Comparado:

Si bien la norma en comentario es una de naturaleza formal, es bueno señalar aunque sea breve algunas normas sustantivas que regulan la caducidad de gravamen.

La caducidad hipotecaria no es creación de nuestro sistema jurídico. Se puede encontrar su origen en el Derecho francés. El hoy derogado artículo 2154-1 del Code disponía:

La inscripción deja de surtir efecto si no ha sido renovada como muy tarde en la fecha prevista en el primer párrafo del artículo 2154. Cada renovación se requiere hasta una fecha determinada. Esta fecha se fija como se determina en el artículo 2154 distinguiendo entre el vencimiento o el último vencimiento, Incluso si resulta de una prórroga de plazo, esté o no determinada y sea o no posterior al día de la renovación.

La renovación es obligatoria en el caso de que la inscripción haya surtido efecto legal, principalmente en caso de realización de la prenda, hasta el pago o la consignación del precio.

A su vez el artículo 2435:

La inscripción dejará de surtir efecto si no hubiera sido renovada como muy tarde en la fecha prevista en el primer párrafo del artículo 2154.

Cada renovación se requerirá hasta una fecha determinada. Esta fecha se fijará con arreglo a lo establecido en el artículo 2154 distinguiendo entre el vencimiento o el último vencimiento, incluso si derivara de una prórroga de plazo, esté o no determinada y sea o no posterior al día de la renovación.

La renovación será obligatoria en el caso de que la inscripción haya surtido efecto legal, principalmente en caso de realización de la prenda, hasta el pago o la consignación del precio.

También en el Código Civil Suizo (ZGB). en su artículo 683, que fuera derogado por Ley del 4 de octubre de 1991.

En el artículo 2847 del Codice Italiano se señala:

"La inscripción mantiene su efecto durante veinte años a partir de su fecha. El efecto cesa si la inscripción no es renovada antes de la expiración de dicho plazo".

En Brasil, en su artículo 1498 del Código Civil del año 2002 lo regula en los siguientes términos:

"Vale a registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos deve ser renovada".

A su vez el Código Civil y Comercial de la República de Argentina del 2014, en su artículo 2210:

"Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renueva".

2. Caducidad en el Perú

En el Perú, la norma sustantiva que desarrolla actualmente la caducidad de los gravámenes es el artículo 3 de la Ley 26639.

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

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

Siendo su antecedente inmediato el artículo 1049 del Código Civil de 1936:

Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicadas en los incisos 5 a 8 del artículo 1042, inclusive las que constan en los asientos de dominio, se extinguirán a los 30 años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas.

3. Título de cancelación por caducidad

Gravamen

El supuesto del artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es la de los gravámenes que caducan. Si bien el artículo 3 de la Ley 26639 no hace distinción alguna, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios diferencia entre los gravámenes que caducan de aquellos que por su naturaleza no caducan.

Un supuesto de gravamen que por su naturaleza no caduca, establecida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 331-2014-SUNARP-TR-L, es la cláusula legal de reversión de dominio.

Por ello, el primer examen en la calificación registral es la de determinar su naturaleza inscribible, esto es, si el gravamen es susceptible de caducidad, ya que en caso contrario estaríamos ante un supuesto de tacha sustantiva (artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante Registro General de los Registros Públicos).

El término gravamen en sí mismo es ambiguo. Lesdesma Narváez como Avendaño Arana (como se citó en Mendoza, 2016) consideran que los gravámenes dependen de una obligación accesoria, mientras las cargas no hay obligación garantizada. Mientras Mendoza (2016) señala que los gravámenes tienen como origen actos de autonomía privada, en cambio las cargas tienen fuente legal.

En el ámbito jurisprudencial se ha entendido que el gravamen puede ser de naturaleza real o personal, estando frente al primero cuando afecta uno de los atributos del derecho de propiedad (usufructo, servidumbre, etc.) y de naturaleza personal cuando el mismo no recae sobre un bien, y por lo tanto no afecta una de las manifestaciones del derecho de propiedad, sino sobre una persona, como por ejemplo una deuda, una obligación de hacer, etc. (entre otros, tercer considerando de la Resolución N° 611-2013-SUNARP-TR-A).

Legitimidad

El artículo 121 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no exige un legítimo interés del declarante de la caducidad a diferencia, por ejemplo, en el supuesto de renovación de gravámenes (artículo 125 RIPRP) donde tiene legitimidad la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción: el acreedor.

La explicación de ello se puede encontrar en la presunción de representación establecida en el artículo III del Título Preliminar del Registro General de los Registros Públicos, además

que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo le exige al declarante de la caducidad la fecha del asiento de presentación y el tiempo transcurrido, información que se encuentra publicitada (artículo 2012 del Código Civil) y legitimada (artículo 2013 del Código Civil), pero no que la obligación se haya extinguido; en cambio, en la renovación del gravamen se exige una información no publicitada: que la obligación no se ha extinguido.

Actividad del acreedor

En el considerando sexto de la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L, que diera sustento al Sexto Precedente aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral (la caducidad es una nueva causal de extinción de hipoteca). recogiendo la posición de Maisch (1980) se señaló que la caducidad constituye una "sanción al acreedor negligente" (p. 167).

Pues bien, entonces resulta coherente que si se desprende actividad del acreedor no sería aplicable la caducidad, tal como fue adoptado en el Cuarto Acuerdo aprobado en el Pleno IV del Tribunal Registral de junio 2003:

El plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 es uno de caducidad. Sin embargo, la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral se desprende que dentro de dicho plazo se ha iniciado la ejecución del gravamen.

Dicho acuerdo no fue recogido en los Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2003 y 2008, siendo recién en el actual artículo 121 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2013 donde se dispone que operará la caducidad de la hipoteca, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Lo anterior alude a los remedios que acreditan la diligencia o actividad del acreedor: la renovación del asiento (artículo 125 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) y la ejecución de la hipoteca.

La lectura integral dada por el Tribunal Registral es que la caducidad no operará si del título archivado, partida registral o del título de caducidad se desprende el inició del proceso de ejecución de hipoteca, por cuanto el acreedor ejerció oportunamente su derecho (entre otros, las Resoluciones 1587-2013-SUNARP-TR-L y 2147-2015-SUNARP-TR-L).

Es de mencionar que en el Pleno Distrital Comercial de Lima del año 2011, se discutió en el Tema II sobre la procedencia de conceder anotación de demanda del proceso de ejecución hipotecaria. En dicho Pleno se conoció la tendencia, aunque minoritaria, a nivel Judicial de rechazar las medidas cautelares en tanto consideran que la deuda se encuentra suficientemente garantizada con la propia hipoteca.

Dicha tendencia puede conllevar a una contradicción. Si para demostrar mi diligencia es necesario anotar la medida cautelar de ejecución de la garantía hipotecaria, ello no resultaría viable ya que nuestros Jueces consideran que se encuentra suficientemente garantizada la deuda con la inscripción de la hipoteca, rechazando las solicitudes de medidas cautelares.

Declaración jurada

Es de recordar que el artículo 91 del entonces vigente Reglamento de las Inscripciones del año 1936 establecía que la cancelación de las hipotecas o gravámenes se efectuaba por orden judicial. Se justificaba sea por orden judicial, como la formalidad de la inscripción de la cancelación de hipoteca: "(...) porque, la inscripción por su propia naturaleza confiere permanencia al derecho, en esta situación, no se puede despojar al titular inscrito mientras que judicialmente no se disponga la extinción del derecho y la cancelación del asiento" (Pardo, 1966, p. 314). En cambio, el artículo 121 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (así como los Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 y 2008), dispone que la formalidad del título que da mérito a la inscripción de cancelación de caducidad los gravámenes sea declaración jurada con firma certificada.

La razón de la declaración jurada puede tener dos explicaciones. La primera, es que tendría como fuente de inspiración los artículos 1 y 2 de la Ley 26639. Es bueno precisar que el artículo 3 de la Ley 26639 no regula la formalidad del título, a diferencia de la caducidad de los embargos y medidas cautelares (artículo 1), así como de los embargos definitivos (artículo 2), donde de manera expresa establece la declaración jurada con firma legalizada (*rectius:* certificada). por Fedatario o Notario.

Otra explicación es por la concepción que se tiene de la caducidad de gravámenes. El Tribunal Registral, entre otros, en los considerando cuarto y quinto de la Resolución N° 611-2013-SUNARP-TR-A señala que la intención que subyace en el tenor del artículo 3 de la Ley 26639 es la de extinguir las inscripciones cuya naturaleza sea temporal o provisoria (sin que se trate necesariamente de anotaciones preventivas), toda vez que ante la falta de renovación de las citadas inscripciones, efectuada a instancia de los titulares de los derechos inscritos dentro del plazo de diez años previsto en la norma. Supone una de dos situaciones: que los actos o derechos cautelados han sido debidamente cumplidos, debiendo presumirse extinguidos, o que los respectivos titulares favorecidos con las inscripciones no han actuado con diligencia exigiendo su cumplimiento, o solicitando su renovación, Siendo ello así y por simplificación administrativa, se debe brindar las facilidades necesarias a los perjudicados con las citadas inscripciones, a fin de que puedan levantar dichos asientos, en mérito a una declaración jurada, sin tener que realizar trámites que puedan resultar engorrosos y onerosos.

Una declaración jurada es una manifestación unilateral que contiene hechos o situaciones que no tienen sustento de carga probatoria; por ello, ese mecanismo de simplificación administrativa se fundamenta en el principio de presunción de veracidad. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla varios supuestos de declaración jurada: convocatoria y quorum de la asamblea de la comunidad campesina de ratificación del acuerdo de colindancia (artículo 29); acreditación del acto administrativo ficto en habilitaciones urbanas (artículos 36, 41 y 43); omisión de la fecha de conclusión de la edificación (artículo 79); efectos cancelatorios de los títulos valores (artículo 101) y que la obligación no se ha extinguido (artículo 124). Adviértase que todos los hechos o situaciones antes descritas no son conocidos por los Registros Públicos.

Pero en la declaración jurada para la cancelación del gravamen por caducidad solo le exige al declarante información con la que cuenta los Registros Públicos: fecha del asiento de presentación y el tiempo transcurrido, información que se encuentra publicitada (artículo 2012 del Código Civil) y además legitimada (artículo 2013 del Código Civil). En teoría, en este supuesto es impensable una falsa declaración, ya que se trata de información que se presume cierto y produce todos sus efectos.

Por ello, consideramos que para que sea propiamente una declaración jurada, el declarante debe manifestar de manera expresa el nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales y la inactividad del acreedor, independientemente si se encuentra o no publicitada.

4. Referencias

- Maisch von Humbold, L. (1980). *Los Derechos Reales (concordada con la Constitución de 1979)*. Lima, Perú: Sesator.
- Mendoza del Maestro, G. (2016). ¿Carga o gravamen? He ahí un dilema. Enfoque Derecho. Recuperado de http://enfoquederecho.com/civil/carga-o-gravamen-he-ahi-un-dilema/ Consulta: 12-04-2016.
- Pardo Marquez, B. (1966). Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I. Lima, Perú: Litografía Huascarán.

Artículo 122. Caducidad de medidas de ejecución, anotaciones de demanda y demás medidas cautelares

Las medidas de ejecución, las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares, incluidas las sentencias o resoluciones que no tengan la calidad de cosa juzgada, dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del referido Código.

Comentado por:
José Eleazar Yzáziga Ymán

Para entender la prohibición contenida en el artículo bajo comentario, resulta necesario tener en cuenta previamente algunos conceptos con respecto a: 1) qué se entiende por medidas cautelares y medidas de ejecución, 2) cómo estas se encuentran reguladas en nuestro ordenamiento procesal civil, 3) cuál es el vínculo con relación al registro, 4) cómo entendemos la caducidad y sus efectos jurídicos y 5) cuáles son los cambios normativos que se han venido dando a lo largo del tiempo respecto a los plazos de caducidad de las medidas cautelares y de ejecución.

1. Empezamos señalando que el proceso cautelar se encuentra regulado en la Sección Quinta - Título IV del Código Procesal Civil vigente, considerándolo como un proceso autónomo, cuyo objeto es asegurar el resultado final de un litigio en el supuesto de tener sentencia favorable en la pretensión demandada (Art. 635 CPC)[433]; mientras que el proceso ejecutivo, se encuentra regulado en la Sección Quinta - Título IV, y tiene por finalidad realizar forzosamente un derecho previamente reconocido o declarado (Art. 689 CPC)[434].

2. Entre las medidas cautelares previstas tenemos a las siguientes: a. medidas cautelares para futura ejecución forzada, que se clasifica en embargo, ya sea en forma de depósito, retención, inscripción, intervención en información y recaudación; al secuestro, ya sea judicial y conservativo y por último, a la anotación de demanda; b. medidas temporales sobre el fondo; c. medidas innovativas y d. medidas de no innovar.

   Por su lado, dentro de los procesos ejecutivos tenemos a los siguientes: a. proceso único de ejecución, donde encontramos los procesos de obligación de dar (ya sea de dar suma de dinero o dar bien mueble determinado), obligación de hacer y de obligación de no hacer; b. proceso de ejecuciones de resoluciones judiciales; c. procesos de ejecución de garantías y los d. procesos de ejecución forzada, como al remate, adjudicación y pago.

3. Conforme a lo previsto en los numerales 7, 8 y 9 del artículo 2019 del Código Civil, las medidas cautelares y de ejecución son susceptibles de inscripción en el registro de inmuebles, siempre que los derechos resguardados con la medida estén previstos legalmente como actos inscribibles; como por ejemplo, la medida de embargo en forma de inscripción, la anotación de demanda, las medidas innovativas, las medidas de no innovar, así como las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

   En este punto hemos de resaltar que la naturaleza de las medidas de ejecución es distinta a las medidas propiamente cautelares, toda vez que estas últimas son dictadas en provisión a la eventual estimación de la demanda, mientras que las primeras garantizan decisiones judiciales o arbitrales firmes[435].

433 ALVARADO VELLOSO, Alfonso. *La Cautela Procesal y los Anticipos Jurisdiccionales* – Colección Textos de Teoría General del Proceso, Tomo XII. Editorial San Marcos. 2015, pág. 30.

434 ORTELLS RAMOS, Manuel. *El Proceso Cautelar Civil (una aproximación a su teoría general).* En: Estudios de Derecho Mercantil en Homenaje al Profesor Manuel Broseta Pont, volumen II. Valencia: Tirant lo Blanch. 1995, pág. 2691.

435 Resolución N° 1542-2013-SUNARP-TR-L de fecha 20/09/2013.

4. Con respecto a la caducidad como institución jurídica, esta es entendida como un modo de extinción de derechos por el transcurso del tiempo, cuyo fundamento es de orden público, pues conviene al interés social liquidar situaciones pendientes y favorecer su solución, otorgando con ello seguridad jurídica[436]. Es así que nuestra legislación regula dicha institución en el artículo 2003 del Código Civil, señalando que "La caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente", cuyo plazo se rige por el principio de legalidad, ya que solo por ley pueden ser establecidos (Art. 2004 CC).

5. Habiendo hecho una breve referencia a las instituciones jurídicas vinculadas al artículo bajo comentario, resulta necesario desarrollar los plazos de caducidad aplicables a las medidas cautelares y de ejecución, así como de las sentencias o resoluciones que a criterio del juez resulten inscribibles en el registro de predios (incluyéndose en este último supuesto las sentencias o resoluciones que no tengan la calidad de cosa juzgada).

5.1. En referencia al plazo de caducidad de las medidas cautelares y de ejecución, debemos de tomar en cuenta el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, donde se establecía lo siguiente:

"Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral".

La norma antes citada contempla en forma general dos plazos de caducidad, de dos y cinco años. El primero es aplicable a las medidas cautelares preexistentes a la decisión definitiva dictada en el proceso principal, por lo que para proceder a constatar el transcurso del plazo es necesario tener a la vista las copias certificadas de la sentencia respectiva así como la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada; mientras que el segundo, de cinco años, resulta aplicable cuando la medida cautelar ha sido dictada en vía de ejecución; es decir, cuando ya existe una decisión judicial o arbitral firme, no siendo necesario para este caso tener a la vista documento adicional alguno, bastando solamente constatar el transcurso del plazo desde la fecha de la ejecución de la medida, esto es, desde la fecha del respectivo asiento de presentación, ya que los efectos jurídicos de las inscripciones se retrotraen a la fecha de la misma, según lo previsto en el Numeral IX del Reglamento General de los Registros Públicos[437].

5.2. Respecto al plazo de caducidad correspondiente a las sentencias o resoluciones que a criterio del juez resulten inscribibles, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley 26639[438], donde se establece que:

"Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas".

Como puede apreciarse, esta disposición modificó tácitamente el segundo párrafo del artículo 625 en mención, ya que el plazo de caducidad de cinco años se extendió a diez para las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, modificación que incluye a las medidas cautelares de anotación de demanda[439].

436 VIDAL RAMIREZ, Fernando. *Prescripción Extintiva y Caducidad.* Editorial Gaceta Jurídica. Quinta Edición. 2006, pág. 243.

437 Criterio adoptado en la Resolución N° 037-2002-ORLL-TRN de fecha 11/03/2002, el cual sustenta el Décimo Octavo Precedente de Observancia Obligatoria del II Pleno Realizado en Sesión Ordinaria los días 29 y 30 de noviembre de 2002.

438 Ley Publicada en el diario oficial *El Peruano* el 27/6/1996 y vigente desde el 25/09/1996.

439 Criterio adoptado por la Resolución N° 079-2002-ORLC-TR de fecha 13/02/2002, el cual sustenta el Décimo Primer Precedente de Observancia

5.3. Posteriormente, mediante la Ley 28473 publicada el 18/3/2005, se modificó los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, en los siguientes términos:

"En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral".

Resulta evidente entonces que el texto en vigor del artículo 625 del Código Procesal Civil ya no contempla la caducidad de las medidas cautelares concedidas en los procesos iniciados al amparo del Código Procesal Civil.

5.4. Conforme a lo detallado en los párrafos precedentes nos encontramos ante dos supuestos:

a. Medidas cautelares y de ejecución, así como de las sentencias o resoluciones que a criterio del juez resulten inscribibles trabadas al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 no han transcurrido los plazos señalados en el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil y Artículo 3 de la Ley 26339.

   En estos casos, tenemos una situación jurídica que a la fecha de la vigencia de la Ley N° 28473 aún no se había consolidado el hecho que constituía el presupuesto para la caducidad; esto es, haberse cumplido con el transcurso del tiempo. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación existente, sino tan sólo potencial o expectaticia, no siendo procedente declarar la caducidad de estas medidas.

b. Medidas cautelares y de ejecución, así como de las sentencias o resoluciones que a criterio del juez resulten inscribibles trabadas al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 han transcurrido los plazos señalados en el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil y artículo 3 de la Ley 26339.

   En estos casos sí procederá declarar la caducidad, por cuanto a la fecha de vigencia de la Ley N° 28473, la caducidad ya era real y actual pues había operado por la verificación del hecho jurídico que permite hacerla efectiva, esto es, el transcurso del tiempo legalmente establecido.

   Las conclusiones indicadas sustentan el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Décimo Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado el 4 y 5 de agosto de 2005 y la Sexta Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los cuales establecen respectivamente:

   Caducidad de Medidas Cautelares y de Ejecución

   "Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley N°26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil".

   Sexta: Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley Nº 28473:

   "El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

   En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida

Obligatoria del I Pleno Realizado en Sesión Ordinaria los días 13 y 14 de Setiembre de 2002.

cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad".

Finalmente, para comprender la aplicación actual en el ámbito registral de la caducidad de las medidas cautelares, medidas de ejecución, sentencias o resoluciones que a criterio del juez sean inscribibles, dada la Ley 28473, es necesario tener en cuenta el principio de irretroactividad de las normas regulado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, según el cual "la ley es válida para el tiempo sucesivo a su entrada en vigor, quedando a salvo los efectos jurídicos producidos por supuestos de hecho anteriormente perfeccionados[440]". Por tanto, el artículo 122 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es consecuencia lógica de la legislación procesal vigente, puesto que ya no se contempla plazos de caducidad alguno para las medidas cautelares y de ejecución.

Referencias Bibliográficas

- ALVARADO VELLOSO, Alfonso. La Cautela *Procesal y los Anticipos Jurisdiccionales* – Colección Textos de Teoría General del Proceso, Tomo XII. Editorial San Marcos.
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Los principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984.* Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Segunda Edición.
- ORTELLS RAMOS, Manuel. *El Proceso Cautelar Civil (una aproximación a su teoría general).* En: Estudios de Derecho Mercantil en Homenaje al Profesor Manuel Broseta Pont, volumen II.
- VIDAL RAMIREZ, Fernando. *Prescripción Extintiva y Caducidad.* Editorial Gaceta Jurídica. Quinta Edición.

440 ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Los principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984.* Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Segunda Edición. 2005, pág. 138.

Artículo 123. Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad

No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada.

Comentado por:
Marión Esmeralda Gonzáles Pérez

A fin de lograr un análisis integral del presente artículo, iniciaré haciendo mención de algunos conceptos preliminares, como son: definición de sentencias y autos judiciales, una vez establecidas estas definiciones, podremos ocuparnos de las sentencias que son declarativas y constitutivas de derechos; como en el siguiente punto de análisis nos ocuparemos de "la calidad de cosa juzgada que adquieren las sentencias y autos judiciales", y por último teniendo como referencia estos conceptos preliminares, podremos hacer una comparación con las sentencias y resoluciones a que se refiere la Ley 26639.

La sentencia es una resolución judicial dictada por un juez o tribunal que pone fin a la Litis; la sentencia declara o reconoce el derecho o razón de una de las partes, obligando a la otra a pasar por tal declaración y cumplirla[441].

Al auto judicial también se le denomina sentencia interlocutoria, que se refiere a toda aquella decisión judicial que resuelve una controversia incidental suscitada entre las partes en un juicio. Se distingue de la sentencia definitiva porque ésta resuelve el asunto principal objeto del litigio. En este sentido, la razón por la que se denomina interlocutoria es porque sus efectos jurídicos en relación con las partes son provisionales, en el sentido de que pueden modificarse sus consecuencias a través de la sentencia definitiva.

Siguiendo el orden de ideas me referiré a las sentencias declarativas y constitutivas de derechos. Respecto a las sentencias declarativas de derechos, son aquellas que hacen una mera constatación sobre la existencia o inexistencia de una relación jurídica, y tiene por finalidad poner fin a una situación jurídica incierta o controvertida. El derecho que en un momento determinado se presentaba incierto, adquiere certidumbre mediante la sentencia, y la norma abstracta se convierte así en disposición concreta. En cambio, las sentencias constitutivas de derechos Son aquellas que producen por sí misma un cambio jurídico, es decir, la creación, modificación o extinción de una relación jurídica. Se pretende, con ellas, que se produzca un estado jurídico que antes no existía.

El siguiente punto como bien lo dijimos, es definir la calidad de cosa juzgada, la cual constituye un efecto procesal de la resolución judicial firme que impide que lo que ya se ha resuelto sea nuevamente revisado en el mismo proceso o en otro proceso[442]. Este instituto procesal se encuentra reconocido en el artículo 139 inciso 13 de la Constitución Política del Perú, en donde se establece "la prohibición de revivir procesos fenecidos con resolución ejecutoriada".

En consecuencia, la cosa juzgada constituye una garantía constitucional de la Administración de Justicia, según la cual el objeto de un proceso que ha concluido con una resolución firme no puede ser nuevamente juzgado en el mismo proceso o mediante uno nuevo[443].

441 *Procedimiento Civil,* Artagnan Pérez Méndez, Séptima Edición.

442 SAN MARTÍN CASTRO, Derecho procesal penal, I, 2ª ed., Lima, 2003, pág. 388.

443 *EL CARÁCTER DE COSA JUZGADA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES,* Percy García Cavero Profesor de Derecho penal Universidad de Piura, Instituto de Ciencia Procesal Penal.

La cosa juzgada es la calidad que adquieren las sentencias y las resoluciones definitivas de los jueces, cuando se han agotado todos los recursos destinados a impugnarlas, y se tornan irrevocables. La sentencia implica un mandato, que cuando adquiere la autoridad de cosa juzgada, se torna inmutable. El caso examinado y decidido, ya no podrá replantearse con posterioridad *(non bis in ídem)*. Si se pretende realizar un nuevo juicio con el mismo contenido, puede oponerse la excepción de cosa juzgada.

El fundamento de la cosa juzgada es la necesidad de certeza y seguridad jurídica, que necesitan las relaciones humanas, que no pueden discutirse ilimitadamente sin crear un ambiente de incertidumbre jurídica.

Con lo hasta aquí analizado, podemos llegar a la conclusión que las sentencias constitutivas y declarativas de derechos y que tienen la calidad de cosa juzgada; se diferencian de las sentencias y resoluciones a que hace alusión la Ley 26639, en que las primeras son de naturaleza definitiva y las últimas son de naturaleza preventiva y temporal, por cuanto su finalidad es asegurar el resultado del juicio en prevención de un perjuicio irreparable.

Observamos que las resoluciones emitidas en un proceso cautelar sirven no inmediata, sino mediatamente a la composición de una Litis, porque su fin inmediato está en la garantía del desarrollo o del resultado de un proceso distinto. Todo lo contrario a una resolución (sentencias o autos) definitiva que ponen fin en este caso al proceso principal.

Por último, el fundamento para regular la extinción de las medidas cautelares estriba no solo en la presunción de desinterés que cabe extraer de la inactividad procesal del beneficiario de la medida, sino también en la necesidad de evitar los perjuicios que esta puede irrogar a su destinatario. Lo cual no ocurre con las sentencias y autos que declaran y constituyen derechos, en este caso no podríamos hablar de desinterés o inactividad de alguna de las partes, porque no existen actos posteriores que deban promover los beneficiarios de estas resoluciones, por el contrario se trata de resoluciones que ponen fin al procedimiento y definen el derecho.

El presente artículo es más una prohibición de la aplicación del supuesto de caducidad previsto en la Ley 26639 a las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada, por los motivos antes expuestos.

Artículo 124. Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley N° 26639

El plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no es de aplicación a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular que por su naturaleza no caducan.

Comentado por:
Marión Esmeralda Gonzáles Pérez

En muchos casos observamos como los conceptos de carga y gravamen se entremezclan y toman como sinónimos, ya que un gravamen hipotecario puede ser considerado como una carga real, por recaer sobre un inmueble, sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico existen cargas así denominadas, y gravámenes; por lo que cabe preguntarse si el término gravamen que emplea la Ley N° 26639 debe ser interpretado en un sentido amplio para abarcar a las cargas y a los gravámenes, o sólo comprende a estos últimos.

El propósito de la norma fue la limpieza de las partidas registrales que mantuvieran asientos registrales relativos a cargas o gravámenes que en la práctica hubieran quedado caducos por el transcurso del tiempo. En ese sentido, la interpretación idónea sería que están incluidas tanto las cargas como los gravámenes que afecten un bien.

Así, los derechos reales de usufructo, uso, habitación y servidumbre, además de la hipoteca formarían parte de este concepto de gravamen, con lo que podría suceder que la inscripción de un usufructo o de una servidumbre se extinga aunque se haya pactado o establecido en el título constitutivo que el plazo es superior a los 10 años que señala el artículo 3 de la Ley N° 26639 o como en el caso de la servidumbre que en principio es perpetua. Sobre el asunto, opino que la norma requiere ser precisada para determinar cuáles no son los gravámenes cuyas inscripciones pueden caducar, que sería tarea mucho más sencilla que enumerar las cargas y gravámenes que están sujetas a extinción por caducidad de su asiento registral.

Respecto a ello el presente artículo ha tratado de resolver dicha situación, al indicar que el plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no es de aplicación a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular, que por su naturaleza no caducan.

Así queda claro, por ejemplo, que la servidumbre inscrita, que de acuerdo al artículo 1037 del Código Civil es perpetua, no podría ser cancelada en mérito al transcurso del plazo establecido en la Ley N° 26639.

En efecto, las medidas cautelares tienen la finalidad de defender los derechos subjetivos de consolidar la seriedad de la función jurisdiccional. Su complejidad y trascendencia se advierten tanto por las connotaciones que tiene para el aseguramiento del derecho subjetivo como por las implicancias sociales que reviste la embargabilidad[444].

En este orden de ideas cuando la presente norma hace alusión a “naturaleza” se refiere a características inherentes a ciertos tipos de gravámenes y restricciones de las facultades del titular; siendo estas peculiaridades motivo por lo cual la ley 26639 no les es aplicable.

444 Proyecto de Ley – Exposición de Motivos de la “LEY QUE MODIFICA EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL E INCORPORA EL ARTICULO 625-A SOBRE EXTINCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES REGISTRABLES Y NO REGISTRABLE”- Tomas Martin Zamudio Briceño, Directivo Portavoz Grupo Parlamentario Nacionalista Gana Perú; Lima, Noviembre de 2013.

Como claro ejemplo podemos mencionar a los embargos penales, los cuales no se ajustan a la norma diseñada por el primer párrafo del Art.625 del código procesal civil y mucho menos la Ley 26639, por cuanto lo que establece esta norma es un plazo ordinario de caducidad de medidas cautelares ejecutadas para garantizar el resultado de un proceso civil, que pueden reactualizarse y prorrogarse (se entiende dentro del plazo de caducidad), a pedido del interesado; en cambio el ordenamiento procesal penal considera el tema del embargo preventivo para asegurar el pago de la reparación civil que conforme el Art. 92 del Código Penal "Se determina conjuntamente con la pena", disponiendo que se procederá a su levantamiento una vez declarada la irresponsabilidad del inculpado[445].

En consecuencia este tipo de embargos, simplemente no caducan, y la única forma de cancelarlos, es con la presentación de los partes judiciales emitidos con ese propósito.

445 Resolución del Tribunal Registral Nº144-2001-ORLC-TR.

Artículo 125.- Renovación o Reactualización de los asientos de inscripción

"La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

El asiento de reactualización de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley Nº 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso".

Comentado por:
Roberto Christian Rodriguez Anco

1. Antecedentes

El artículo 1049 del Código Civil de 1936 regulaba el tema que nos ocupa de la siguiente forma: "Las inscripciones de las hipotecas y de los gravámenes indicados en los incisos quinto al octavo del artículo 1042[446], inclusive las que consten en los asientos de dominio, se extinguirán a los treinta años de las fechas de las respectivas inscripciones si no fueren renovadas". El código civil de 1984 (en lo sucesivo C.C.) no reguló el tema de la renovación de asiento, aquello tiene sentido pues tampoco normó el tema de la caducidad de asiento.

No obstante, el Código Procesal Civil de 1993 (en adelante CPC), en su artículo 625[447] estableció la caducidad de las medidas cautelares judiciales o administrativas iniciados por el citado código adjetivo o por el Código de Procedimientos Civiles de 1912 (en adelante CPC-1912).

Posteriormente se promulgó la Ley N° 26639 (vigente desde el 25/9/1996), cuyo artículo 3 reprodujo con cierto parecido el artículo 1049 del Código Civil de 1936. Se dice ello, debido a la existencia de diferencias, entre otras, como el plazo, en la norma sustantiva derogada los asientos de inscripción se extinguían a los 30 años de estar inscritas y en la norma actual a los 10 años, esto en concordancia con el nuevo término de la prescripción extintiva.

446 Artículo 1042.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:
1. Los actos y contratos sobre constitución, declaración, trasmisión, extinción o modificación del derecho de propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles;
2. Las promesas de venta;
3. Los derechos de retroventa y su trasmisión y renuncia;
4. El cumplimiento total o parcial de los actos registrados o de las condiciones de que ellos dependen;
5. Las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias;
6. Las protestas de hipoteca;
7. Los embargos preventivos y definitivos;
8. Las demandas a juicio del juez, que se refieran a actos inscribibles;
9. Los arrendamientos de duración determinada, y los de plazo indeterminado si tienen pacto de pago de mejoras o de adelanto de la merced conductiva, lo mismo que los subarrendamientos y los traspasos de arrendamientos de las indicadas clases;
10. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre el inmueble.

447 Artículo. 625.- Caducidad de la medida cautelar
Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral.

Finalmente el 18/3/2005 se publicó la Ley N° 28473, cuyo artículo único modificó el artículo 625[448] del CPC, el cual trajo como consecuencia que las medidas cautelares trabadas con posterioridad a su vigencia ya no caducan.

2. Análisis

El artículo objeto de comentario se encuentra conformado por tres párrafos, en el primero se alude al plazo para solicitar la renovación de asientos a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, en el segundo se establece la formalidad del documento en virtud al cual se solicitará la renovación y quien se encuentra legitimado, y finalmente en el tercero nos menciona la formalidad para solicitar la reactualización de las inscripciones que provengan de un mandato judicial (artículo 3 de la Ley N° 26639 y el artículo 625 del CPC).

Cabe hacer una precisión: el artículo 3 de la Ley N° 26639 describe a la renovación y no a la reactualización, este término es más bien utilizado por el artículo 625 del CPC que fuera modificado por la Ley anterior, y por tanto debe entenderse que se refiere a la renovación a pesar que mantenga la palabra 'reactualización'; es decir, estrictamente no existe diferencia. Siendo ello así, comentaremos cada párrafo del artículo:

2.1. Renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639.

En términos generales debemos señalar que la renovación (hipotecas, gravámenes y de las demás restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito), es una figura que prolonga la vigencia de un asiento de inscripción, evitando que se extinga.

En esa línea, Jorge Eugenio Castañeda[449] y Eleodoro Romero Romaña[450] en relación a la renovación de la inscripción hipotecaria en el Código Civil de 1936 expresaron: "No hay otro recurso para librarse de la caducidad que la renovación efectuada antes que dicha caducidad se consume. Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción (…). La renovación no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, la cual se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción".

Es decir, la renovación se constituye como un mecanismo que evita la caducidad y un instrumento jurídico por el cual el beneficiario o acreedor de un gravamen pueda extender la vigencia de un asiento en tanto no vea satisfecho plenamente su interés.

Sin embargo, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Registral no sería el único instrumento, pues mediante Resolución N° 1241-2013–SUNARP-TR-L de fecha 01 de agosto 2013, este órgano colegiado señaló, que la variación en el monto del gravamen importa la vigencia de la obligación garantizada, la cual sumada a la participación del propietario y del acreedor, equivale a una renovación de hipoteca.

Otro mecanismo que evitaría la caducidad de un asiento de inscripción sería la modificación de hipoteca, cuando recae en la prestación, pues cualquier modificación de esta repercute en el plazo de la obligación y por tanto en la caducidad de la hipoteca (Véase resolución N° 1785-2016-SUNARP-TR-L del 06 de setiembre de 2016).

El Tribunal Registral también ha señalado mediante acuerdos aprobados en el IV[451] y VI[452] pleno del año 2003, que si de la partida o del título presentado se advierte que se viene realizando actos destinados a la ejecución del mandato judicial o de la obligación no procederá la cancelación del asiento.

448 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código derogado
En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral".

449 CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. *Instituciones de Derecho Civil.* Los Derechos Reales de Garantía. Tomo II, pág. 543-544.

450 ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. *Derecho Civil. Los Derechos Reales.* Segunda edición aumentada, pág. 483-484.

451 IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD
"Si del título presentado o de la partida registral fluye que la sentencia se está ejecutando, no resulta aplicable el plazo de caducidad contemplado en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil".

452 RATIFICACIÓN DE ACUERDO ADOPTADO EN EL IV PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL
"Si del título presentado o de la partida registral fluye que la sentencia se está ejecutando, no resulta aplicable el plazo de caducidad contemplado en el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil".

De otro lado, el párrafo materia de comentario establece como requisito para la procedencia de la renovación de asiento de inscripción, el encontrarse vigente. Ello tiene sentido por la naturaleza de la inscripción de la hipoteca, la cual es constitutiva de derecho real (mientras esté vigente la inscripción estará también vigente el gravamen).

Siendo así, para tener en cuenta la vigencia de un asiento de hipoteca, gravámenes y restricciones a las facultades del titular del derecho, se debe tener en cuenta los plazos de caducidad, más aun si la prorroga es uno igual a dicho plazo, para ello analizaremos cada uno de ellos:

Respecto a las hipotecas, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual dispuso: "Las inscripciones de las hipotecas (…), se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas (…)".

Así, para solicitar la renovación de una hipoteca se pueden presentar, entre otros, los siguientes supuestos: a) La hipoteca registrada que no tiene el plazo de vencimiento o que garantiza obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación (en adelante: entiéndase a la fecha de presentación del título que da mérito a la inscripción). b) Una hipoteca registrada que garantiza créditos, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde el vencimiento del crédito.

Respecto a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, debemos señalar que los primeros constituyen una única categoría de situaciones de sujeción pasiva en la que se encuentra el titular de un derecho real respecto del titular de otro derecho real que recae sobre el mismo bien y los segundos son impedimentos temporales, para que el titular de un derecho inscrito ejerza una o más de las facultades o atribuciones que tal derecho le confiere, tiene un origen en la ley o en la voluntad de las partes (Véase resolución N° 066-2013-SUNARP-TR-A del 8/3/2013).

Precisamente, se pueden presentar, entre otros, el siguiente supuesto: un gravamen o una restricción a las facultades del titular del derecho inscrito, puede ser renovada antes que haya transcurrido el plazo de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación.

2.2. Formalidad del documento y persona legitimada.

Formalidad del documento: declaración jurada

El segundo párrafo del artículo, materia de comentario, regula la formalidad del título que da mérito a la renovación de los asientos de inscripción, señalando que se efectuará en virtud a la solicitud formulada por persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, esto es, el beneficiario. El documento a que se hace referencia, consistirá en una declaración jurada con firma certificada del beneficiario en donde expresamente indique que la obligación garantizada no se ha extinguido. Cabe acotar que nada impide, por una cuestión de seguridad jurídica, que el beneficiario inserte su declaración jurada en los términos señalados en el párrafo anterior en una escritura pública[453].

Asimismo, la norma ha señalado que la declaración jurada del interesado debe estar certificada, debe entenderse que esta certificación de su firma, podrá ser efectuada indistintamente por el notario o fedatario de la zona registral correspondiente.

453 La redacción inicial del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2003 señalaba:
"(…)
La renovación a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará en mérito a la escritura pública otorgada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe obrar inserta su declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.
(…)".

Persona legitimada:

La renovación de las inscripciones se efectuará únicamente a solicitud del beneficiario, a diferencia de una solicitud de caducidad donde no exige un legítimo interés del declarante. En el caso de una hipoteca, será el acreedor hipotecario quien se encuentre facultado para requerir la extensión de un nuevo asiento de inscripción.

2.3. Reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del CPC.

El texto primigenio del artículo 625 del CPC, establecía lo siguiente:

"(…). Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral".

La Ley N° 26639, amplió los alcances del artículo 625, estableciendo en su artículo 2 y 3 lo siguiente: "Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados "y "(…) las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas".

En esa línea, el Tribunal Registral en sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003 aprobó el siguiente precedente[454]: "No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del CPC".

Posterior a ello, la Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, si bien modificó el artículo 625 del CPC, mantuvo su redacción respecto a la reactualización de las medidas.

Efectuado el análisis respecto a los antecedentes de la reactualización, concierne definirlo como aquel instrumento jurídico que permite impedir la caducidad de un asiento de inscripción originado por un mandato judicial. Sin embargo, corresponde reflexionar si a la fecha, donde solamente se admite la caducidad de la medida cautelar (incluye anotaciones de demanda) y de ejecución trabada bajo las normas del CPC-1912, resulta útil esta figura jurídica y más aún regularse en otro artículo del Reglamento de Predios (132).

Sin perjuicio de ello, analizaremos cada una de las medidas procesales contempladas en el párrafo estudiado y cuando resulta posible su reactualización, el cual prorrogará por un plazo igual.

- Respecto a las reactualizaciones de las sentencias y demás resoluciones, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual dispuso: "Las inscripciones de las (…) sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas (...)".

  Como puede apreciarse, la norma citada establece la caducidad de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones. Sin embargo, cabe hacer una acotación, la Ley N° 26639 no dispone la caducidad de todas las sentencias, pues de ser así, los derechos declarados por sentencia firme tendrían una duración limitada en el tiempo, lo que generaría inseguridad jurídica.

454 Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN), posteriormente reproducido en el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 87-2013-SUNARP/SN).

En virtud a ello, en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente acuerdo:

Supuestos en los que procede cancelar sentencias al amparo del primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

"Se extinguen a los diez años de las inscripciones, si no fueran renovadas, las sentencias u otras resoluciones judiciales no consentidas o ejecutoriadas, así como las que no contienen actos inscribibles, considerándose en este último supuesto las sentencias que constituyen un tránsito a algún acto inscribible".

Conforme a lo señalado, procede cancelar por caducidad los asientos que contienen inscripciones de sentencias, siempre que éstas no hayan dado mérito a la extensión de asientos definitivos (sea porque no se encontraban firmes o porque su inscripción no implica la modificación de actos o derechos inscritos). De otro lado, también procede la cancelación de asientos que contienen resoluciones judiciales distintas a las sentencias, si al momento de su anotación no se encontraban consentidas o ejecutoriadas.

En la actualidad, el artículo 123[455] el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, ha señalado cuáles son las sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad de la Ley N° 26639. Esta norma debe concordarse con el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva. Entre dichos actos, en el literal b) se comprende a las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva.

- En ese sentido, para reactualizar un asiento donde se encuentre anotada una sentencia u otra resolución, debe verificarse si se encuentra extinto, en el presente caso, sería el de 10 años contados desde la fecha de su asiento de presentación.

  En relación a las anotaciones de demanda, corresponde remitirnos al artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual señala que se extinguen a los 10 años de la fecha de inscripción, sino fuera renovada.

  Al respecto, la anotación de demanda, es una medida cautelar; sin embargo, para efectos del presente trabajo, se ha diferenciado de las medidas cautelares, estrictamente por el plazo de caducidad.

  Como se ha señalado anteriormente, una anotación de demanda trabada al amparo del CPC, puede ser reactualizada en cualquier momento, puesto que a la fecha ya no caducan, salvo excepción establecida en la sexta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (el plazo de caducidad se contabiliza a los diez años desde la fecha de ejecución, este plazo debe haber transcurrido antes del 19/3/2005).

  A la fecha las únicas anotaciones de demanda que si requieren ser reactualizadas, son aquellas trabadas al amparo del CPC-1912; sin embargo, resulta muy difícil encontrar alguna en la actualidad que se encuentre vigente.

- Respecto a las medidas cautelares[456] y medidas de ejecución[457], respecto a las primeras podemos señalar que se dictan con el objeto de asegurar una decisión definitiva (futura sentencia firme), y respecto a las segundas con posterioridad a la fecha en que la sentencia final adquirió firmeza.

455 Art. 123.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad.
"No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada".

456 Entre las medidas cautelares previstas tenemos a las siguientes: a) medidas cautelares para futura ejecución forzada, que se clasifica en embargo, ya sea en forma de depósito, retención, inscripción, intervención en información y recaudación; al secuestro, ya sea judicial y conservativo y por último, a la anotación de demanda; b) medidas temporales sobre el fondo; c) medidas innovativas y d) medidas de no innovar.

457 Entre las medidas de ejecución tenemos a las siguientes: a) proceso único de ejecución, donde encontramos los procesos de obligación de dar (ya sea de dar suma de dinero o dar bien mueble determinado), obligación de hacer y de obligación de no hacer; b) proceso de ejecuciones de resoluciones judiciales; c) procesos de ejecución de garantías y los d) procesos de ejecución forzada, como al remate, adjudicación y pago.

Siguiendo el análisis efectuado en el párrafo precedente, una medida cautelar y una medida de ejecución trabada al amparo del CPC, puede ser reactualizada en cualquier momento, puesto que a la fecha estas medidas ya no caducan, salvo la excepción establecida en la sexta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en el caso de las medidas cautelares el plazo de caducidad se contabiliza a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada o cinco años desde la fecha de su ejecución, en el caso de las med idas de ejecución a los cinco años desde la fecha de ejecución, estos plazos deben haber transcurrido antes del 19/3/2005).

Asimismo, a la fecha las medidas cautelares y las de ejecución que pueden ser objeto de reactualización, serían aquellas dictadas al amparo del CPC-1912; sin embargo, en la actualidad resultan muy difícil encontrar alguna que se encuentre vigente.

Finalmente, debe señalarse que todo mandato judicial que implique la variación de la medida cautelar en su monto, órgano de auxilio judicial u otro aspecto inherente a ella, siempre y cuando haya sido motivada a instancia de la parte ejecutante, tiene efectos similares a la reactualización.

- Formalidad del documento: parte judicial

  En cuanto a la formalidad que debe revestir el título para la reactualización de los asientos de inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del CPC, estará representado por el parte judicial respectivo, el cual estará compuesto por las copias certificadas de los actuados pertinentes (resolución judicial que ordene la reactualización) y el oficio conforme al artículo 148[458] del CPC.

3. Derechos registrales.

Las tasas registrales por derechos de calificación e inscripción en el Registro de Predios, obedecen a un principio diferenciador entre actos invalorados y actos valorados (Véase resolución N° 053-2010-SUNARP-TR-L del 16/06/2010). En el caso de la renovación y la reactualización, si bien los actos primigenios pueden ser actos valorados (embargo en forma de inscripción o una hipoteca), la renovación y la reactualización de asiento, como se ha señalado a lo largo del presente artículo solo implica la prolongación en el tiempo de su vigencia, por lo que corresponde se parte de los actos invalorados, salvo los casos de variación en el monto tanto del gravamen como de la medida cautelar, en cuyo caso deberán ser considerados como valorados.

En virtud a ello, en el VIII Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 13 y 14 de agosto de 2004, se aprobó el siguiente precedente:

Derechos registrales a pagarse por reactualización de medidas cautelares:

La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo N° 088-2004-JUS".

458 Artículo 148.- A los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él.
La comunicación entre Jueces se hace también mediante oficios o por notificación electrónica de acuerdo a lo regulado en la Ley 30229 en lo pertinente, teniendo la misma validez. De realizarse la notificación electrónica, se deja constancia de tal hecho en el expediente, anexándose el reporte que acredite la recepción de la comunicación, fecha que se considerará para el cómputo de los plazos a que hubiere lugar.

Artículo 126.- Caducidad del asiento renovado o reactualizado

"El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación".

Comentado por:
Emperatriz Aguilar Mejia

1. Antecedentes

El derogado Código Civil de 1936 establecía en su artículo 1049 que las inscripciones de las hipotecas, las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias, y las demandas a juicio del juez, que se refieran a actos inscribibles, se extinguían a los treinta años de las respectivas inscripciones si no fueran renovadas. Sin embargo, dicho supuesto de caducidad desapareció con nuestro Código Civil vigente.

Ante el vacío que tiene el Código Civil respecto al plazo de caducidad de los gravámenes, plazo que no ha sido establecido, a diferencia del Código Civil anterior de 1936 que sí establecía expresamente, se dictó la Ley N° 26639 publicada el 27 de junio de 1996, Ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad prevista en el artículo 625 del Código Procesal Civil[459].

La mencionada Ley, además de precisar y ampliar los alcances de las normas de caducidad previstas en el artículo 625 del CPC para los embargos y demás medidas cautelares (artículos 1 y 2)[460], estableció en su artículo 3 un plazo de 10 años para la extinción de hipotecas y otros gravámenes y restricciones a las facultades del titular registral, siempre que no fueran renovadas.

Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, publicado el 10 de diciembre de 1996, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en su artículo 172, se excluye a los gravámenes reales constituidos a favor de entidades del sistema financiero de los alcances de la extinción regulada en la Ley N° 26639.

De igual forma, el 18 de marzo de 2005 se publicó la Ley N° 28473, que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil, en el sentido que ya no se contempla la caducidad de las medidas cautelares concedidas en los procesos iniciados con el Código Procesal Civil, sino concedidas en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, las cuales se extinguen de pleno derecho a los cinco años de su ejecución.

De lo señalado, vemos que las cargas y gravámenes no siempre estarán vigente en la partida registral ya que pueden ser levantadas o canceladas por los supuesto establecidos en las normas de caducidad, acto por el cual permite acogerse el interesado al transcurso del tiempo para lograr su cancelación, salvo que se encuentren renovadas o reactualizadas. Sobre esto último desarrollaremos más adelante.

459 El artículo 625 del CPC antes de su modificatoria por la Ley N° 28473, establecía: "Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral".

460 Artículo 1.- El plazo de caducidad previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite.
Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.
Quienes presenten declaraciones falsas serán pasibles de las responsabilidades civiles y penales previstas en la ley.
Artículo 2.- Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados.
Si se trata de medidas inscritas, se aplicará lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 1.

2. Análisis

El artículo objeto de comentario contiene solo un párrafo, que regula el plazo para solicitar la caducidad del asiento renovado o reactualizado aludido en el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Predios, siendo así que comentaremos dicho párrafo en dos partes, uno sobre el plazo de caducidad de la renovación de las inscripciones de las cargas o gravámenes a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, y el otro será el plazo de caducidad de la reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Plazo de caducidad cuando se ha renovado los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639:

La jurisprudencia registral ha señalado que gravamen y carga reales constituyen una sola categoría de situaciones de sujeción pasiva en la que se encuentra el titular de un derecho real respecto del titular de otro derecho real que recae sobre el mismo bien, que determina que el sujeto pasivo soporte o sufra las consecuencias del ejercicio de su derecho por parte del sujeto activo[461]; es decir, la finalidad de las cargas y gravámenes inscritas en el Registro de Predios es resguardar un derecho o pretensión a favor de un acreedor o beneficiario que se mantendrá vigente hasta que se obtenga la satisfacción requerida.

Sin embargo, las inscripciones de las cargas y gravámenes pueden caducar con el paso del tiempo conforme lo establece el artículo 3 de la Ley N° 26639, que dice: “Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

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

De acuerdo con el citado artículo, se establece dos supuestos por los cuales, en virtud del paso del tiempo, se extingue dichas cargas y gravámenes, que son los siguientes:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Cabe precisar que la finalidad de esta ley es limpiar las partidas registrales de aquella garantía reales que se presume se han extinguido (en ese sentido, caben distintas suposiciones, como por ejemplo que se haya cumplido con la obligación garantizada, pero que sin embargo no se haya solicitado la cancelación del asiento respectivo o que no habiéndose cumplido con la obligación no se haya iniciado la acción correspondiente (personal o real) dentro del plazo legal, sancionando de este modo la inacción del acreedor hipotecario, etc.)[462].

De otro lado, uno de los mecanismos que evita que la inscripción de un gravamen (ejemplo la hipoteca) se extinga es la renovación, tal como se establece en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

Al respecto, cuando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación solo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción por ejemplo de una hipoteca es constitutiva de derecho real, ergo, mientras esté vigente la inscripción, estará también vigente el gravamen real. Por lo que el momento para solicitar la renovación al registro, es antes de la caducidad de la inscripción.

461 Resolución N° 137-2007-SUNARP-TR-T del 19/06/2007.

462 Resolución N° 456-2015-SUNARP-TR-L del 6/3/2015.

Asimismo, el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que "la renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley Nº 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad. (…)", es decir, sólo procede la renovación de una inscripción del gravamen que se encuentre vigente.

El artículo 126 del mismo reglamento regula la caducidad del asiento renovado o reactualizado señalando que "el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación".

Por lo tanto, si se han inscrito una renovación, está se mantendrá vigente por un plazo de diez años contados desde la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito al asiento de renovación.

De otro lado, cabe precisar que usualmente la figura de renovación de la hipoteca se confunde con la cesión de hipoteca. De acuerdo con el artículo 1206 del Código Civil establece que "la cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente trasmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto". Agrega el citado artículo que "la cesión puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor".

En reiteradas jurisprudencias registrales, se ha indicado que la cesión de la hipoteca otorgada en aplicación del precitado artículo 1211[463] del Código Civil no supone en modo alguno la modificación del gravamen. Por ello esta instancia adoptó en el Pleno LXXXVI celebrado en sesión extraordinaria – modalidad no presencial, el día 23 de marzo de 2012, el siguiente acuerdo:

CESIÓN HIPOTECA

"La inscripción de la cesión de hipoteca no constituye renovación de la misma ni modifica el cómputo del plazo de caducidad".

Dicho acuerdo se sustenta en que la Ley N° 26639 tiene por finalidad sancionar a los acreedores que no fueron diligentes, precisándose que los únicos supuestos o actividades del acreedor que impiden la cancelación por caducidad son: "(i) la renovación de la hipoteca; o (ii) la ejecución de la hipoteca[464].

Criterio ratificado en el CLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado el 1/9/2016, en el que se adoptó como acuerdo que el artículo 121°[465] del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no modificó el referido criterio aprobado en el LXXXVI Pleno y en consecuencia la inscripción de la cesión no impide per se la caducidad del gravamen.

De otro lado, también hay que recordar que no procede la caducidad si un asiento de inscripción de renovación de una hipoteca u otra garantía real, es otorgada a favor *de una entidad financiera,* de conformidad al último párrafo del artículo 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros[466]. Salvo que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N° 26702 ya había transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, entonces procede la cancelación por caducidad del asiento de inscripción de la renovación[467].

463 Artículo 1211.-
La cesión de derechos comprende la trasmisión al cesionario de los privilegios, las garantías reales y personales, así como los accesorios del derecho trasmitido, salvo pacto en contrario.
En el caso de un bien dado en prenda, debe ser entregado al cesionario si estuviese en poder del cedente, mas no si estuviese en poder de un tercero.

464 Resolución N° 651-2017-SUNARP-TR-L del 22/3/2017.

465 Artículo 121.- Título que da mérito a la cancelación por caducidad
El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. (...).

466 Así en su artículo 172, último párrafo, se estableció lo siguiente: "La liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de una empresa".

467 En este sentido, el Tribunal Registral ha ratificado como precedente de observancia obligatoria dicho criterio, ratificado en su Segundo Pleno, llevado a cabo los días 29 y 30 de noviembre de 2002, y publicado en el diario oficial El Peruano el 22/1/2003, con el siguiente texto:
CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO
"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero".

3. Plazo de caducidad de la reactualización de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.º 26639, así como la anotación de las demandas y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Respecto a la caducidad de la anotación de embargo el artículo 625 del Código Procesal Civil establecía, antes de la modificación introducida por la Ley 28473, vigente desde el 19/3/2005, lo siguiente: "Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registrar".

Como puede apreciarse, la mencionada norma establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares: a) dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar, y b) cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

La norma antes citada fue precisada y ampliada por la Ley 26639, estableciéndose en el primer párrafo del artículo 1 que: "El plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite".

Sin embargo, con la Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, modificó el artículo 625 del Código

Procesal Civil, en los siguientes términos:

Art. 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código derogado

En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registrar.

Como puede apreciarse, el texto en vigor del artículo 625 del Código Procesal Civil, ya no contempla la caducidad de las medidas cautelares concedidas en los procesos iniciados con el Código Procesal Civil.

Sin embargo, de conformidad con el criterio adoptado por el Tribunal Registral de interpretar la Ley N° 26639 de modo concordante con el artículo 625 del CPC, en el como se aprecia del referido texto, se amplía la aplicación del artículo 625 del CPC a medidas cautelares adoptadas en procedimientos administrativos.

En el Duodécimo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 4 y 5 de agosto de 2005 y publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de setiembre del mismo año, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

"Procede cancelar por caducidad con la formalidad establecida en la Ley N° 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil".

De acuerdo con dicho precedente, las medidas cautelares trabadas con anterioridad a la entrada de vigencia de la Ley N° 28473, se presenta los siguientes supuestos:

a) Si una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/03/2005 no han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original, no procede la cancelación de asiento por caducidad.

b) Si una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/03/2005 han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original, procede la cancelación de asiento por caducidad.

Dicho criterio ha sido recogido en el primer párrafo de la Sexta Disposición Transitoria[468] del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013.

No obstante, conforme lo señalado el artículo 625 del Código Procesal Civil —tanto el texto en vigor como el anterior—, la caducidad de las medidas cautelares se impide mediante su reactualización.

El artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que el asiento de reactualización de las medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil, solo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

Asimismo, el artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

La reactualización de una medida cautelar importa actualizar el monto inicialmente afectado con la finalidad de mantener el valor de la pretensión garantizada, teniendo como efecto además el evitar la caducidad del embargo, pues se trata de la medida cautelar primigenia cuya caducidad ha sido impedida.

Cabe precisar que si bien las medidas cautelares trabadas bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles caducan en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, conforme se establecen las normas citadas anteriormente, pero con la inscripción de la reactualización se establece un nuevo cómputo de la caducidad, en la cual la medida cautelar caducará a los cinco años contados desde la fecha del asiento de presentación del título de reactualización.

De igual modo, procederá cancelar por caducidad las medidas cautelares o embargos que hubieran sido reactualizados al amparo del Código Procesal Civil, siempre que el plazo de caducidad haya transcurrido con anterioridad a la fecha de entrada de la Ley N° 28473 que modificó el texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil[469].

De otro lado, debemos tener en cuenta que respecto de las medidas cautelares trabadas por instancia administrativa como ejemplo de la ejecución coactiva, el Tribunal Registral ha aprobado como acuerdo en el pleno LI realizado el día 7 de octubre de 2009, señalando lo siguiente: "Caducidad de medidas cautelares. Las medidas cautelares administrativas que no respaldan obligaciones tributarias caducan a los cinco años de su inscripción en el registro, salvo que fueran renovadas[470]".

4. Requisitos para inscripción

Tratándose de caducidad de inscripción de la renovación o reactualización de las cargas o gravámenes desarrollados antes, deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[471]. Entonces, para registro se deberá presentar los siguientes: a) Formulario de presentación de título, suscrito por el presentante, recabado en la oficina registral. b) Declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario de SUNARP, deberá precisar la fecha de inscripción de la medida cautelar y el tiempo transcurrido.

468 Sexta.- Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N. 28473.
"El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N. 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.
En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.
En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad".

469 Resolución N° 197-2017-SUNARP-TR-L del 27/1/2017.

470 Resolución N° 248-2016-SUNARP-TR-L del 4/2/2016.

471 Artículo 121.- Título que da mérito a la cancelación por caducidad
El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido.
El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Asimismo, se debe pagar los derechos registrales, uno por calificación que asciende al 0.81% de la UIT vigente, y el otro por la inscripción siguiendo las siguientes reglas: si el gravamen materia de cancelación por caducidad se encuentra valorizada hasta S/. 35.000.00, el derecho de inscripción será el valor del acto por 0.75/1000; si acto se encuentra valorizada en más de S/. 35.000.00, el derecho de inscripción corresponde el valor del acto por 1.5/1000.

Artículo 127. Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero.

Comentados por:
Ydalia Maribel Alvarado Quinteros
Ángela Alegría Martínez

1. Antecedentes

El artículo bajo comentario fue incorporado recién en el último Reglamento del Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN[472], tomando como base los argumentos esgrimidos en resoluciones emitidas por la segunda instancia registral, que dieron lugar a la aprobación del Noveno Precedente de observancia obligatoria[473]:

Cancelación de hipotecas constituidas a favor de una persona jurídica extinguida: "La extinción de una persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación de principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639".

(Criterio adoptado en las Resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26 de junio de 2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2009".

2. Análisis

Recordemos que entre otras causales la hipoteca se acaba por extinción de la obligación que garantiza o por declaración expresa del acreedor, conforme a lo dispuesto en los incisos 1 y 3 del artículo 1122 del Código Civil[474].

Analicemos el primer supuesto: para que la obligación exista se necesita de los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva.

Toda relación obligacional requiere de la presencia de dos personas, una la que contrae la obligación, llamada deudor, y la otra a favor de quien se haya contraído la obligación, llamado acreedor. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación. Al extinguirse la obligación que la hipoteca garantiza, se extingue a su vez el gravamen, debido al carácter accesorio de la hipoteca, no siendo necesario por tanto que el acreedor la declare expresamente levantada.

Por la naturaleza jurídica de la hipoteca como derecho accesorio, no puede sobrevivir al crédito que garantiza, de modo que extinguida la obligación principal, el derecho real de garantía desaparece, al tener ésta última la calidad de accesorio.

472 Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 03 de mayo de 2013.

473 Aprobado en el L Pleno del Tribunal Registral publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de Enero de 2011.

474 El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue por:
1. Extinción de la obligación que garantiza.
3. Renuncia escrita del acreedor.

En virtud al carácter accesorio de la hipoteca, esta garantiza el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, lo que significa que respecto al garante, la obligación de garantizar, está limitada a dos aspectos:

- Por la determinación de la obligación que garantiza con la hipoteca.
- Por la cantidad del gravamen impuesto sobre el inmueble hipotecado, de conformidad con los incisos segundo y tercero del artículo 1099 del Código Civil, de tal modo que al garante no se le puede obligar a cumplir una obligación que no ha sido garantizada con la hipoteca, ni por un monto mayor al fijado como gravamen.

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre, citando a Pothier, no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquel en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor, el que la ha contraído se llama deudor[475]".

En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse el acreedor, y por consiguiente dejar de ser sujeto de derechos y obligaciones, no se transmiten sus acreencias. Así el artículo 6 de la Ley General de Sociedades dispone:

"Artículo 6. Personalidad jurídica: La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscriba su extinción[476]".

Ello implica, que las acreencias de las que fueron titulares se extinguen, al no ser posible la sucesión universal a favor de persona natural o jurídica. Es por ello, que previo a la extinción de una persona jurídica, esta debe disolverse y liquidarse, con la finalidad que en dicha etapa, concluyan todas sus relaciones jurídicas.

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza señala, refiriéndose a la disolución: "Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causa lo del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse[477]".

Si bien en el artículo 422 de la Ley General de Sociedades[478] se señala que una vez extinguida la sociedad, los acreedores que no hayan sido pagados por esta pueden hacer valer sus acreencias frente a los socios o liquidadores, según el caso, debe señalarse que se trata de un supuesto especial, que no implica que exista sucesión universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad. En este caso, solo se transmiten las acreencias indicadas en las personas señaladas en dicho artículo.

Al respecto, el Tribunal Registral ha expedido resoluciones en el sentido que la inscripción de la extinción de la empresa acreedora de la obligación garantizada con la hipoteca, determina que se extinga también dicha obligación y por consiguiente, la extinción de la hipoteca en mérito a lo dispuesto en el literal 1 del artículo 1122 del Código Civil, por serle accesoria.

Dicho criterio se plasmó entre otras en las Resoluciones N° 171-2016-SUNARPTR-T del 18.04.2016, 632-2001-ORL/TR del 28.12.2001, 109-2004-SUNARP-TR-L del 27.2.2004, 149-2004-5UNARP-TR-L del 13.3.2004. 250-2004-5UNARP-TR-L del 23.4.2004, 119 -2007-SUNARP-TR-L.

475 Resolución del Tribunal Registral N° 173-2010-SUNARP-TR-A.

476 Ley 26887.

477 Resolución del Tribunal Registral N° 173-2010-SUNARP-TR-A.

478 Artículo 422. Responsabilidad frente a acreedores impagos
Después de la extinción de la sociedad colectiva, los acreedores de ésta que no hayan sido pagados pueden hacer valer sus créditos frente a los socios.
Sin perjuicio del derecho frente a los socios colectivos previsto en el párrafo anterior, los acreedores de la sociedad anónima y los de la sociedad en comandita simple y en comandita por acciones, que no hayan sido pagados no obstante la liquidación de dichas sociedades, podrán hacer valer sus créditos frente a los socios o accionistas, hasta por el monto de la suma recibida por éstos como consecuencia de la liquidación.
Los acreedores pueden hacer valer sus créditos frente a los liquidadores después de la extinción de la sociedad si la falta de pago se ha debido a culpa de éstos. Las acciones se tramitarán por el proceso de conocimiento.
Las pretensiones de los acreedores a que se refiere el presente artículo caducan a los dos años de la inscripción de la extinción.

Evidentemente, se ha supeditado dicha extinción de la hipoteca al hecho que no se haya registrado la cesión de la hipoteca a favor de persona ya sea natural o jurídica; sobre este punto nos detendremos más adelante, analizando para ello una jurisprudencia que como Registradores Públicos hemos podido conocer de primera mano, al ser competentes en un caso en particular estrechamente relacionado con el tema bajo comentario.

Para resumir las ideas anteriormente vertidas, señalaremos que la extinción de las personas jurídicas acreedoras determinan la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, situación que importa asimismo la extinción del gravamen, siempre que no conste del título o de las partidas vinculadas que la hipoteca ha sido cedida o transferida con anterioridad a la extinción del acreedor.

Ahora bien, como lo hemos mencionado en líneas anteriores, la norma supedita la cancelación de la hipoteca, no solo a la verificación de la inscripción de la extinción del acreedor hipotecario, sino además al hecho que en la partida registral del bien gravado así como en la partida registral de la empresa acreedora registralmente, no consta que la hipoteca ha sido cedida a favor de otra persona, para ello es necesario revisar además los títulos archivados que dieron mérito a dichas inscripciones. En este punto, creemos que resultará enriquecedor compartir el análisis vertido por los vocales del Tribunal Registral en la Resolución N° 1703-2010-SUNARP-TR-L del 26 de noviembre de 2010, referida a la solicitud de cancelación de una hipoteca constituida a favor del Banco Industrial del Perú, ingresada al Registro cuando ya obraba inscrita la extinción de dicha persona jurídica.

Datos relevantes

- Título N°: 562260-2010.
- Solicitud: Cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 3, a fojas 215 del Tomo 1849, que continúa en la partida electrónica 07073779 del Registro de Predios de Lima.
- Acreedor: Banco Industrial del Perú, cuya extinción a la fecha de la solicitud de cancelación ya se encontraba inscrita, según se aprecia del D00010 de la partida 11010165 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Antecedentes del caso

El Banco Industrial del Perú en liquidación, se encuentra extinguido, según aparece del asiento D00010 de la partida electrónica N° 11010165 del Registro de Personas Jurídicas, extendido en mérito al título archivado N° 00417097 del 08/06/2010.

Es virtud a ello, la recurrente del título N° 562260-2010, solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 3, a fojas 215 del Tomo 1849, que continúa en la partida registral 07073779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por extinción de la acreedora hipotecaria, pues indica, que al haberse declarado e inscrito la extinción del Banco Industrial del Perú, dicha hipoteca ha quedado sin efecto alguno.

Como ya lo hemos mencionado, la extinción de la persona jurídica acreedora supone la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, pero ello queda supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica.

En el presente caso y conforme consta en el asiento D00010 de la partida electrónica 11010165 del Registro de Personas Jurídicas, la extinción del Banco Industrial del Perú, se inscribió en mérito a la Resolución Suprema N° 059-2010-EF del 15 de mayo de 2010, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16 de mayo de 2010, resolución en cuyo artículo cuarto se dispuso expresamente lo siguiente:

1. "Las oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a solicitud del representante autorizado del FONAFE y por el sólo mérito de la presente resolución suprema, procederá a inscribir a nombre del FONAFE los inmuebles, derechos y garantías que se encuentren registrados a favor del Banco Industrial del Perú en liquidación comprendidos en el anexo 02 del presente dispositivo".

Revisado el anexo 02 de la Resolución Suprema N° 059-2010-EF, forma parte del listado de garantías hipotecarias vigentes al 17/12/2009 el inmueble inscrito en la partida 070073779, hipoteca que fue transferida a favor del FONAFE, es decir la transferencia se produjo antes de la inscripción de la extinción de la acreedora hipotecaria.

Si bien al leer el asiento de extinción del Banco Industrial del Perú, no constaba expresamente cuales eran las garantías que debía registrarse a favor del FONAFE, al revisar el anexo 02 de la Resolución Suprema aludida, se pudo apreciar que una de las garantías transferidas era precisamente sobre la cual la recurrente solicitaba su cancelación, en el entendido que la relación obligatoria se había extinguido como consecuencia de haberse extinguido una de las partes integrantes de la relación obligatoria, tomando en cuenta el carácter accesorio de la hipoteca.

En cuanto a la publicidad y oponibilidad de la Resolución Suprema N° 059-2010-EF, las mismas derivan de su publicación en el diario oficial *El Peruano* el 16/05/2010, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la Constitución Política del Perú[479].

Otro caso que merece análisis es la Resolución N° 303-2015-SUNARP-TR-L del 11 de febrero de 2015, referida a la solicitud de cancelación de una hipoteca constituida a favor del Banco Latino, ingresada al Registro cuando ya obraba inscrita la extinción de dicha persona jurídica.

Datos relevantes

- Título N°: 1046382-2014.
- Solicitud: Cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica 45250830 del Registro de Predios de Lima.
- Acreedor: Banco Latino, cuya extinción a la fecha de la solicitud de cancelación ya se encontraba inscrita, según se aprecia del D00016 de la partida 11010386 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Antecedentes del caso:

El Banco Latino, se encuentra extinguido, según aparece del asiento D00016 de la partida electrónica N° 11010386del Registro de Personas Jurídicas, extendido en mérito al título archivado N° 00413327 del 03/05/2013.

Es virtud a ello, la recurrente del título N° 1046382-2014, solicita la inscripción de la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica 45250830 del Registro de Predios de Lima, por extinción de la acreedora hipotecaria, pues indica, que al haberse declarado e inscrito la extinción del Banco Latino, dicha hipoteca ha quedado sin efecto alguno.

Tal como se explicó anteriormente, la extinción de la persona jurídica acreedora supone la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, pero ello queda supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica.

En el presente caso, en la partida del predio en el que corre inscrita la hipoteca no obra inscrita la adquisición de la hipoteca por otra persona; asimismo, en la partida del Registro de Sociedades tampoco consta que las hipotecas o en general los derechos del Banco Latino hayan sido transferidos a alguna persona. No obstante ello, en la partida del Registro de Sociedades correspondiente a la empresa acreedora (Banco Latino), obra inscrita la reorganización simple y la transferencia de propiedad fiduciaria de sus activos.

A manera de resumen, debemos precisar que para determinar si la relación obligatoria terminó por extinción de la persona jurídica acreedora hipotecaria, no solo debemos revisar las partidas registrales del bien inmueble involucrado, la de la empresa acreedora extinta (podría obrar inscrita la reorganización de la sociedad o cualquier otra circunstancia que demuestre que la garantía

479 Constitución Política del Perú de 1993.
Artículo 109°. Vigencia y obligatoriedad de la Ley
La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

fue transferida a otra persona jurídica, sino además el título archivo en mérito al cual se realizó la inscripción de la extinción de la persona jurídica acreedora.

Por último debemos analizar si ¿La cancelación de la hipoteca por extinción de la empresa acreedora, es de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero?

Al respecto, el último párrafo del artículo bajo comentario, estipula que la cancelación de la hipoteca por extinción de la empresa acreedora, será también de aplicación a las empresas extintas del sistema financiero".

Esta parte del precepto, debe ser concordado con lo establecido en el artículo 6 de la Ley General de Sociedades[480], dado que al perder la empresa personalidad jurídica a consecuencia de su extinción, también pierde todos los privilegios con los que estaba dotada. Así, la protección establecida en el artículo 172 de la Ley 26702[481], respecto a que la liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora, ya no resultaría aplicable.

De lo expuesto, podemos concluir que aun cuando la garantía se haya registrado a favor de las empresas que pertenezcan al sistema financiero, podrían ser canceladas si el acreedor hipotecario se extingue; siempre supeditado al hecho que no se haya realizado cesión o transferencia de sus derechos a favor de otra persona, natural o jurídica, como se ha desarrollado en extenso en líneas anteriores.

480 Ley General de Sociedades N° 26887: "Artículo 6. Personalidad jurídica: La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscriba su extinción".

481 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Ley 26702 "Art. 172. La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora…"

Artículo 128. Anotación de embargo

La anotación de embargo se extenderá en mérito de parte judicial que contenga la resolución que concede la medida, la que contendrá la individualización del predio afectado y el monto de la afectación.

Para el caso del embargo ordenado en sede administrativa se requiere, además, que el ejecutor coactivo se encuentre acreditado ante el Registro y que con el oficio cursado por el ejecutor se acompañe copia certificada de los actuados pertinentes o se inserten los mismos.

El número de la partida registral del predio debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial o administrativo correspondiente.

Comentado por:
Esben Luna Escalante

1. Antecedentes

El antecedente inmediato de la medida de embargo en el Registro de Predios lo encontramos en el artículo 95[482] del derogado Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios del 2008 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, el cual establecía como requisito ineludible para su acogida en sede registral que la resolución judicial o administrativa señale el inmueble y el monto afectado. Ello es similar al vigente artículo 128.

Sin embargo, la diferencia sustancial entre el artículo derogado y el vigente radica en el segundo párrafo de ambos artículos. Es decir, el derogado artículo 95 exigía para atender una medida de embargo ordenado en sede administrativa, la acreditación previa ante los registros tanto del ejecutor y auxiliar coactivo; mientras que el artículo 128 vigente a la fecha, solo se limita al ejecutor coactivo.

2. Código Procesal Civil.

La anotación de embargo, es quizás después de la hipoteca, el derecho personal con mayor requerimiento y acogida registral para los efectos de garantizar o cautelar los derechos crediticios de un acreedor respecto a su deudor, anotación que exterioriza a los terceros que el inmueble afectado con dicha cautelar en ejecución de sentencia puede ser objeto de remate y adjudicación. Es más, la publicidad registral de la medida de embargo quiebra la buena fe del adquirente del predio afectado, siempre que dicha adquisición se efectúe después de anotada la medida de embargo, es decir, el propietario, asume las consecuencias de una potencial pérdida del derecho de propiedad sobre el inmueble, en el caso que en vía de ejecución de sentencia se ejecute el embargo.

El embargo, dentro del derecho procesal civil, es una medida cautelar, sobre el cual un distinguido maestro nacional[483], señala: "En este contexto, la medida cautelar tiene por objeto permitir al titular de una pretensión, solicitarle al juez admita (ordene la ejecución) acto procesales que aseguren el cumplimiento efectivo del fallo definitivo, de esta manera, la finalidad concreta de la medida cautelar debe apreciarse, desde la perspectiva de la parte que la peticiona, como el medio para asegurar el cumplimiento (ejecución) del fallo definitivo".

482 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no vigente: "Artículo 95. Anotación de embargo. La anotación de embargo se extenderá en mérito de la resolución que concede la medida, la que contendrá la individualización del predio afectado y el monto de la afectación. Para el caso de embargo ordenado en sede administrativa se requiere, además, que el ejecutor y el auxiliar coactivo se encuentren acreditados ante el Registro. El número de la partida registral del predio, debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial o administrativo".

483 Monroy Gálvez, Juan F., obra: Temas de Proceso Civil, Librería Studium, Lima 1987, pág. 16. Este autor, a fin resaltar la importancia de la institución, agrega: "Una demanda ejecutiva destinada a exigir judicialmente el pago de una deuda, será inútil si durante los quince meses que prudencialmente durará el proceso, el deudor tendrá abierta la posibilidad de realizar transferencias reales o simuladas, que lo conduzcan a una situación de absoluta insolvencia cuando llegue el momento de ejecutar el fallo; que, en esa situación quedará indefinidamente pendiente de cumplirse. Para evitar este trámite inútil, resulta imprescindible que el acreedor tenga facultad de solicitar al órgano jurisdiccional coloque algún bien o bienes del deudor en una situación jurídica peculiar que garantice el eventual amparo de su pretensión".

Efectivamente, las medidas cautelares dictadas por el órgano jurisdiccional tiene como propósito, asegurar en el futuro las resultas de un juicio, esto es, garantizar al demandante luego de una sentencia a su favor que los efectos de dicha resolución se haga efectiva, pese haber transcurrido un tedioso y largo proceso, y por supuesto aun cuando el predio afectado con la cautelar anotada haya sido objeto de transferencias sucesivas. La finalidad de la medida cautelar, es asegurar la eficacia de la decisión definitiva, y para su concesión, el solicitante previamente debe acreditar ante el juez la verosimilitud del derecho invocado, el peligro en la demora y la razonabilidad de la cautelar solicitada[484].

Dentro de la clasificación de la medidas cautelares reguladas en el Código Procesal Civil485, tenemos la medidas cautelares para futura ejecución forzada y dentro de ella la medida de embargo. Respecto al embargo en forma de inscripción, una distinguida procesalista nacional[486], indica: "El embargo en forma de inscripción se orienta a inmovilizar jurídicamente los bienes del deudor para evitar que estos se dispersen. En el caso específico del embargo en forma de inscripción, el bien está registrado y por tanto, en atención al principio de la publicidad, se pone en conocimiento *erga omnes* la afectación del bien por un monto determinado. Ello no impide la transferencia del bien, sólo comunica la existencia de la medida cautelar, de tal manera que, quien lo adquiere asume los efectos jurídico de dicha medida".

Nuestro Código Procesal Civil ha establecido en el artículo 642 que, cuando la pretensión principal resulta apreciable en dinero, es posible solicitar la medida cautelar de embargo; lo cual implica que en un proceso de obligación de dar suma de dinero al solicitarse un embargo en forma de inscripción sobre un inmueble, la cautelar significa afectar registralmente dicho bien, a fin de que en un futuro el acreedor demandante pueda hacer efectivo su crédito ante la eventual insolvencia de su deudor (contraído la deuda, el deudor puede disponer de sus bienes en perjuicio de su acreedor). El embargo anotado en los Registros Públicos, se ha constituido como una herramienta legal para proteger los derechos expectaticios de un demandante o acreedor; pero también se ha convertido en un instrumento de publicidad a los terceros, al permitir el conocimiento general de las cargas que recaen sobre determinado inmueble.

3. El embargo en el Registro de Predios

El artículo 128 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, en esencia, se ha limitado a establecer los requisitos formales para acoger una medida de embargo en forma de inscripción (título formal), dejando la calificación respecto a los requisitos materiales a lo ya regulado en el artículo 656[487] del Código Procesal Civil. Para los operadores registrales, sin perjuicio de la revisión de los aspectos formales, la calificación sustancial o sustantiva en la solicitud de un embargo en forma

484 El artículo 611 del Código Procesal Civil de 1993, señala: "Artículo 611. Contenido de la decisión cautelar. El Juez, atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta la medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por demandante, aprecie: 1 La verosimilitud del derecho invocado; 2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable; 3. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión".

485 El Código Procesal Civil de 1993 ha clasificado las medidas cautelares en 5: a. Las medidas cautelares para futura ejecución forzada, como son el embargo, el secuestro y demanda, los que se encuentran regulados desde el artículo 642 al 673; b. Las medidas temporales sobre el fondo, dentro de ellas la asignación anticipada de alimentos, autorización judicial para vivir en domicilios en casos de separación de cuerpos o divorcio etc; previstos en el artículo 674 al 681; c) Las medidas innovativas previsto en el artículo 682 al 686; d) Las medidas no innovativas recogido en el artículo 687; y, e) Las medidas cautelares atípicas contemplado en el artículo 629.

486 Ledesma Narváez, Marienella, obra: comentarios al Código Procesal Civil – Tomo III, Gaceta Jurídica, julio de 2008, pág. 234. Esta destacada procesalista, agrega en las páginas 234 y 235 de la obra citada, que el Registrador Público con la anotación de embargo que efectúa sobre la partida registral, custodia el estado jurídico del bien. Para una mejor ilustración sobre lo dicho, transcribimos lo expresado por dicha autora: "El Registrador Público precisamente está destinado a dotar de certidumbre a sus relaciones jurídicas y tienen como característica fundamental que los actos registrados producen cognoscibilidad frente a terceros…..El hecho de que la medida de embargo se materialice con la inscripción registral no significa que carezca del órgano de auxilio judicial. Todas las medidas cautelares exigen, en mayor o menor grado, la colaboración de terceros o de los propios interesados, sean aquellos funcionarios administrativos o auxiliares externos que los jueces designen especialmente para tal fin; esto significa que el Registrador Público, asume el rol de custodio judicial. Evidentemente que el Registrador no tiene contacto material con la cosa custodiada, ni realiza actos de vigilancia o guarda sobre la cosa en si, pero al anotar el embargo e informar sobre la existencia de esas anotaciones cada vez que se intenta contratar sobre el bien afectado, está custodiando su estado jurídico".

487 El artículo 656 del Código Procesal Civil, expresa: "Artículo 656. Embargo en forma de inscripción. Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente".

de inscripción, radica en verificar que el título se adecue a los antecedentes registrales, y esto, no significa otra cosa que, el parte judicial conteniendo la medida de embargo guarde correspondencia con el derecho de propiedad inscrito (si se traba embargo sobre un inmueble de propiedad de Z, para dar acogida registral a dicha cautelar, Z debe aparecer como propietario de dicho inmueble).

De no existir adecuación entre la medida de embargo presentada y los asientos registrales, el Registrador Público en su noble misión de salvaguardar la seguridad jurídica de los actos o derechos que pretenden tener acogida registral, conforme a los artículos 656 del Código Procesal Civil, 2011[488] segundo párrafo del Código Civil, 32 último párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos[489], y el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales[490], debe denegar el pedido de la anotación, con las siguientes características:

- El sustento legal para rechazar la medida de embargo, descansará entre otros, en art. 656 del CPC.
- La falta de compatibilidad entre el título presentado y los antecedentes, esto es, del obstáculo, debe comunicarse mediante oficio al juez de la causa (2011 segundo párrafo del C.C. y art. 32 último párrafo del Registro General de los Registros Públicos).
- Se faculta al funcionario público encargado de la calificación solicitar la aclaración al juzgado correspondiente, en casos que el embargo resulte incompatible con la partida registral; lo que implica, en principio, la no acogida registral del título en su primera calificación (precedente de observancia obligatoria.

No obstante la incompatibilidad expuesta por el Registrador en la esquela de observación al calificar una solicitud de embargo, existe un supuesto en que aun trasgrediendo los principios registrales y el artículo 656 del Código Procesal Civil, la medida cautelar pueda tener acogida registral. Dicho supuesto, se presenta cuando teniendo conocimiento el juez de la inadecuación con los antecedentes registrales, reitera el mandato judicial, esto es, aun cuando el embargado no sea propietario, dispone que debe practicarse la anotación de la cautelar.

Ahora bien, del artículo bajo comentario, se tiene las siguientes características:

- En concordancia con los artículos 8 y 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los títulos que contengan una medida de embargo deben estar constituidas por un parte judicial o un parte administrativo.
- Los partes judiciales o administrativos de embargo, mínimamente deben estar constituidas por el oficio suscrito por el juez o funcionario administrativo y la resolución que disponga el embargo.
- Los recaudos que comprende el parte judicial o administrativos, deben estar certificadas por el auxiliar jurisdiccional o autenticadas por el auxiliar coactivo.
- Las resoluciones judiciales o administrativas, aparte de expresar la concesión del embargo, deben individualizar al inmueble y establecer el monto de la afectación. Si la resolución respectiva, omite señalar el monto de la afectación, el Registrador en ejercicio de la misión encomendada por el Estado, debe solicitar al juzgado la aclaración correspondiente.

488 El segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, dice: "Artículo 201 Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro".

489 El último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN del 19-05-2012, nos señala: "Artículo 32. Alcances de la calificación. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil"

490 El precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales fue aprobada en el V Pleno del Tribunal Registral, con el siguiente tenor: "Calificación de resoluciones judiciales. El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".

- Respecto a la exigencia de precisarse el número de la partida registral en donde se encuentre inscrito el inmueble por afectar, el artículo 128 exige que dicho dato conste en la resolución cautelar o desprenderse del título presentado (en este último caso se presenta cuando la mención de la partida registral no es citada en la resolución cautelar, pero si en el oficio judicial).
- Sin perjuicio de lo exigido por el artículo 128, considero que el requisito de que el parte judicial o administrativo contenga el número de la partida registral en cualquiera de sus recaudos, puede obviarse si del contenido de la decisión cautelar se identifique e individualiza plenamente el inmueble a afectar con la medida de embargo (si la resolución cautelar dispone trabar embargo hasta por la suma de S/. 50,000.00 soles, sobre el inmueble ubicado en el lote 8 de la manzana B, Urb. Los Pinares, distrito de los Olivos, provincia y departamento de Lima y el número de la partida registral sólo lo encontramos en el formulario de solicitud de inscripción, y verificada dicha partida, efectivamente se encuentra registrada el lote en mención, resultaría excesivo por un mero formalismo, que el Registrador solicite al juzgado precisar el número de la partida registral donde ha de practicarse la medida de embargo).
- Tratándose de partes administrativos, aparte de exigir que el ejecutor coactivo se encuentre acreditado ante el Registro, el artículo 128 elásticamente permite que no sólo la resolución administrativa que ordena el embargo, debe obligatoriamente presentarse en copia autenticada, sino que el mismo pueda estar insertada en el mismo oficio.
- Respecto a los embargos en sede administrativa, no podemos dejar de mencionar dos precedentes de observancia obligatoria: El primero[491], referido a los embargos de bien social, en los que el Tribunal Registral ha establecido que para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es indispensable que en el título correspondiente conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges; y el segundo[492], referido a la formalidad de las resoluciones de embargo, en el sentido que resulta suficiente la firma del ejecutor coactivo, sin ser necesario la firma del auxiliar coactivo.

491 Dicho precedente fue aprobado en el XXII Pleno del Tribunal Registral, cuyo criterio fue adoptado con la Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L del 27-09-2006.

492 Este precedente de observancia obligatoria fue aprobada en el XLIII Pleno del Tribunal registral, con el criterio establecido en la Resolución N° 059-2009-SUNARP-TR-L del 16-01-2009.

Artículo 129. Anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero

Cuando el Juez disponga la anotación del embargo de inmueble inscrito a nombre de persona distinta al deudor, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, en el parte judicial respectivo debe constar la circunstancia de haberse notificado al titular registral.

Comentado por:
Esben Luna Escalante

1. Antecedentes

El antecedente reglamentario del artículo bajo comentario, respecto a la posibilidad de trabar un embargo en el Registro de Predios sobre el inmueble de propiedad de un tercero, ordenado en un proceso civil donde aquel no haya sido emplazado, lo ubicamos en el artículo 96 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios del 2008 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, el cual literalmente es similar al vigente.

2. Código Procesal Civil

En el comentario del artículo 128 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que a los efectos de dar acogida registral a un embargo en forma de inscripción sobre un predio dispuesto bajo los alcances del artículo 656[493] del Código Procesal Civil, el Registrador Público en el ejercicio de su función calificadora tendrá que verificar que el parte judicial presentado se adecue a los antecedentes registrales, esto es, que el embargado sea titular registral, y así, dimos el siguiente ejemplo: Si se traba embargo sobre un inmueble de propiedad de Z, para dar acogida registral a dicha medida cautelar, Z debe aparecer como propietario de dicho inmueble.

También se dijo que, cuando no obstante el título no se adecue a los antecedentes registrales (Z no resulta ser titular registral), excepcionalmente podría anotarse dicho embargo, siempre y cuando, el juez asumiendo la responsabilidad del caso, reiterara su mandato. En estos casos, el operador registral en cumplimiento de los artículos 2011[494] segundo párrafo del Código Civil, 32 último párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos[495], y el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales[496], tendrá la obligación de atender y extender la medida de embargo dejando constancia que lo efectúa por mandato reiterativo del Juez.

493 El artículo 656 del Código Procesal Civil, expresa: "Artículo 656. Embargo en forma de inscripción. Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente".

494 El segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, dice: "Artículo 2011. ….Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro".

495 El último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN del 19-05-2012, nos señala: "Artículo 32. Alcances de la calificación….. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil"

496 El precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales fue aprobada en el V Pleno del Tribunal Registral, con el siguiente tenor: "Calificación de resoluciones judiciales. El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".

Por lo expuesto en los dos párrafos que antecede, la acogida registral de una medida cautelar de embargo sobre un inmueble, admitida y ordenada conforme al artículo 656 del Código Procesal Civil, se podría graficar en los siguientes supuestos:

Acceso al registro
Adecuación del parte judicial a los antecedentes registrales. (acogida conforme al art. 656 del CPC, 2015 del CC)
Embargo en forma de inscripción
Inadecuación del parte judicial con los antecedentes registrales. (acogida de acuerdo al mandato reiterativo del juez y al precedente de observancia obligatoria.

Ahora bien, el embargo de inmueble en el Registro de Predios bajo los alcances del artículo bajo comentario, tiene como antecedente procesal el último párrafo del artículo 650[497] del Código Procesal Civil, que a la letra dice:

También en caso se acredite, de modo fehaciente que el bien pertenece al deudor y se encuentra inscrito a nombre de otro; deberá notificarse con la medida cautelar a quien aparece como titular en el registro; la medida se anotará en la partida respectiva; la subasta se llevará adelante una vez regularizado el tracto sucesivo registral.

Bajo este marco normativo, la legislación procesal civil se ha puesto en el supuesto que habiéndose acreditado ante el juez de la causa que el deudor o emplazado sea propietario de un inmueble, cuya titularidad registral aún no consta inscrita a su favor, pueda ser objeto de anotación de embargo, aun cuando el bien esté inscrito a nombre de un tercero. Efectivamente, en este caso no estamos ante un embargo admitido conforme al artículo 656 del Código Procesal Civil, sino frente a una medida cautelar que reconociendo que el deudor o demandado no es titular registral (pero si propietario de manera fehaciente bajo las normas del derecho común o código civil), dispone la cautelar para su anotación en el Registro de Predios sobre los derechos y acciones de dicho deudor pese a que un tercero sea el titular registral.

Consideramos que el juez para admitir una medida cautelar bajo el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 650[498], debe tener en cuenta los siguientes requisitos:

La solicitud de medida cautelar presentada al juzgado, debe ser inequívoca en el sentido que el pedido se efectúa de acuerdo a la última parte del artículo 650 del Código Procesal Civil, esto es, que se trata de un embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero.

497 El texto completo del artículo 650 del Código Procesal Civil, que fue modificado por el Decreto Legislativo N° 1069 del 28-06-2008, es como sigue: "Artículo 650. Embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de un tercero. Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata. En este supuesto el juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, solo para fines de la anotación da la medida cautelar. También en caso se acredite, de modo fehaciente que el bien pertenece al deudor y se encuentra inscrito a nombre de otro; deberá notificarse con la medida cautelar a quien aparece como titular en el registro; la medida se anotará en la partida respectiva; la subasta se llevará adelante una vez regularizado el tracto sucesivo registral".

498 Ledesma Narváez, Marianella obra: comentarios al Código Procesal Civil – Tomo III, Gaceta Jurídica, julio del 2008, pág. 217 y 218, respecto al embargo de inmueble inscrito a nombre de tercera persona, señala: "(…) Precisamente, la reciente modificatoria a este artículo por el D. Legislativo N° 1069 regula la situación descrita: bienes de propiedad del deudor cuya transferencia no aparece inscrita en el Registros Públicos. Señala el código que en estos casos es fundamental que se cuente con un medio de prueba que acredite fehacientemente que el bien pertenece al deudor pero se encuentra inscrito a nombre de otro; véase el caso de la compra celebrada por el deudor ante el notario público, cuya escritura pública aparece perfeccionada y registrada a nombre del deudor, en los archivos notariales. En este caso, señala el código que deberá notificarse con la medida cautelar a quien aparece como titular en el registro, la medida se anotará en la partida respectiva, la subasta se llevará adelante una vez regularizado el tracto sucesivo registral. La redacción de este artículo merece algunas reflexiones. El bien materia de la afectación es un bien perfectamente registrable, pero no se encuentra registrado bajo la titularidad del deudor. El bien tiene una vida jurídica en los Registros de la Propiedad Inmueble, no se trata de un bien no inscrito, lo que sucede es que la información que muestra Registros –en cuanto a la titularidad del bien- no contiene las posteriores transferencias que se han realizado, ello porque la inscripción en Registros no es un hecho constitutivo del acto (…)".

Debe acreditarte ante el juzgado que el inmueble por afectar le pertenezca al deudor, esto es, que sea el propietario.

La acreditación ante el juez sobre la propiedad del inmueble, debe ser fehaciente[499]. Fehacientemente, significa crear certeza en el juez que el bien inmueble por embargar pertenezca al deudor demandado. Un ejemplo de crear certeza en el juez en el sentido que el inmueble materia de solicitud de embargo sea de propiedad del demandado, es adjuntándole un medio de prueba idóneo, como es la escritura pública correspondiente de adquisición o título de propiedad.

Que el inmueble por afectarse, se encuentre inscrito a nombre de un tercero ajeno al proceso. De ello se entiende que el tercero, titular de inmueble por afectarse, no debe ser parte del proceso civil que se le sigue al deudor; ya que de ser parte, la medida de embargo a dictarse en su contra se solicitaría no conforme al último párrafo del artículo 650 Código Procesal Civil, sino de acuerdo al artículo 656 del mismo código.

Una vez admitida la medida de embargo, dicha medida cautelar debe ser puesta en conocimiento del titular registral ajeno al proceso civil que se le sigue al deudor y ordenarse su anotación en la partida registral del Registro de Predios donde corra inscrito el inmueble.

El embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero en el Registro de Predios.

Respecto a la ejecución de la medida de embargo en el Registro de Predios ordenado bajo los parámetros de la última parte del artículo 650 del Código Procesal Civil, esto es, sobre la posibilidad de afectar un inmueble de propiedad del deudor pero aún no inscrito a su favor sino a nombre de un tercero, el artículo 129 del Reglamento de Inscripciones de Predios (aparte de los requisitos comunes para la acogida registral de un embargo), ha establecido un requisito especial que el Registrador Público debe considerar al momento de calificar dicho acto: en el parte judicial que se presente para la inscripción de la medida, debe verificar la circunstancia de haberse puesto en conocimiento del titular registral de la medida de embargo.

Entonces, teniendo en cuenta el artículo bajo comentario y lo dispuesto en el último párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, los operadores registrales para dar acogida registral a una solicitud de embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero, deben considerar, entre otros, los siguientes requisitos:

De la resolución cautelar, debe apreciarse que la anotación de embargo se efectúa conforme a la última parte del artículo 650 del Código Procesal[500].

En la resolución cautelar debe estar individualizado el inmueble materia de embargo.

La resolución cautelar debe contener el monto de la afectación.

499 Hinostroza Minguez, Alberto, obra: comentarios al Código Procesal Civil – Tomo III, Idemsa, tercera edición junio 2010, pág. 244, dice: "(…) Además, según se infiere del tercer párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, en caso de demostrarse en forma irrefutable y sin lugar a duda (por ejemplo, en mérito de una escritura pública. que el bien inmueble, pese a estar inscrito en Registros Públicos a nombre de tercera persona, es en realidad de propiedad del deudor (quien, por ejemplo, pudo adquirirlo de aquélla y no ha inscrito aún su derecho de dominio), se notificará de la medida cautelar, no solo a dicho deudor sino también a la persona cuya titularidad consta en el registro. Dicha medida precautoria deberá anotarse en la correspondiente partida registral (referida –se entiende- al inmueble de propiedad del deudor e inscrito a nombre de otra persona".

500 El Tribunal Registral con ocasión de un recurso de apelación, ha establecido que en los casos de medida de embargo sobre un inmueble de un tercero, dicha invocación debe fluir de la resolución cautelar. Así en la Resolución N° 502-2016-SUNARP-TR-L del 10-03-2016, dice: "A los efectos de anotar una medida cautelar de embargo, debe existir compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, salvo que se trate de embargo de un bien inscrito a nombre de un tercero, circunstancia que debe fluir de la resolución cautelar", lo resaltado es nuestro.
Por otro lado, en relación al tema que nos convoca, el Tribunal Registral, añade: "(…) Sin embargo, cabe precisar que el artículo 650 del CPC, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, ha previsto una excepción a lo establecido en el artículo 656, permitiendo el embargo de un bien inscrito a nombre de una tercera persona. En este caso se parte del supuesto que el bien si pertenece al demandado pero que por alguna razón dicha titularidad no consta inscrita en el Registro, por ello la subasta o remate podrá acceder al Registro siempre que se regularice el tracto sucesivo. En este orden, de ideas, queda claro que a efectos de anotar una medida cautelar de embargo, debe existir compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, salvo que se trate del embargo de un bien inscrito a nombre de tercero (circunstancia que debe fluir de la resolución cautelar respectiva", (Resolución N° 329-2012-SUNARP-TR-A del 13-07-2012).

Del parte judicial debe apreciarse la constancia de haberse notificado al titular registral de la medida de embargo dictada[501]. Esta comprobación que debe efectuar el Registrador Público en el título que se le presente para su calificación, puede corroborarse: del propio contenido en una resolución posterior a la cautelar donde conste haberse notificado, advertirse del propio oficio judicial donde el juez informe haberse cumplido con dicha formalidad o apreciarse de cualquier recaudo que conste en el parte judicial presentado.

501 Respecto a la acreditación de la circunstancia de haberse notificado al titular registral, el Tribunal Registral en la Resolución N° 1465-2012-SUNARP-TR-L del 05-10-2012, ha manifestado lo siguiente: "9. Es de considerarse que mediante Resolución N° 1843-2011-SUNARP-TR-L, esta instancia se ha pronunciado en el sentido que el artículo 650 establece la notificación de la medida cautelar al titular registral, obedece a que se concede a éste la posibilidad para poder ejercer su derecho de oposición apersonándose al proceso cautelar. Sin embargo, esta norma no refiere el momento en que ésta se realizará ni que ello tendrá que acreditarse ante el Registro. No debe escapar de este análisis lo señalado en el artículo 637 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29384, publicada el 28/06/2009, que señala lo siguiente: De acuerdo a este artículo, la solicitud cautelar es concedida o rechazada sin conocimiento de la parte afectada. En tal sentido, compartimos la posición contenida en la resolución N° 1843-2011-SUNARP-TR-L que concluye que: La notificación al titular registral se dará en acto posterior a la resolución que la ampara o rechaza. Cabe precisar que el artículo 637 del Código Procesal, se encuentra ubicado en las disposiciones generales que regulan el proceso cautelar. En tal sentido apareciendo del parte judicial venido en apelación que se ha solicitado la notificación a los titulares registrales y no habiéndose rechazado tal pedido, se concluye que el requerimiento del artículo 96 (hoy 129) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se encuentra cumplido en el presente caso".

Artículo 130. Cancelación de medidas cautelares

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

Tratándose de embargos anotados en virtud de resolución administrativa, el asiento de cancelación se extenderá en mérito de la resolución administrativa que así lo ordena. Cuando la normativa lo exija deberá acreditarse que el acto administrativo ha quedado firme.

Comentado por:
Walter Augusto Recalde Morales

Lo primero que hay que distinguir de la lectura de este artículo del reglamento, es que estamos frente a dos clases de medidas cautelares: una de naturaleza judicial y la otra administrativa, y, consecuentemente, la cancelación de estas se ha regulado también de forma distinta.

Empecemos por lo más simple:

Cancelación de embargos anotados en virtud de resolución administrativa

En este supuesto, la regla general es que para la cancelación de esta clase de embargos basta la resolución administrativa que así lo ordena. No es necesario acreditar que esta resolución haya quedado firme, salvo que exista norma especial que así lo exija.

Esta regla se sustenta en el hecho que esta clase de embargos se originan en procedimientos administrativos que tienen por ejecutante al mismo Estado, representado por el Ejecutor Coactivo de una entidad estatal.

En estos procedimientos, el Estado no es un tercero imparcial, por lo que cuando este ordena el levantamiento de un embargo (anteriormente ordenado por él mismo) no hay riesgo de lesionar derecho alguno, y por lo tanto, carece de sentido que se alargue el procedimiento para darle un plazo adicional al mismo Estado para que cuestione una resolución expedida por él mismo.

Cancelación de medidas cautelares dispuestas judicialmente

En el caso de medidas cautelares ordenadas en sede judicial, la regla general es inversa: se requiere mandato judicial con autoridad de cosa juzgada, y la excepción (vale decir, que solo se requiera la resolución que ordena la cancelación de la medida cautelar) se dará cuando de la lectura del parte judicial se advierta que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

Sobre la regla general de la exigencia del mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada no hay mucho que comentar, porque es bien conocido entre los operadores del registro que esta regla se basa en el hecho de que el registro publicita situaciones consolidadas, que son las que dan certeza y seguridad a los agentes económicos.

Lo realmente interesante viene por el lado de la regla de excepción. Entonces, ¿cuándo se puede interpretar de la calificación registral que un mandato judicial es inmediatamente ejecutable?

En principio diremos que el Tribunal Registral, en su Resolución N° 198-2007-SUNARP-TR-T, ha desarrollado una definición de resolución inmediatamente ejecutable, señalando que "(…) son aquellas cuya apelación, por mandato legal, debe ser concedida sin efecto suspensivo, pues son las únicas susceptibles de cumplirse inmediatamente incluso si fueran apeladas".

Dentro de esta línea de razonamiento, dos supuestos procesales son perfectamente gráficos y didácticos para entender esta regla de excepción: el desistimiento y la transacción.

Por lo tanto, si de la calificación del parte judicial se puede advertir con meridiana claridad que el proceso judicial ha concluido por desistimiento del demandante, o por transacción de ambas partes procesales (demandante y demandado), es perfectamente entendible que el juez remita partes judiciales al registro ordenando la cancelación de todas las medidas cautelares que hayan sido dispuestas sin tener que adjuntarse resoluciones adicionales que busquen acreditar que este mandato ha quedado firme, porque, lo más probable es que ni siquiera hayan sido expedidos, en tanto no hay razón para ello, por cuanto el proceso se encuentra concluido, en razón a la voluntad misma de una de las partes procesales: la parte demandante o de ambas, demandante y demandado.

Distinto será el caso, por ejemplo, de la resolución judicial que declara la nulidad de todo lo actuado y da por concluido el proceso. En este supuesto, y por mandato expreso del artículo 317° del Código Procesal Civil, la apelación contra este mandato se concede con efecto suspensivo.

Jurisprudencia

Resolución N° 198-2007-SUNARP-TR-T.

Artículo 131. Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625 del Código Procesal Civil

El asiento de cancelación por caducidad de las medidas cautelares dictadas en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, conforme a lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

Comentado por:
Homero Ricardo Padilla Mantilla

Tal como lo prescribe el Artículo 122° del presente reglamento, las inscripciones de medidas cautelares dictadas al amparo del vigente Código Procesal Civil, no son pasibles de cancelación por caducidad; sin embargo, lo mismo no sucede cuando se trata de medidas cautelares dictadas al amparo del derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912.

El artículo *in comento*, regula precisamente el supuesto de cancelación de los asientos de inscripción de medidas cautelares, por haber operado la caducidad a que se refiere el Artículo 625° del T.U.O. del Código Procesal Civil, así como la formalidad establecida para su procedencia.

Al respecto, el texto actual del Artículo 625° del T.U.O.. del Código Procesal Civil, luego de la modificatoria dispuesta mediante Ley N° 28473 publicada el 18 de marzo de 2005, señala: "En los procesos iniciados con el código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral". El citado texto deja tácitamente descartada la posibilidad de que las medidas cautelares trabadas al amparo del vigente código procesal puedan extinguirse de pleno derecho, dejando a salvo de manera expresa la posibilidad de que se extingan las medidas cautelares que cumplan con los siguientes aspectos: a. haber sido dispuestas en el marco de procesos judiciales iniciados bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles, b. que hayan transcurrido cinco años desde su ejecución, y c. que el juez no haya dispuesto su reactualización, y por ende tampoco se haya ordenado nuevamente su ejecución, cuando el proceso principal no hubiera concluido.

El primer aspecto (a.), dispuesto así para un mejor desarrollo del presente análisis, guarda coherencia con la quinta disposición transitoria del T.U.O. del Código Procesal Civil, la cual establece como excepción a la regla contenida en la Segunda Disposición Final del mismo cuerpo normativo: "(…) los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite según las normas procesales con las cuales se iniciaron". En tal sentido, podría darse el caso de medidas cautelares dispuestas o ejecutadas cuando el Código Procesal Civil ya había entrado en vigencia, pero que al enmarcarse en procesos iniciados bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles, sí cumplirían con este primer aspecto. Por tanto, y para los efectos del artículo bajo comentario, en el ámbito registral no bastaría verificar la fecha de expedición de la resolución que dispuso la medida, ni mucho menos conformarnos con apreciar la fecha del asiento de presentación o de su inscripción (pues podrían ser de fecha posterior a la entrada en vigencia del T.U.O. del Código Procesal Civil), sino que debemos acudir al título archivado a efectos de verificar si el sustento normativo procesal con el que se dispuso la medida correspondía al Código de Procedimientos Civiles. De ser esto así, correspondería verificar los siguientes aspectos, por estar el primero superado.

Para el segundo aspecto (b.), referido al plazo de cinco años contados desde la ejecución de la medida, debemos tener en cuenta que las medidas cautelares que acceden al registro se tienen por ejecutadas desde la fecha y hora de su asiento de presentación, al margen de la fecha en que

alcancen la inscripción, toda vez que el principio de prioridad preferente previsto en el Artículo IX del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora el respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario". Concluimos entonces que para los fines del artículo bajo análisis, la verificación en sede registral del plazo de caducidad al que nos referimos, se efectuará desde el día y hora del asiento de presentación del título que motivó la inscripción.

La verificación del tercer y último aspecto (c) resulta más sencilla que los anteriores, debido a que el propio artículo 625 señala que la reactualización de las medidas inscritas debe efectuarse con una nueva ejecución, es decir, con una nueva inscripción. Bastaría entonces con verificar al momento de calificar el título que contiene la rogatoria de cancelación por caducidad, si en la partida en que se encuentra inscrita la medida cautelar no obra un asiento posterior que la reactualice, o que tenga como pendiente de inscripción un título (de fecha anterior a la del título en calificación) que contenga una disposición judicial de reactualización de la medida.

Cumplidos cabalmente los aspectos desarrollados, estaríamos frente a una medida cautelar pasible de cancelación por caducidad, dejando a salvo los requisitos formales que desarrollamos en los siguientes párrafos.

Respecto a la persona legitimada para solicitar la cancelación por caducidad de la medida cautelar, consideramos que puede ser cualquier persona que actúe por interés propio o como representante del interesado, sin tener que acreditar dicho interés, debiendo aplicarse en todo caso la presunción contenida en el Artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, de que el presentante del título actúa en representación del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita.

Ahora bien, la norma bajo comentario ha recogido la formalidad exigida en el Artículo 1° de la Ley 26639[502], por lo que el documento exigido por la norma bajo análisis, debe tener la condición de "declaración jurada", con la firma del solicitante certificada por notario público o por fedatario de la institución. Asimismo señala que dicha declaración jurada deberá indicar "expresamente" la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación, y el tiempo transcurrido. Sobre este punto, y por las razones anteriormente expuestas, consideramos totalmente coherente que la fecha que se indique en la declaración jurada sea la del asiento de presentación del título que originó la anotación, y no la de su inscripción o la de la resolución que ordenó su inscripción. Sin embargo, discrepamos con la exigencia de la indicación expresa del tiempo transcurrido desde la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación, hasta la fecha en que se formula la declaración jurada, puesto que de nada servirá el tiempo calculado e indicado por el solicitante con carácter de declaración jurada, si el registrador en el marco de su calificación, determinara por ejemplo que el plazo de caducidad aún no ha transcurrido. Téngase en cuenta que no es la declaración jurada en sí misma la que dará mérito a la cancelación de la medida, sino el propio transcurso del tiempo, pues al amparo de lo previsto en el Artículo 625 del Código Procesal Civil, la caducidad se produjo de pleno derecho al transcurrir cinco años desde que fue ejecutada la medida, hecho que podría ser apreciado por el Registrador sin necesidad de declaración adicional.

Sin perjuicio de nuestra discrepancia con la norma, y en tanto no exista otra norma de igual o mayor rango que faculte a la omisión del requisito de la indicación del tiempo transcurrido, éste debe cumplirse en todos los casos, de lo contrario, la declaración jurada incurriría en causal de observación.

No obstante lo expuesto, sí consideramos innecesaria la observación formulada al título que contiene la indicación del tiempo transcurrido, cuando este ha sido calculado en forma inexacta o errónea.

502 Ley 26639, Artículo 1: "El plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite, tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. (…)".

Artículo 132. Reactualización de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución

La reactualización de la anotación de medida cautelar, de embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados al amparo de las normas del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se rige por lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 125, y procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de reactualización.

Comentado por:
John Edwards Lecca Bernilla

Siendo el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante el Reglamento) norma de referencia para nuestro comentario, al respecto consideramos necesario realizar unas precisiones terminológicas. En el párrafo uno y dos, se mencionan la palabra 'renovación' y en el tercer párrafo –que es el que nos incumbe- prefiere utilizar la palabra 'reactualización'. A priori pareciera que trata de temas distintos; sin embargo, no es así, este artículo los acoge como sinónimos contextuales, y ello es así por cuanto el art. 3 de la Ley N° 26639 (Ley de caducidad) que es la norma remisiva, se refiere a la renovación y no a la reactualización, este término es más bien utilizado por el art. 625 del Código Procesal Civil (en adelante CPC.) que fuera modificado por la Ley anterior, y por tanto debe entenderse que se refiere a la renovación a pesar que mantenga la palabra 'reactualización'.

Según la Real Academia de la Lengua Española (R.A.L.E.), la palabra renovación significa: "Cambio o sustitución de una cosa por otra similar por haber quedado vieja, o por haber terminado su periodo de validez (...)". En cuanto al término 'reactualización' esta no se encuentra acogida por la R.A.L.E. Sin embargo, más allá de desentrañar el significado conceptual de estas palabras, la propiedad de su utilización se llega mediante una interpretación integral de los textos del Art. 125 del Reglamento, que en su primer párrafo señala el plazo para solicitar la renovación, en el segundo indica la formalidad de la solicitud de esta, y el tercer párrafo establece la formalidad del título meritorio. En tal sentido, preferimos utilizar el término renovación, por ser más preciso y aceptado por nuestro mayor ente lingüístico y porque así la norma tiene mayor coherencia.

Ya realizada las precisiones pertinentes, analizaremos entonces la renovación de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución, que han sido trabados bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles de 1912 (en adelante CPC-1912). Sobre las medidas cautelares, diremos que son aquellas que tienden a asegurar, en este caso con un bien inmueble, una decisión definitiva de los posibles riesgos del proceso principal del cual se derive. En cuanto al embargo, no solo preserva la responsabilidad patrimonial del deudor, sino que además asegura la viabilidad de la futura y efectiva ejecución, eliminando el peligro del daño jurídico [...] (PELAEZ BARDALES, 2008), y esta será provisional cuando ha sido dictada como una medida cautelar, y será definitivo o ejecutivo cuando ha sido establecida como es el primer paso de la venta forzada de un bien del deudor, procede este embargo cuando el acreedor exhibe un título que trae aparejada ejecución, o cuenta con una sentencia de condena a su favor. Y las otras formas de ejecución se refieren a otras modalidades del embargo, como son en forma de inscripción, en forma de intervención, o de administración, etc., que por las circunstancias de los hechos necesitan ser inscritas.

Estas medidas judiciales, por ser de vital importancia para el conocimiento público, tendrían acceso al Registro de Predios, y su vigencia está amparada por el principio de irretroactividad que recogió el Art. 103 de la Constitución Política de 1993, y el Art. III del Título Preliminar del Código Civil de 1984. Sin embargo, siendo -por lo demás- estas medidas judiciales instrumentales su vigencia no es absoluta; sino que está condicionada a un intervalo legal que establece su caducidad. Al respecto, se ha indicado con acierto que las medidas cautelares, en tanto se hallan ineludiblemente preordenas a la emisión de una ulterior resolución definitiva, carecen de un fin en sí mismas (CALAMANDREI, 1945).

Así, el actual Reglamento no podría ser ajeno a esta circunstancia jurídico-social, como son: la modificación y adecuación de las leyes y el inexorable paso del tiempo que repercute jurídicamente. Por ello, reconoce y posibilita la extensión de la eficacia de estas medidas judiciales, sujetándola a una conditio sine qua non llamada 'reactualización' o mejor dicho renovación. La misma que se dará en mérito a mandato judicial expreso, condición determinada también para las medidas cautelares dispuestas para el artículo 625 del CPC.

He aquí otra interrogante, ¿Qué contiene el artículo 625 del CPC., regula acaso una materia distinta? Lo que contiene este dispositivo es el plazo de caducidad de las medidas cautelares dadas por el CPC-1912, el cual es de 05 años contados desde su ejecución, nótese –además- que este dispositivo es restrictivo, puesto que solo se refiere a las medidas cautelares, señala también lo que se entiende por ejecución, el cual deberá considerarse desde el momento de la inscripción de la cautelar. Y respecto a la segunda parte de la pregunta si regula otra materia distinta, la respuesta es no, puesto que al utilizar el método de integración normativa, lo regulado en este extremo por el CPC. está tratada con mucho más detalle en los Arts. 1° y 2° de la Ley de Caducidad, sobre todo en lo referente al plazo de caducidad de medidas cautelares, embargos definitivos como otras formas de ejecución. En consecuencia, consideramos que podría haberse tratado en un solo artículo, tal y como está establecido en el tercer párrafo del art. 125 del Reglamento, con los agregados pertinentes.

Volviendo al punto de que el mérito para la renovación será por mandato judicial expreso, este deberá también cumplir con la formalidad exigida por el Art. 8 del presente Reglamento, el cual señala que: "[…] se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente. […] la misma que tendrá la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables". La primera parte está claro, la segunda parte referida a la cosa juzgada, consideramos que por tratarse de una renovación 'de algo ya establecido', dichas resoluciones se considerarán como inmediatamente ejecutables, no habría pues nada de contencioso. Aún en el caso de que a pesar de su caducidad el juez lo considere atendible, el Registrador Público como segundo filtro legal tachará la rogatoria de renovación por haber trascurrido el plazo establecido para declarar su caducidad.

La eficacia de la que hemos estado hablando extendida a través de la renovación, se mantiene a pesar de haberse trasferido el predio: válidamente vendido, donado, permutado, etc., es decir que el acto jurídico formal materia de la transferencia es indiferente; aun así, el predio será transferido con el gravamen o la carga procesal que se le ha impuesto y, quien adquiere dicho bien tiene el deber jurídico de acatar toda orden judicial destinada a hacer efectiva la obligación de la cual se deriva, puesto aquel adquirió el inmueble bajo conocimiento público, con las presunciones legales que se desprenden de los principios de publicidad y legitimidad registrales.

La segunda parte de este artículo bajo análisis, considera pertinente determinar la eficacia de las medidas judiciales renovadas, a partir de la fecha de presentación del título materia de renovación, y esto es así por cuanto, el Art. IX del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario".

Al respecto agregamos que, si bien es cierto que el primer párrafo del Art. 125 se refiere a la renovación de los asientos de inscripción del artículo 3 de la Ley Nº 26639, en cuyo texto se indica: "[…] sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no

hubiera operado la caducidad", también es cierto que por analogía, este supuesto es aplicable a las medidas judiciales otorgadas en virtud del CPC-1912, por cuanto, solo podrán ser renovadas o ampliadas su eficacia en el tiempo aquello que no ha caducado, es decir algo que no se ha extinguido definitivamente. La caducidad, en términos expuesto por el Art. 2003 del Código Civil, es una norma imperativa de carácter público que extingue la acción y el derecho juntos, pasible de ser declaradas inclusive de oficio.

Para mayor respaldo reproducimos una Jurisprudencia Registral cuyo criterio es claramente aplicable a los supuestos bajo análisis, y se refiere al momento para solicitar la renovación: "[…] 3. La extinción por caducidad de una anotación de embargo implica que por ministerio de la ley y el solo transcurso del tiempo, esta quede sin efecto y deje, por tanto, de generar consecuencias legales, operando de pleno derecho […] sin perjuicio que la extensión del asiento cancelario sea solicitado de conformidad con el principio de Rogación […]. 4. En ese sentido, la reactualización del embargo en forma de inscripción solo podrá efectuarse antes del vencimiento del plazo de caducidad respectivo, teniendo en cuenta que la reactualización constituye justamente el medio procesal que permite impedir la caducidad de la medida cautelar" (Renovación de Medida Cautelar, 2004).

Referencias Bibliográficas

- CALAMANDREI, P. (1945). Introducción al estudio sistemático de la providencias cautelares. (M. Santis, Trad.) Editorial Gráfica Argentina, Buenos Aires.
- PELAEZ BARDALES, M. (2008). Medidas Cautelares en el Proceso Civil. Lima: Grijley.
- Renovación de Medida Cautelar.
- Referencias Jurisprudenciales.
- Resolución N° 726-2004-SUNARP-TR-L del 10 de diciembre de 2004).

Artículo 133. Gravámenes o cargas que afectan parte del predio

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.

Comentado por:
Fernando Rafael Chávez Guibovich

Antecedentes

Tanto en el Reglamento de Inscripciones y su Ampliación aprobadas mediante Resoluciones del 17 de diciembre de 1936 y 18 de junio de 1970, así como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que se aprobó mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP/SN, no existieron referencias a la norma materia de comentario.

La primera referencia normativa sobre el tema materia de análisis, se da con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[503], específicamente en el artículo 100°:

Artículo 100. Gravámenes o cargas que afectan parte del predio

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Cuando la determinación del área sobre la que recae el derecho no aparezca claramente en el título, se requerirá la presentación de planos.

Actualmente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece lo mismo con algunas modificaciones.

Artículo 133. Gravámenes o cargas que afectan parte del predio

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.

El artículo bajo comentario, inicia detallando algunos de los más importantes derechos reales limitados: arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso.

Los derechos reales limitados, son derechos distintos al derecho de propiedad, principalmente consisten en facultades del propietario que se han separado del derecho de este para atribuírselo a otra persona.

Constituyen derechos limitados, pues limitan el derecho de propiedad y atribuyen sobre el bien en que recaen facultades más limitadas que aquellas que otorga el derecho de propiedad. Es decir configuran un poder directo sobre un bien perteneciente a otro y atribuyen al titular –del derecho limitado- la capacidad de gozar la utilidad de la cosa ajena, en su totalidad o solamente sobre parte de éste.

Arrendamiento

De acuerdo con el artículo 1666° del Código Civil, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual "(...)el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que este último se obliga al pago de una renta convenida[504]".

503 El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008, aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30 de agosto de 2008

504 CÓDIGO CIVIL. Editora Jurista Editores, Edición actualizada. Lima; Noviembre 2013, pág. 369.

Cuando el bien materia de arrendamiento es la totalidad del predio inscrito en el registro, no existe ningún problema, pues la calificación registral consistirá básicamente en verificar que el predio materia de arrendamiento sea efectivamente la totalidad del predio inscrito en el Registro, además de verificar que el arrendador sea propietario con derecho inscrito.

Sin embargo, cabe la posibilidad que el arrendamiento abarque solamente una parte del predio inscrito en el Registro.

Derecho de uso

El Derecho de uso en la antigüedad era un derecho real que permitía al beneficiario a usar (utilizar) un bien ajeno excluyendo la posibilidad del disfrute, es decir era un derecho de uso sin disfrute. La evolución de la definición nos permite decir que el beneficiario puede hoy en día usar el bien y recoger sus frutos pero en forma limitada para satisfacer las necesidades del beneficiario y su familia. En consecuencia, es el derecho de usar un bien y disfrutarla solo directamente[505].

El derecho de uso también se puede circunscribir solo a una parte de un bien inmueble inscrito en el Registro. El Derecho de Uso, de acuerdo con el artículo 1026 del Código Civil, dispone que el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del usufructo, haciendo la salvedad de que estas lo serán en cuanto sean aplicables, es decir, en la medida en que no desnaturalicen este derecho.

Derecho de habitación

El artículo 1027 del Código Civil, establece que cuando el derecho de uso recae sobre una cosa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el Derecho de Habitación. El precepto legal citado define al derecho de habitación por el hecho de recaer sobre una casa o parte de ella, la cual sirve para un propósito específico: Morada. Téngase en cuenta que por las características propias del derecho, no se puede aplicar a cualquier clase de bienes inmuebles, sino a aquellos inmuebles que por sus características pueden ser usados como morada para personas.

Señala Arias-Screiber que "A diferencia del Derecho de Uso, en el que la doctrina admite la posibilidad del disfrute, en el derecho de habitación esta facultad queda excluida. Señala acertadamente Albaladejo que "la habitación es un derecho de uso sin percepción de frutos, y aplicado a la vivienda[506]"

Servidumbre

La servidumbre es un derecho real mediante el cual se grava la propiedad de un predio a favor de otro en razón de la utilidad que el predio gravado brinde al predio dominante. El predio a cuyo favor se constituye se denomina predio dominante y el predio afectado se denomina predio sirviente[507].

Para Arias-Schreiber "se entiende por servidumbres aquellos derechos reales con los que se limita a un predio en beneficio de otro, que corresponde en principio a un propietario distinto. La limitación podrá ser temporal o perpetua y adoptar los más diferentes matices, positivos como negativos[508]".

Las servidumbres nacen para permitir al predio servido, ser útil; puesto que mediante estas servidumbres será posible la explotación del bien, es decir, se permitirá el uso y goce del bien.

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la de la inmediatividad y la absolutividad. Lo primero quiere decir que se ejerce sobre el bien, mientras que lo segundo significa que es ejercido *erga omnes.*

505 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 185.

506 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 186.

507 Ello se desprende de lo establecido en el artículo 1035 del Código Civil, cuyo contenido señala que "La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos". CÓDIGO CIVIL. Editora Jurista Editores, Edición actualizada. Lima; Noviembre 2013. Pág. 369

508 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Págs. 285-286.

De ese modo, la servidumbre importa una limitación al derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente impidiendo que el propietario use y/o disfrute del bien en toda su extensión.

Cabe destacar del tenor del artículo 1035 del Código Civil previamente citado, que la servidumbre recae sobre predios, los cuales estarán vinculados por dependencia a perpetuidad; salvo que en el acto constitutivo se establezca plazo de duración de la servidumbre, conforme a lo dispuesto por el artículo 1037 del Código Civil.

Con relación a la inscripción de la servidumbre, el artículo 144 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que "La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del inmueble dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que este se encuentra favorecido con la servidumbre".

Derecho de Usufructo

El Derecho de Usufructo, es un derecho real que permite usar y disfrutar bienes muebles o inmuebles ajenos, conservando la sustancia del bien sobre el cual recae.

Entre sus características podemos indicar, que el Derecho de Usufructo es un derecho real que persigue al bien donde se encuentre, es decir el Derecho de Usufructo pertenece a la categoría de los derechos reales limitados o limitativos del dominio[509, 510].

Asimismo, es un derecho temporal que máximo podrá ser vitalicio pero nunca perpetuo, pues se resolverá con la muerte del usufructuario o al vencimiento del plazo por el que se constituyó[511].

El Usufructo contiene solo los derechos de uso y disfrute del derecho de propiedad, las mismas que son concedidas al usufructuario en forma temporal.

Cesión en uso

Por la cesión en uso solo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito u oneroso un predio a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto determinado.

En el Perú, es básicamente utilizado como acto de administración de bienes inmuebles de propiedad estatal, ordenando el uso y aprovechamiento de bienes estatales, sin existir un desplazamiento del titular de dominio registral.

Se caracteriza por cuanto el bien inmueble es cedido por el Estado a una entidad pública, para ser usado en la prestación de un servicio público, pudiendo ser por tiempo determinado o indeterminado, pudiendo extinguirse por razones de seguridad o interés social.

Bajo esta modalidad, el registro podría publicitar cesiones en uso de una parte del predio de propiedad del Estado a favor de otra entidad pública, para una finalidad específica de servicio o uso público.

Independización previa

Sobre la correlación que debe existir entre el inmueble y los derechos que recaen sobre este, Gómez Galligo señala que, "El sistema de folio real tiene, entre sus más importantes manifestaciones, la necesidad de correlación entre la finca (base objetiva de la publicidad) y el derecho inscrito. Esto supone, no solo que el derecho consta en la hoja registral abierta a la finca, sino además que el derecho recaiga sobre porciones claramente determinadas si es que no abarca la totalidad de la finca, y en su caso será necesario realizar las operaciones destinadas a concretar el objeto sobre el que recae el derecho[512]".

En referencia a la previa segregación de la parte de la finca sobre la que recae el derecho a inscribirse, el mismo Gómez Galligo, indica que debe hacerse la siguiente distinción: "Es correcta la previa segregación de una parte de la finca –sobre la que recae el derecho inscrito- cuando tal derecho no

509 DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio *"Sistema de Derecho Civil",* Volumen III. Editorial Tecnos 6° Edición. Madrid, 1997. Pág. 410.

510 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 146.

511 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 146.

512 GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *El Principio de Especialidad Registral.* En: "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Año N° 70, N° 625, 1994 (Ejemplar dedicado a: Número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944). Págs. 259-260.

es de mera utilización o goce, sino de garantía o preferente adquisición, es decir cuando este puede conllevar la realización o enajenación de la porción gravada. Ni que decir cuando la porción se transmite en propiedad, ya que en este caso la segregación es ineludible por cuestiones de fondo y de forma[513]".

En conclusión, cuando se trate de una constitución de derecho real de dominio o de derechos limitados de garantía o de preferente adquisición, debe estar previamente independizada en su partida registral, la porción de la finca o inmueble sobre la que se constituye el derecho[514].

Esta necesaria correlación entre finca y derecho se atenúa cuando se trata de derechos de uso o goce, para los que no se requerirá la apertura de una partida registral independiente, pero si debe aparecer claramente la delimitación de la porción el predio sobre la que recae el derecho.

Atendiendo a lo antes expuesto y en vista que por el arrendamiento de un inmueble se cede temporalmente el uso del mismo, es que el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha establecido que para el caso del arrendamiento que afecte parte del predio, no se requiere la independización previa de dicha porción. Señala, además dicho artículo, que cuando la identificación del área sobre la que recae el derecho no pueda determinarse de los antecedentes registrales, se requerirá la presentación de planos.

Respecto a los actos que requieren un Informe Técnico previo del Área de Catastro, es claro que en todos aquellos actos contenido en el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, requerirán necesariamente una evaluación técnica a cargo del Área de Catastro[515].

Conclusiones

1. Los actos jurídicos que versan sobre derechos reales limitados (arrendamiento, Derecho de Uso, Derecho de Habitación, Servidumbre, Usufructo o cesión en uso), configuran un poder directo sobre un bien perteneciente a otro y atribuyen al titular –del derecho limitado- la capacidad de gozar la utilidad de la cosa ajena, en su totalidad o solamente sobre parte de éste.

2. Históricamente este tipo de actos jurídicos no han tenido mucha protección registral, pues los usuarios no consideraban útil la inscripción registral. La poca utilidad de la inscripción registral, se acentuaba aún más, en la medida que el acto jurídico solamente se circunscribía a una parte del predio inscrito, pues ello implicaba independizar esa parte del predio de la matriz registral.

3. El artículo, bajo comentario, promueve y facilita la inscripción registral de aquellos actos jurídicos que por su naturaleza (contratos sobre derechos reales limitados y que contienen gravámenes o cargas que afectan parte de un predio) nunca se inscribían. La condición indispensable para el acceso de estos actos jurídicos al Registro es la presentación de un plano que identifique claramente el área sobre la cual recae el derecho.

4. Los contratos -que versan sobre derechos reales limitados y que contienen gravámenes o cargas que afectan parte de un predio- que logran su inscripción registral, son oponibles a cualquier contrato no inscrito por los efectos que brinda la publicidad registral. Una de las razones es porque a mayor formalidad, mayor seguridad tendrá el negocio celebrado por los efectos de la oponibilidad.

5. La importancia del Catastro es vital en estos temas, pues la información que brinda el plano del área del predio que es materia de acto jurídico, permitirá contar con información relevante sobre localización geográfica de las partes de un inmueble y sus características que permitiría por ejemplo la recaudación eficaz de los tributos que correspondan. La importancia del Registro, por su parte, radica en que la inscripción de estos actos jurídicos sobre una parte de un predio, garantiza la protección de los derechos reales inscritos y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y con ello se fomenta el crédito.

513 GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *El Principio de Especialidad Registral.* En: "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Año Nº 70, Nº 625, 1994 (Ejemplar dedicado a: Número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944). Págs. 259-260.

514 Sobre el particular: Resolución N° 109-2005-SUNARP-TR-A del 23/6/2005.

515 Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31/7/2014, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 8/8/2014, se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, la misma que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de Catastro, y establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos.

Artículo 134. Inscripción de anticresis

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

a. El monto de la deuda garantizada;

b. La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte; y,

c. La fecha de vencimiento de la deuda garantizada.

Comentado por:
Eduar Rubio Barboza

1. Introducción

Desde nuestro Código Civil de 1852 hasta la fecha, todos nuestros Códigos Civiles han contemplado expresamente diversos artículos dirigidos a regular el derecho de anticresis. Así el Código Civil de 1852 en su artículo 2009 establecía que cuando se da en prenda una cosa inmueble, concediendo al acreedor el derecho de recibir los frutos, el contrato se llama anticresis. Por su parte el Código Civil de 1936 en su artículo 1004 establecía que por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de un préstamo en dinero concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir los frutos, mientras que el actual Código Civil de 1984 en su artículo 1091 señala que por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

Como se puede apreciar en la tradición legislativa de nuestro país, la anticresis es derecho que recae únicamente recae sobre inmuebles, lo cual también es común en las legislaciones de Colombia, Ecuador, Chile, Uruguay; sin embargo, en otras legislaciones grava también bienes muebles registrales, tal como el caso de la Argentina[516] el cual en su novísimo Código Civil aprobado en 2014 y vigente desde fines del 2015, establece que la anticresis grava cosas registrables individualizadas, con lo cual en dicho país la anticresis no solo recae en bienes inmuebles, sino también en bienes muebles registrables.

Otro aspecto a tener en cuenta en nuestro país es que la anticresis en el Código Civil de 1852 únicamente confería el beneficio de recibir los frutos; sin embargo, es en los Códigos Civiles de 1936 y 1984 que la anticresis tiene un doble beneficio para el acreedor, los cuales son el derecho a explotar el bien y el derecho a percibir sus frutos.

Y un último aspecto a tener en cuenta es que, en el Código Civil de 1984, la explotación del inmueble y la percepción de sus frutos garantizan el cumplimiento de una deuda, la cual a diferencia de lo establecido en el Código de 1936 en la que la deuda necesariamente era dinero, en la actual regulación no se ha establecido necesariamente que la deuda sea dineraria, lo cual deja abierta la posibilidad a que la deuda tenga otra naturaleza.

2. Concepto y Tipos de Anticresis en el Código Civil de 1984

El derecho de Anticresis, es un derecho real accesorio y de garantía que recae sobre un bien inmueble ajeno. El Código Civil de 1984 nos ofrece una definición legal del derecho de Anticresis, entendiéndola como el derecho que adquiere el acreedor a explotar y percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos primero al pago de sus intereses y gastos, y después al capital de su crédito.

Esta definición recogida del análisis de los artículos 1091 a 1093 del Código Civil, la anticresis regulada expresamente por dicho cuerpo normativo, es la denominada Anticresis extintiva o amortizatoria. Sin embargo, doctrinariamente y jurisprudencialmente también se ha admitido que

516 Código Civil Argentino de 2014. Vigente desde fines del 2015: ARTÍCULO 2212. Concepto. La anticresis es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

nuestro Código Civil también recoge, aunque sea de forma escondida la Anticresis Compensatoria, y que, si bien se pudiese hacer un estudio profundo del tema respecto de mi posición particular respecto a la anomalía de su regulación subrepticia, estimamos que esta no corresponde en este acápite por la naturaleza del comentario que nos ocupa, por lo que sólo realizare meras referencias a fin de poder entender la calificación de esta figura por parte del Registrador de Predios.

En la Anticresis extintiva o amortizatoria, el acreedor anticrético tiene el derecho de explotar y percibir los frutos del bien inmueble, teniendo que imputar el valor de los frutos percibidos (renta, en primer lugar, a los intereses y gastos que genere la deuda y el saldo se irá aplicando progresivamente a la cantidad debida, extinguiéndola en la medida correspondiente.

En cambio, en la Anticresis Compensatoria, verdadera anticresis desde mi punto de vista, el acreedor anticrético compensará los frutos percibidos del bien inmueble con el uso del capital del acreedor, quedando liberado el deudor de pagar los intereses, pero obligado a devolver el capital en el monto que se haya establecido.

Como se puede apreciar la anticresis amortizatoria tiene como causa la garantía y pago de la deuda, mientras que la compensatoria tiene como causa la de compensar el uso de un capital ajeno con la explotación y percepción de los frutos del inmueble o con el uso del bien inmueble.

Desde luego, el tener claro estos dos tipos de anticresis, para el Registrador de Predios denotara que la calificación de una u otra exija el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil a fin de extender el asiento registral correspondiente conforme los requisitos establecidos en el artículo bajo comentario.

3. El Derecho de Anticresis y su Acceso al Registro

En algunas legislaciones como en el caso español, el Derecho de Anticresis por su naturaleza real, aun cuando ni en su Código Civil ni en su Ley Hipotecaria, se ha previsto su inscripción; esta ha sido admitida su acceso al Registro de la Propiedad al amparo del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que declara inscribibles los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

En nuestro país, por su naturaleza real atribuida en el Libro V del Código Civil peruano, la anticresis es un derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, algo que está expresamente recogido en él título IV de las Cargas y Gravámenes, artículo 134 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.

3.1. Del Título Constitutivo e Inscribible y la Extensión del Asiento de Anticresis.

El Derecho de anticresis requiere que se establezca mediante contrato, lo cual descarta toda posibilidad de que sea un acto *post morten* establecido en un testamento, debiendo ser otorgado en todos los casos.

Dicho contrato conforme al artículo 1092 del Código Civil requiere que sea otorgado por escritura pública bajo sanción de nulidad, consecuentemente el título constitutivo a ser ingresado al Registro de Predios será una Escritura Pública de constitución de Derecho de Anticresis.

Ahora bien, dicho artículo también prevé que se indique ciertos requisitos adicionales tales como la renta del inmueble y el interés que se pacte; si bien no dice nada sobre señalar el monto de la deuda garantizada, esta es implícita por la naturaleza de este derecho real; sin embargo, al amparo del artículo bajo comentario la omisión en la escritura pública del monto de la deuda garantizada dará origen a una observación.

Ahora bien, el que se haya indicado cuales son los requisitos que debe contener el asiento de anticresis ello no habilita que en todos los casos la omisión de ciertos requisitos necesarios para la extensión del asiento y que son un desarrollo del artículo 1092 del Código Civil, se tenga que observar el título, y ello en la medida que primero se tiene que distinguir si se trata de una inscripción de una anticresis amortizatoria o compensatoria según sea el caso, conforme detallare a continuación.

Se ha establecido que el asiento registral debe expresar los siguientes requisitos:

a. El monto de la deuda garantizada. Vale decir el monto de la deuda respaldada por el derecho de anticresis el cuál será determinada o determinable. Dicho requisito deberá advertirse indubitablemente del contenido de la Escritura Pública presentada y consignar dicho dato en el asiento de inscripción.

b. La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte. Este requisito es obligatorio en el caso que se trate de la constitución de un derecho de anticresis extintivo o amortizatoria cuya inobservancia en este caso acarreará la observación del título; sin embargo, de tratarse de una anticresis compensatoria en las que se haya convenido expresamente cláusula compensatoria en que los intereses y/o el capital se compensen con uso y disfrute (renta que genere el inmueble).

   En este último supuesto no será necesario exigir que se consignen la renta del inmueble ni la tasa de interés pactada, y se realizara el asiento con los requisitos que establece el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios al no haberse regulado el contenido el asiento de anticresis compensatoria, puesto que el artículo 134 en comentario solo aplica para las inscripciones de anticresis amortizatoria.

c. La fecha de vencimiento de la deuda garantizada, es un dato importante que debe cumplirse en consignar al momento de extenderse el asiento de inscripción, el cual determinará a posterior, por ejemplo si dicho derecho puede extinguirse o cancelarse su inscripción por la caducidad regulada en la Ley 26639.

3.2. De la Jurisprudencia Registral Peruana.

El Tribunal Registral ha establecido algunos criterios importantes respecto de esta figura.

a. No es posible ceder el derecho de anticresis sin autorización del deudor: La anticresis es un derecho real constituido *intuito personae*, pues el constituyente-deudor- ha transferido la posesión y administración del inmueble; teniendo en cuenta las cualidades personales del acreedor, por tanto, no puede ser cedida, salvo se cuente con el consentimiento del deudor. (Resolución N° 562-2015-SUNARP-TR-A).

b. No cabe anticresis de acciones y derechos: A efectos de inscribir la constitución de anticresis otorgada únicamente por uno de los copropietarios sobre parte de un predio previamente debe independizarse y adjudicarse por división y partición a su favor el área afectada con el derecho real de garantía (Resolución N° 786-2011-SUNARP-TR-L).

c. Inexigibilidad de indicación de renta y tasa de interés en anticresis compensatoria: No será exigible que en el contrato donde conste la anticresis se indique la renta del inmueble y la tasa de interés pactada, cuando se haya convenido que los intereses que genere el mutuo anticrético quedarán compensados con el uso y disfrute (renta del predio) (Res N° 851-2007-SUNARP-TR-L, 071-2010-SUNARP-TR-A).

d. Calificación de la Obligación en la Anticresis: No resulta calificable en sede registral la existencia y validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar con la anticresis, siendo suficiente para su inscripción la intervención del titular registral del predio y enunciar al acreedor, al deudor y la prestación, la misma que deberá ser determinada o determinable (Resolución N° 712-2009-SUNARP-TR-L).

Referencias Bibliográficas

- DÍEZ-PICAZO, LUIS Y GULLÓN, ANTONIO. *Sistema de Derecho Civil.* Volumen III. Derecho de cosas. Editorial Tecnos. Madrid.1981. 2ª Edición.
- ALVAREZ CAPEROCHIPI, JOSÉ ANTONIO. *Curso de Derechos Reales.* Tomo II. Editorial Cívitas. Madrid. 1986.
- *Código Civil 1984,* Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.

Artículo 135. Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor

Para extender el asiento de cancelación de una anticresis en los casos de extinción de la obligación garantizada y renuncia del acreedor, será suficiente presentar la escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor en tal sentido.

Comentado por:
Luis Alberto Larreátegui Torres

1. Formas de garantía que precedieron a la anticresis

La lectura del artículo en comentario trae en evidencia dos caracteres diferenciales que conciernen a la anticresis como derecho real de garantía; estos son: accesoriedad y solemnidad.

Los derechos reales de garantía y con ella la anticresis no son construcción del derecho moderno, ya en el derecho romano se conocía la compraventa con fiducia o retroventa -como primera forma de garantía real- por cuanto el deudor vendía la cosa al acreedor con la obligación de su devolución si le era cancelado el crédito asegurado[517]. Sin embargo, debido a los inconvenientes que suscitaba esta forma de garantía para el deudor, posteriormente emerge la figura de la prenda por el cual el deudor entrega al acreedor la posesión de una cosa y el acreedor se obliga a devolverla después del pago (para todos los efectos el acreedor posee por cuenta del deudor)[518].

Estas dos modalidades de garantía real, de aplicación en la antigua sociedad romana, son ejemplos sobre los cuales podemos afirmar que ya de antaño la manera más eficaz de aseguramiento del crédito es mediante la vinculación de bienes concretos al cumplimiento de una obligación; vinculación que se manifiesta en la facultad de instar la enajenación jurisdiccional del mismo en caso de incumplimiento de la obligación garantizada *(ius distrahendi)*[519].

Prosiguiendo la línea de razonamiento, en el caso particular de la anticresis —tal cual la ha regulado nuestro vigente Código Civil[520]—, el crédito asegurado se simboliza en la entrega de un bien inmueble en favor del acreedor a fin de que, preponderantemente[521], use y disfrute el bien (percepción de frutos), para con ello ver realizar su derecho mediante la imputación del valor de los frutos a los intereses pactados, gastos y en caso exceder sobre el capital.

2. La anticresis como derecho real accesorio

No hay mayor objeción en afirmar que el aseguramiento del crédito es el fin primordial de los derechos reales de garantía pues ya antiguamente los romanos de entre las diversas modalidades de garantía real a las que acudían, el común denominador a todas ellas estaba dada por la necesidad de afectar una cosa al pago de una deuda. Tales garantías[522] ofrecían al acreedor la seguridad en el recupero de su crédito.

517 Sobre el tema de enajenación con fiducia puede verse en: PETIT, Eugene. *Tratado elemental de derecho romano.* Traducido de la novena edición francesa y aumentado por José Ferrández González. Editorial Albatros, Buenos Aires-1983, pág. 341 y ss.

518 En relación a esta forma de garantía, continúa exponiendo Petit: "Además él [se refiere al acreedor] no se beneficia con los frutos de la cosa; debe imputarles a los intereses de la deuda y después al capital; y está obligado a rendir cuentas hasta de aquellos que ha sido negligente en percibir. Para evitar este reglamento, las partes establecían a veces una convención en virtud de la cual el acreedor tenía derecho a recoger los frutos de la cosa, y este disfrute hacía las veces de los intereses del crédito: de ahí el nombre de anticresis dado a este pacto". Ibíd., pág. 343.

519 ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Derechos Reales,* 3ra. Edición. Jurista Editores, Lima-2015, pág. 339.

520 Reza el artículo 1091 del Código Civil: "Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos".

521 Decimos "preponderantemente", toda vez que el acreedor anticrético no solo goza del "usus" y el "fructus" sobre el bien entregado en garantía (aunque es su rasgo diferenciador); sino, además, del ius preferendi, ius distrahendi, del derecho de retención en cuanto sobrevenga el incumplimiento de la obligación principal, del derecho de defensa dado su condición de poseedor legítimo, entre otros.

522 Se reitera que entre las garantías reales que los romanos emplearon tenemos: la enajenación con fiducia, la prenda. Posteriormente la hipoteca se introdujo y desarrolló bajo la influencia del derecho pretoriano. En este contexto la anticresis no fue considerada un derecho real autónomo, sino principalmente un pacto agregado al pignus. Cfr. PETIT, Eugene. "Tratado elemental de derecho romano", op. cit., pág. 343.

La dependencia o accesoriedad de la garantía real respecto de una obligación (a la que suelen denominar "principal") es evidente, en lenguaje común y práctico es posible afirmar que aquellas dependen y sirven a los fines de la obligación principal, es decir asegurar su cumplimiento.

En el caso particular de la anticresis (derecho real típico y accesorio), tiene como propósito asegurar que el deudor cumpla con su obligación de pagar el capital, intereses y otros gastos pactados en el negocio jurídico de mutuo dinerario, donde existe la posibilidad de celebrar un préstamo dinerario, surge también la posibilidad de asumir una obligación de dar suma de dinero, a su vez dicha obligación crea la necesidad de ser garantizada, y es aquí cuando surge la anticresis como derecho real accesorio[523].

La accesoriedad de la anticresis se explica en cuanto esta no tiene vida jurídica propia, es decir, no se concibe sin la existencia de una obligación al cual garantizar. Opera bajo la información del principio *accesorium sequitir principali*[524] (lo accesorio sigue a lo principal), lo que implica que la anticresis está supeditada a lo que pueda suceder con la obligación principal; las circunstancias por las que llegara a atravesar dicha obligación han de repercutir de manera directa en la garantía, por lo que extinguida la obligación se extinguirá la garantía.

3. La Accesoriedad como causa de su extinción

A nivel legislativo, el carácter dependiente de la anticresis encuentra su reconocimiento en los artículos 1091 del Código Civil (en lo sucesivo C.C.), 134 y 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo el Tribunal Registral en casos sometidos a su instancia se ha pronunciado resaltando dicha peculiaridad[525].

No obstante, es preciso detenernos en el aludido artículo 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y notaremos que en ella se ha regulado la figura de la extinción de la anticresis en la que se prevé 2 supuestos. La primera, por razón de la extinción de la obligación garantizada; y la segunda, por renuncia del acreedor. Ambas como resultado de la naturaleza claramente accesoria de la anticresis[526].

En relación a las formas de extinción de la obligación garantizada hemos de recordar que ella se produce no solo mediante el pago; sino, también, por cualesquiera de las otras formas especiales de extinción de las obligaciones la novación, la compensación, condonación, consolidación, transacción y mutuo disenso.

Concerniente al pago (como modo normal y ordinario de extinción de las obligaciones) es importante precisar que, se entiende efectuado solo en cuanto sea íntegramente cancelada la deuda (capital mutuado, intereses y otros gastos), en cuyo supuesto habrá de quedar extinguida la obligación y, por consecuencia, la anticresis. El principio de indivisibilidad que caracteriza a dicha garantía conlleva a afirmar que la anticresis mantiene su vigencia mientras no opere la cancelación total de la deuda, es decir se mantiene íntegra aun cuando la obligación principal viene siendo pagada por partes o en armadas.

No obstante, lo afirmado líneas arriba, en el ámbito del procedimiento registral no correspondería a las instancias registrales (frente a un pedido de inscripción de cancelación de anticresis) verificar la validez de las causas de extinción de la obligación; sino, únicamente, atender a lo declarado en el instrumento público correspondiente[527], para lo cual el Registrador desplegará los atributos que le son reconocidos en el artículo 32 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

En lo que atañe a la renuncia del acreedor y bajo el entendimiento de que nos ubicamos en el contexto de las relaciones jurídicas privadas, la renuncia supone una manifestación del principio de autonomía de

523 GONZÁLEZ LINARES, Nerio. *Derecho Civil Patrimonial, derechos reales,* 2da. Edición. Jurista Editores, Lima-2012, pág. 959.

524 Este aforismo latino define a las cosas accesorias como "aquellas cuya existencia y naturaleza son determinados por otra cosa, de la cual dependen, o al cual están adheridas". Cfr. CISNEROS FARÍAS, Germán. *Diccionarios de frases y aforismos latinos*, 1ra. Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México-2003, pág. 3.

525 Vid. Resolución N° 145-2007-SUNARP-TR-A, y Resolución N° 712-2009-SUNARP-TR-L.

526 Nótese que el Código Civil no regula normativamente las causales de extinción de la anticresis, empero por disposición remisiva del artículo 1096° del mismo cuerpo normativo, se hacían extensiva a la anticresis las causas legales de extinción de la prenda; sin embargo es de advertir que las normas concernientes a la prenda fueron derogadas por la Sexta Disposición Final de la Ley N° 28677.

527 En el XII Pleno del Tribunal Registral celebrado entre los días 4 y 5 de agosto de 2005 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, el deudor y la prestación". Si bien el precedente queda referido a la inscripción de una hipoteca, el criterio interpretativo que se hace de ella resulta también aplicable a la figura de la anticresis.

la voluntad, la que es concebida como "el poder de la persona para reglamentar y ordenar las relaciones jurídicas en las que es o ha de ser parte[528]".

Así la renuncia se presenta como la decisión libre y voluntaria que hace el acreedor de prescindir de la garantía real; es definida como un negocio unilateral[529] donde la voluntad del deudor anticrético resulta intrascendente a este propósito[530].

Resulta oportuno señalar que el supuesto de renuncia previsto en el artículo 135 en comento, se entiende referida a la renuncia que hace el acreedor de su derecho real de anticresis; mas no de su crédito, razón por la cual subsistirá el contrato de mutuo sin garantía real. Sin embargo, nada obsta al acreedor, cuando así convenga a sus intereses, renunciar a su crédito (condonación) en cuya hipótesis se habrá extinguido la obligación principal y junto con ella la anticresis[531].

En doctrina[532] se reconoce la renuncia tácita del acreedor, circunstancia que se produce por la sola restitución del inmueble a su propietario (deudor anticrético); mas este hecho no tendría por sí sola connotación jurídica en el ámbito registral dada la condición eminentemente formalista de la institución, cuyas inscripciones se realizan sobre la base de la existencia de un título[533].

A todo lo dicho, debemos agregar que la renuncia a la anticresis procede en tanto y en cuanto no perjudique el derecho de terceros; en efecto en virtud de la acción revocatoria o pauliana (artículo 195 del C.C.) el acreedor del renunciante puede solicitar se declare respecto de él la ineficacia de la renuncia si este acto le perjudica. Sin embargo, a nivel de la segunda instancia registral, el Tribunal no ha emitido pronunciamiento alguno tocante a este tema[534].

4. Causas de extinción no previstas en el Articulo 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

A las dos formas, antes desarrolladas, de extinción de la anticresis debemos sumar otras, que si bien la norma reglamentaria (Art. 135) no las acoge como hipótesis normativa, la doctrina y jurisprudencia registral se han encargado de ampliar su espectro de aplicación. Podemos citar, a Guisa de ejemplo, las siguientes:

Destrucción total del inmueble. Otra de las particularidades de la anticresis reside en que ella solo puede constituirse sobre bienes inmuebles, en tal sentido la destrucción total del mismo –sea por acción del hombre (una demolición) o por fenómenos de la naturaleza (un sismo) acarrea la extinción de la garantía[535]. Sin embargo, y reiterando lo advertido precedentemente el hecho extintivo, por sí solo, no da mérito a la extensión del asiento de cancelación, toda vez que las inscripciones se practican sobre la base de un título (documento).

Por invalidez, rescisión o resolución de la obligación principal. A razón de su peculiar naturaleza accesoria la anticresis se extinguirá si por mandato judicial la obligación principal es declarada inválida (nula o anulable), rescindida o resuelta.

La expropiación. Cuando el inmueble entregado en anticresis es objeto de un proceso judicial de expropiación[536], el Juez retendrá una parte del justiprecio para hacer el pago correspondiente al

528 DÍEZ PICAZO, Luis. *Sistema de Derecho Civil.* Volumen I, 5ta. Edición. Tecnos, Madrid-1984, pág.375.

529 ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil.* Tomo III. Volumen Primero, José María Bosch Editor S.A., 1994, pág. 225.

530 La no necesaria intervención del deudor anticrético fue materia de pronunciamiento por parte del Tribunal Registral. Véase la Resolución N° 1660-2014-SUNARP-TR-L de fecha 03/09/2014.

531 En este extremo podemos concluir que el artículo 135° regula sendos supuestos de renuncia. En cuanto al crédito, cuando prescribe los casos de extinción de la obligación garantizada (en estricto condonación de la deuda. Es oportuno indicar que el artículo 1295° del Código Civil exige además de la renuncia del acreedor que el deudor la acepte en cualquier forma.

532 VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *Derecho Reales de Garantía*. Tomo II, 5ta. Edición. Editorial San Marcos, Lima-2011, pág. 201-202.

533 A este efecto se debe concebir como título en su acepción material y formal. El primero implica al acto o negocio jurídico adquisitivo o extintivo del derecho; el segundo consiste en el tipo de instrumento público o privado que contiene el acto o negocio y que se exige para la inscripción. Cfr. GONZALEZ BARRÓN, Gunther H., y QUINTANA LIVIA, Rosa I. *La primera inscripción o matriculación en el Registro de Predios.* Jurista Editores, Lima-2014, pág. 133.

534 No obstante el Tribunal Registral ha desarrollado la figura de la renuncia al derecho de propiedad siempre que con ello no se afecten intereses legítimos de terceros. En tal sentido puede verse el CIX Pleno publicado el 13/09/2013 en el diario oficial el Peruano; así como las resoluciones siguientes: N° 841-2015-SUNARP-TR-A., N° 208-2016-SUNARP-TR-T, N° 1424-2016-SUNARP-TR-L.

535 En tal sentido el Art. 94 inc. "a" del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que: "La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: a. Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito".

536 El segundo párrafo del Art. 521 del Código Procesal Civil precisa que: "Si de los actuados resulta que el bien expropiado o el crédito por la expropiación estuvieran afectos a gravámenes, embargos u otra medida judicial o extrajudicial, el Juez retendrá el monto para asegurar el pago de dichas cargas con conocimiento del interesado".

acreedor. En consecuencia, cancelada la deuda la garantía real no tiene razón de ser, siendo el inmueble entregado a la entidad pública pertinente libre de toda carga y/o gravamen.

La caducidad. El Tribunal Registral en diversas resoluciones[537] ha determinado que la inscripción de la anticresis "caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título[538]". Funda su decisión en aplicación estricta del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, excepto, claro está, las constituidas en favor de empresas pertenecientes al sistema financiero[539].

Por extinción de la persona jurídica acreedora. La jurisprudencia registral nos hace llegar un caso por el cual la extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y, consecuentemente, el de la garantía que sirve a su aseguramiento, siempre que no conste cesión de la acreencia en el Registro[540]. Si bien el caso sometido a decisión del Tribunal versa sobre la cancelación de una hipoteca, no hay impedimento, salvo las precisiones anotadas en dicha resolución, para que con similar criterio se resuelva cancelar una anticresis.

5. Necesaria solemnidad para su extinción

El principio de libertad de formas que gobierna la esfera de actuación de los privados encuentra su excepción en aquellos negocios jurídicos que por disposición legal o convenio particular requieran, para desplegar su plena eficacia dispositiva, cumplir con ciertas formalidades.

La formalidad es entendida como el modo dispuesto por la ley o por la voluntad, que se debe observar necesariamente al hacerse la declaración para que el acto exista válidamente[541].

Nuestro ordenamiento jurídico civil asume como regla general que ante el silencio de la ley las partes son libres de escoger cualquier modalidad que exteriorice su querer[542]. De ahí se debería seguir que las formas exigidas so pena de nulidad habrían de ser consideradas excepcionales[543]. Una muestra de dicha excepcionalidad lo constituye el artículo 1092 del C.C.[544], pues se reconoce en ella que la anticresis deberá constar por escritura pública bajo sanción de nulidad; se trata de una norma imperativa, razón por la cual la sola voluntad de los particulares carece de fuerza para modificar el mandato que ella impone.

Así la anticresis se nos presenta como un acto formal cuya primerísima exigencia –y como condición de su validez y eficacia- es que deba constituirse por escritura pública, siendo que su inobservancia es sancionada con nulidad.

Si bien el Código Civil como resultado del trato mesurado que ha dado a la anticresis no regula las causas de su extinción y la formalidad que debe revestir el acto extintivo, el Art. 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios intenta suplir dicha omisión toda vez que nos conduce, con un elemental sentido de lógica, a emplear la misma formalidad que se requiere para el acto constitutivo; esto es: la escritura pública. Sin embargo, en el supuesto de caducidad de la anticresis será suficiente que el interesado presente una declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario público indicando el tiempo transcurrido (10 años) contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado[545].

537 Apréciese la Resolución N° 200-2010-SUNARP-TR-T: "La anticresis, en su condición de gravamen real, está sujeta a la extinción regulada en el artículo 3 de la Ley 26639". Idéntica orientación se ha seguido en la Resolución N° 569-2012-SUNARP-TR-L: "En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, como es el caso de la anticresis, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título, al margen que se haya establecido en el contrato que el acreedor mantendrá la posesión hasta que se pague la obligación".

538 Vid. Resolución N° 1779-2009-SUNARP-TR-L.

539 Vid. Resolución N° 246-2016-SUNARP-TR-T.

540 Véase in extenso la resolución N° 1137-2016-SUNARP-TR-L.

541 TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico.* 3ra Edición. IDEMSA, Lima-2007, pág. 339.

542 La regla general se ve cristalizada en el Art. 143 del C.C.: "Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente".

543 ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Acto Jurídico Negocial.* Editorial RODHAS, Lima-2012, pág. 95.

544 El Art. 1092 textualiza que: "El contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte".

545 Conforme a la regulación detallada en la Ley 26639.

Artículo 136. Anotación de bloqueo registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.

La solicitud será presentada por el notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo.

La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.

Comentado por:
Walter Recalde Morales

Artículo 136. Anotación de Bloqueo Registral

La anotación de bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extiende en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.

La solicitud será presentada por el notario o su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo. La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelada por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo".

En principio -y en la misma línea planteada por el profesor Jorge Ortíz Pasco (2010, pág.108)- dejaremos sentado nuestro desacuerdo con la denominación de la figura jurídica bajo comentario.

El Bloqueo Registral, doctrinariamente, es conocido como RESERVA DE PRIORIDAD, y es así como debió llamársele en la ley que la introdujo en nuestro ordenamiento jurídico, por ser la denominación apropiada; y es que, por esta figura no se bloquea la partida, en tanto pueden acceder a la misma todos aquellos actos y/o derechos inscribibles que no sean incompatibles con el acto y/o derecho que es objeto de la reserva; entonces, no la bloquea.

Así, por ejemplo, un mandato judicial no tendrá ninguna traba para acceder a la partida registral, así como otros actos y/o derechos, como la jurisdicción o la numeración, solo por poner algunos ejemplos de fácil entendimiento.

Solo para mencionar dos ejemplos de la legislación comparada, la "transizione del contratto preliminare italiana" busca proteger al futuro adquirente de un predio de gravámenes o actos traslativos fraudulentos pactados por el antiguo propietario después de haber transferido la propiedad; y, las certificaciones registrales, en Argentina también se utilizan para generar una reserva de prioridad respecto de un acto de disposición.

Queda claro entonces, que nuestro bloqueo registral no es otra cosa que una reserva de prioridad.

Entonces, ¿por qué no llamarla por su nombre?

¿Por qué y para qué?

Todas las instituciones jurídicas nacen por necesidad, y el llamado bloqueo registral no es una excepción.

Como bien lo apuntan Löber y Penedo del Río (como se citó en Gonzales Barrón, 2012, pág. 292):

Una de las anotaciones preventivas más usuales es el llamado bloqueo registral, cuya necesidad se origina por el lapso de tiempo que existe entre la celebración del negocio de transmisión de la propiedad hasta la inscripción en el Registro. Durante ese período pueden concluirse e inscribirse negocios ajenos a la voluntad y al conocimiento del adquirente, los cuales pueden privar definitivamente de la adquisición o impedir que este se lleve a cabo en las condiciones pactadas en el negocio causal primigenio (por ejemplo: gravámenes o embargos sobre el bien).

Para evitar estos inconvenientes, surge la figura de la reserva de prioridad o bloqueo registral.

El bloqueo registral evita que, durante un lapso de tiempo (60 días), ningún acto o derecho real pueda tener acogida en la partida registral directamente vinculada con el predio respecto del cual se ha solicitado la reserva, con la finalidad de lograr la formalización del título y su inscripción, sin que en la partida se publiciten actos o derechos reales que no se publicitaban al momento de la celebración del acto o derecho real que busca protegerse con la reserva.

Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica de esta figura es la de una anotación preventiva, en tanto su vigencia es provisional, siendo su razón de ser la de publicitar un acto o contrato que existe, pero que aún no puede acceder al Registro, por cuanto su formalidad se encuentra en construcción por parte del señor notario; vale decir, que el bloqueo registral, o mejor dicho, reserva de prioridad, solo es el preludio de un acto definitivo que aún no accede al Registro, pero que es necesario proteger registralmente hasta que logre su acceso al mismo.

Tratamiento legislativo

Es el Decreto Ley 18278, modificado por las Leyes 20198 y 26481, complementado por el Decreto Supremo N° 010-90-JUS, las que regulan el bloqueo registral en nuestro ordenamiento jurídico.

Mediante el referido DL 18278 se instituye el bloqueo de partidas registrales a favor de las personas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren, en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

También se establece que el plazo del bloqueo es de sesenta días, el mismo que debe computarse a partir de la fecha de su anotación en la partida registral (conforme el artículo 136° el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Recepcionado por el notario el contrato celebrado por las partes, este oficiará al Registro -en el término de 24 horas-, adjuntando la copia del mismo, documentos que tendrán mérito suficiente para la anotación del bloqueo por parte del registrador. A partir de ese momento, el Registrador Público cuenta con 24 horas para efectuar la anotación (o formular las observaciones o liquidación de derechos registrales que correspondan).

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ningún acto incompatible con el acto sobre el que se reservó la prioridad.

Una vez inscrito el acto definitivo sobre el que se reservó la prioridad, su vigencia y efectos se retrotraerán a la fecha y hora de la presentación del bloqueo.

Finalmente, la caducidad del bloqueo puede darse en dos momentos:

a. Vencido su plazo de sesenta días.

b. También puede caducar antes del plazo de sesenta días, en los siguientes supuestos:

- Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo,
- Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y,
- Cuando sea ordenado judicialmente.

Evolución de la normatividad reglamentaria

Son tres los Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios los que han sido aprobados por la Sunarp, desde la creación de la misma (Resoluciones N° 540-2003, 248-2008 y 097-2013-SUNARP/SN).

En todos ellos se ha regulado el bloqueo registral.

En estos reglamentos, los requisitos para su presentación al Registro ha sido muy similar: solicitud formulada por el notario y copia (simple o certificada. de la minuta de transferencia.

La verdadera evolución reglamentaria se ha evidenciado en la vigencia del plazo del bloqueo.

Originalmente, y de acuerdo a la ley sustantiva, el plazo de vigencia del bloqueo empezaba el día de su presentación al Registro; vale decir, desde la fecha del asiento de presentación; pero ocurre que con el devenir de la praxis registral se vino dando una “anomalía”: algunas anotaciones de bloqueo “nacían muertas”.

Nos explicamos:

Ingresaba una solicitud de anotación de bloqueo, pero al momento de la presentación ya preexistía un asiento anterior e incompatible con la anotación de bloqueo; entonces, de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento registral, la calificación del bloqueo quedaba suspendida hasta que se resuelva el título incompatible presentado con anterioridad. Levantada la suspensión, podía ocurrir -como que en efecto así ocurría-, que el título anterior se había tachado y, entonces, se procedía a calificar y anotar el bloqueo en la partida registral, pero ya habían transcurrido más de sesenta días desde la fecha del asiento de presentación de este último; entonces, si bien se anotaba el bloqueo, este no surtía efecto alguno, por cuanto la ley y el reglamento decían que la vigencia -y sus efectos- del bloqueo eran por sesenta días, contados desde la fecha de su presentación. Entonces, la reserva de prioridad -y sus efectos- quedaban completamente desnaturalizadas.

Por esta razón, mediante Resolución N° 006-2012-SUNARP/SN, se modificó el reglamento anterior en lo referente a la vigencia del bloqueo registral, lo cual se confirmó en el artículo 136 del reglamento vigente, con lo cual en la actualidad la vigencia y los efectos de la anotación de bloqueo se cuentan desde la fecha de la anotación, con lo cual se garantiza la protección de los derechos del adquirente del predio.

Referencias Bibliográficas

- Gonzales Barrón, G. H. (2012). *Derecho Registral y Notarial,* Tomo I. Perú: Juristas Editores E.I.R.L.
- Ortíz Pasco, J. (2010). Bloqueo: *¿Por qué hacer las cosas tan difíciles?* Tábula, Revista Especializa en Derecho Registral y Notarial. (1), pág. 108.

Artículo 137. Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho, incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado.

Comentado por:
Walter Recalde Morales

En principio, diremos que el texto de este artículo del reglamento pretende constituirse en una norma complementaria a lo prescrito en el artículo 4 del Decreto Ley Nº 18278 y sus modificatorias.

Ocurre que el referido artículo 4 solo se puso en el supuesto de aquellos actos o contratos que maliciosamente pudiera celebrar el transferente con posterioridad a la transferencia y con anterioridad a la publicación de esta en la partida registral, y que pudieran afectar el derecho del nuevo propietario.

Pero ocurre que en plena vigencia del bloqueo pueden también presentarse mandatos judiciales y actos administrativos.

Entonces, mediante esta norma se busca regular el cierre de la partida para estos mandatos judiciales o actos administrativos, que están referidos a adjudicaciones y medidas cautelares (anotaciones de demanda, embargos, etc.); siempre y cuando el bloqueo busca proteger una mutación del dominio, y el mandato judicial o acto administrativo no se refiera a una mutación del dominio.

Sin embargo, podría ocurrir que un mandato judicial, a pesar de no adecuarse con los antecedentes registrales, vale decir, con el acto o derecho protegido por el bloqueo, termine finalmente accediendo al registro, en tanto el juez podría hacer ejercicio de su imperio y reiterar su mandato. Entonces, el Registrador no podrá evitar la inscripción, a pesar del bloqueo.

Tal vez por estas últimas consideraciones es que la ley no se puso en el supuesto de los mandatos judiciales (y sus símiles vía acto administrativo); pero ocurre que la praxis registral evidenció lo que ocurre en el día a día del registro y la calificación registral, lo que empujó a los autores del reglamento a construir un artículo de esta naturaleza.

¿Por qué y para qué?

La razón de ser de esta norma reglamentaria es la de reiterar que con el bloqueo se cierra la partida no solo para los actos o contratos que pueda celebrar maliciosamente el transferente después de haber transferido la propiedad, sino que la cierra para cualquier acto o derecho incompatible con el derecho protegido por el bloqueo.

Pero tiene que ser incompatible.

Para graficar mejor el supuesto, desarrollemos un ejemplo de acto compatible:

Así, si lo que pretende protegerse con el bloqueo es el acceso de una hipoteca, y estando vigente el bloqueo ingresa a la partida un mandato judicial de anotación de embargo ¿el bloqueo cerrará la partida a ese embargo? La respuesta es NO.

Nos explicamos, entre hipotecas y embargos lo que opera es la prioridad preferente; vale decir, los rangos. En este supuesto, si logra anotarse primero el embargo, y luego inscribirse la hipoteca, esta última no va a ver afectada su prioridad, por cuanto está resguardada por la fecha del asiento de presentación del bloqueo; vale decir, que los efectos de la hipoteca se retrotraerán no a la fecha del asiento de presentación de la misma, sino a la fecha del asiento de presentación del bloqueo, que es anterior al embargo.

Ante todo lo expuesto, hay algunas interrogantes que resulta interesante evidenciarlas:

¿Era necesario darle vida a un artículo de esta naturaleza?

¿Acaso la determinación de la compatibilidad o incompatibilidad de los actos que ingresan al registro no es algo inherente a la calificación del Registrador?

¿Acaso la función calificadora no se ve restringida ante un mandato judicial?

A la luz de estas interrogantes, pareciera que la razón de ser de este artículo no tuviera mucho sustento, o en el mejor de los casos, deviene en redundante. Al menos esa es nuestra opinión.

Jurisprudencia.

Resolución N° 1960-2011-SUNARP-TR-L.

Artículo 138. Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

a. Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,

b. Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

   Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que esta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.

   No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

   Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

Comentado por:
Javier Anaya Castillo

1. Introducción

La anotación preventiva es una figura que, por su propia naturaleza, perseguirá en cada caso concreto unas finalidades específicas y determinadas[546]. Por ello, al no existir una única modalidad de anotación, podrá tener fines tan variados y heterogéneos. En el presente caso, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha regulado un tipo específico de anotación preventiva de mera publicidad, en cuyo caso, esta medida tendrá como objetivo principal publicitar –con los efectos registrales que ello involucra– el inicio de un proceso no contencioso de competencia notarial que versa sobre la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333.

546 Talma Charles, Javier. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio.* Madrid: Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001, pág. 126. Para el referido autor, las anotaciones preventivas pueden agruparse, atendiendo a la finalidad perseguida, como aquellos asientos que: (i) advierten sobre la posible inexactitud del Registro, (ii) aseguran derechos que no son reales, pero que pueden llegar a serlo, (iii) constituyen una garantía, o (iv) evitan que se frustre la adquisición de un derecho real que el interesado se encuentra en vías de adquirir de forma inminente. *Ibíd.*, págs. 126-129.

Teniendo en cuenta estas ideas preliminares, el propósito central de este trabajo será comentar los alcances de esta norma reglamentaria. Para tal efecto, se abordarán los siguientes tópicos sobre la anotación preventiva de las solicitudes de la Ley N° 27333: antecedentes normativos, definición y principales características, el título que da mérito para su anotación y los criterios de calificación que las instancias registrales deben seguir para merituar finalmente su acceso al Registro. Cabe resaltar que no solo se realizará un análisis exegético de esta norma, se buscará también explicar los alcances prácticos que involucra la aplicación de este precepto, tomando en cuenta para ello, los distintos pronunciamientos que ha venido formulado el Tribunal Registral sobre esta importante figura.

2. Antecedentes normativos

En nuestro ordenamiento existen diversas normas que vienen regulando los procedimientos para sanear el dominio, la edificación o el área de un predio. Así tenemos el artículo 21 de la Ley N° 27157, que contempla la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en el artículo 5 de la Ley N° 27333. Asimismo, en el artículo 13 de la aludida Ley N.º 27333, se ha regulado el procedimiento para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de un predio inscrito. Normalmente se recurre a este tipo de procedimientos cuando se suscita un desacuerdo entre la información obrante en la partida registral del predio y la realidad física o jurídica extra-registral[547].

Pues bien, en el marco de este contexto normativo, se aprobó ya hace algunos años la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN[548], norma que buscó uniformizar los criterios de la calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios y de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de un predio. En el numeral 5.3 de esta directiva se regula la figura de la anotación preventiva de las solicitudes tramitadas al amparo de la Ley N° 27333, constituyendo, en esa medida, el antecedente normativo más antiguo del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que ahora es materia de comentario. Este precepto normativo de la Directiva contiene dos apartados bien diferenciados: por un lado, especifica cuáles son los documentos idóneos para anotar la solicitud rogada; y, por otro, fija una regla de calificación cuando se presenta la inscripción definitiva de estos procedimientos de saneamiento. En este último caso la norma se ha encargado de precisar que no será necesaria su adecuación con la solicitud anotada, pese a que se ha suscitado la variación o modificación del título definitivo en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial.

Posteriormente, esta modalidad de anotación preventiva sería recogida con similar tenor en el artículo 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003[549], agregando tan solo algunas precisiones puntuales. En cuanto a la documentación que debía presentarse –nos referimos específicamente a los planos–, se opto por establecer una norma remisiva. Es decir, se debía adjuntar con el título los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333. Sin embargo, como veremos luego, este último dispositivo normativo tampoco detalla que tipo de planos son los que finalmente debían presentarse al Registro, limitándose a señalar –nuevamente de forma remisiva– que serán los planos a que se refiere la ley N° 27157. Este punto será analizado en otro tópico de este trabajo, cuando abordemos los aspectos formales de la documentación que da mérito a la anotación preventiva de estas solicitudes.

La otra precisión formulada en este precepto, tiene que ver con la calificación realizada de estos títulos. En el artículo 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003 se negó la posibilidad de que dicha anotación pueda recaer sobre un predio no registrado[550].

547 Con relación a la rectificación de áreas, Gonzales Barrón ha señalado que este procedimiento no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro. De ese modo, cuando se logra rectificar la medida superficial contenida en el asiento registral, no se amplía la finca, solo se logra eliminar una inexactitud. Gonzales Barrón, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Segunda Edición, Lima: Jurista Editores, 2004, pág. 460.

548 Aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 490-2003-SUNARP/SN.

549 Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN.

550 Esta sería la razón por la cual no cabe anotación preventiva respecto al inicio del procedimiento de formación de títulos supletorios.

Este impedimento para realizar este tipo de anotación no está contemplado en el artículo 138 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios pues, como resultaba evidente, sin antecedente registral inmediato –ya sea porque el predio no se inmatriculó o porque se cerró su partida registral por un supuesto de acumulación o duplicidad– dicha prohibición devino en innecesaria, toda vez que no resulta materialmente posible anotar las solicitudes sobre una partida registral inexistente (predio no registrado).

Por otra parte, este supuesto especial de anotación preventiva estuvo también regulado en el artículo 105 del derogado Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de 2008[551]. Este dispositivo normativo, si bien siguió la misma línea de los artículos antes mencionados, aportó algunas importantes novedades. La primera de ellas, más adjetiva que sustantiva, fue corregir la innecesaria formalidad requerida para la presentación del oficio notarial. En efecto, el art. 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003 exigía en forma redundante la copia certificada del oficio del notario, pese a que, con su sola presentación en original, ya se podía contar con un documento revestido de suficiente formalidad. La segunda modificación –inspirada, por decirlo menos, en el principio de especialidad– no solo estaba orientada a la búsqueda de la exactitud del Registro, sino también, al descarte de cualquier tipo de afectación sobre el derecho de terceros. De ese modo, se vio por conveniente incorporar como un requisito adicional para extender el respectivo asiento de anotación, la emisión de un informe favorable por parte del área de catastro. La tercera modificación tiene que ver nuevamente con la calificación de la inscripción definitiva de estos procedimientos de saneamiento. La idea, en líneas generales, sigue siendo la misma. Debe exigirse la adecuación del título definitivo con la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada.

3. Anotación preventiva: alcances generales

Ninguna de las normas antes mencionadas –incluyendo el Art. 138 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– ha formulado una definición sobre este tipo específico de anotación preventiva. Por ese motivo, será indispensable recurrir a la noción general que se ha venido trazando sobre esta importante figura.

Según explica De la Rica[552], existen relaciones jurídicas inmobiliarias que, al ser inscribibles, logran alcanzar la máxima eficacia del sistema registral y las protecciones que éste dispensa. Sin embargo, existen otras que, por el contrario, solo serían anotables, lo que equivale a decir que, al no tener un acceso íntegro al Registro, no producen asientos definitivos, estables y con plenitud de efectos. Este sería el caso de las anotaciones preventivas, las cuales, pese a su vigencia temporal limitada, otorgan una especial protección registral al derecho anotado.

Es importante precisar que la doctrina ha puesto énfasis en el hecho de que existe cierto grado de dificultad al momento de esbozar un concepto unitario y general sobre la anotación preventiva. Esto se debería principalmente al hecho de que no existe un único tipo de anotación, sino por el contrario, diversas clases de anotaciones. En efecto, las anotaciones preventivas no solo están recogida en diversos instrumentos normativos –es decir, adolecerían por sí mismo, de una falta de sistematización normativa–, sino que a raíz de las distintas finalidades que se pueden alcanzar con estos tipos de asientos, terminan siendo modalidades muy heterogéneas entre sí[553]. Por ello, como bien advierte Álvarez Caperochipi, la anotación preventiva sería un tipo de asiento registral de difícil caracterización dogmática[554].

551 Aprobado por la Resolución del Superintendente nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN.

552 De la Rica Maritorema, Ramón, "La anotación preventiva en general", Revista critica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977, pág. 389.

553 Al respecto se ha señalado que: "[…] la institución hipotecaria más imprecisa y menos coherente de todas las regladas por esa legislación, es sin disputa la anotación preventiva. Sus orígenes, sus finalidades y sus efectos son tan dispares entre las varias especies de ellas, que las características comunes quedan obscurecidas ante esa disparidad e impiden todo tratamiento y definición unitaria, so pena de acudir a términos tan excesivamente vagos que no las caractericen". Camy Sánchez-Cañete, Buenaventura. comentarios a la legislación hipotecaria, t. V, Pamplona: 1983, pág. 711.

554 Para el referido autor: "La falta de coherencia dogmática de la anotación preventiva tiene su explicación histórica en la falta de precisión en este punto de la Ley Hipotecaria de 1861, y se arrastra desde entonces en las leyes hipotecarias. A mi juicio, la comisión que redacto en 1861 la ley hipotecaria no supo perfilar adecuadamente la anotación preventiva, porque no tenía una concepción coherente del registro como institución al servicio del crédito y del proceso, y concibió el registro principalmente como una institución autoritaria al servicio de la hipoteca y el tercero hipotecario". Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral, Lima: Jurista, 2010, págs. 475 y 476.

No obstante, las anotaciones preventivas han sido definidas en nuestro ordenamiento por el artículo 64 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos como: "asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito". A nuestro modo de ver, esta sería una definición adecuada y perfectamente compatible con cualquier otra enunciación doctrinal formulada, aunque claro, para haber arribado a tal propósito, el precepto normativo se ha limitado a recoger los caracteres más básicos de esta institución registral. En efecto, contempla una característica sustancial que, como regla general, identifica y distingue a estos asientos registrales. Nos referimos a la temporalidad de su vigencia, dado que, a diferencia de lo que ocurre con los asientos de inscripción, las anotaciones preventivas tienen una duración limitada. Además, tratándose de la finalidad que se pretende alcanzar con estos tipos de asientos, el precepto normativo ha delimitado su objetivo a dos efectos concretos: (i) reservar la prioridad y (ii) advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho que ya obra inscrito.

Pues bien, teniendo en cuenta estas cuestiones generales sobre las anotaciones preventivas, pasemos ahora a revisar los aspectos más relevantes de la anotación contemplada en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. La anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

4.1 Definición y características

La anotación preventiva contemplada en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un asiento provisional y transitorio de mera publicidad, cuyo objeto central es publicitar el inicio de un proceso no contencioso de competencia notarial sobre un predio inscrito. Se trataría por tanto de una medida que no prejuzga el sentido del pronunciamiento definitivo que luego dicte el notario. Esto último ocurre porque en estricto, es un asiento que publica registralmente una situación jurídica anterior, es decir, el notario aun no emite un pronunciamiento definitivo sobre la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio.

En cuanto sus características más resaltantes, esta medida, por su origen –es decir, atendiendo al sujeto que las ordena– procede del notario, siendo competente en ambos supuestos de anotación, el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble[555] –ello con independencia de la localización distrital de la oficina notarial–. Por el modo de producirse, este tipo de medidas son voluntarias, pues se promueven a instancia de parte interesada y no de oficio. En esa misma línea, la extensión de este tipo de medidas en la partida registral del inmueble no sería obligatoria, ya que la parte interesada puede prescindir de su anotación. Con relación a esto último, se ha sostenido con acierto[556] que, este tipo de anotación, no debe realizarse necesariamente antes de la inscripción definitiva, pues al constituir una medida cautelar, provisional y variable, no cabría entenderla como obligatoria. En esa misma línea interpretativa, se aprobó en el vigésimo séptimo y vigésimo octavo Pleno del Tribunal Registral el siguiente precedente de observancia obligatoria: "La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva".

Respecto a su duración, debe tenerse presente que las anotaciones preventivas –como regla general– tienen un plazo de vigencia predeterminado[557], aunque en algunos casos específicos –esto es, a modo de excepción– pueden llegar a tener una duración indefinida. En el caso particular de la anotación preventiva de las solicitudes a que se refiere la ley N° 27333 (de prescripción adquisitiva o de rectificación) no existe una norma legal o reglamentaria que fije un plazo de duración de estas medidas. Sin embargo, ello no ha sido impedimento para que esta anotación

555 Artículo 5 de la Ley N° 27333 establece que "el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley Nº 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble (…)".

556 Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Urbanístico. Lima: Jurista Editores, 2011, pág. 731.

557 Por ejemplo, el bloqueo registral, cuya vigencia es por 60 días hábiles. De ese modo, caduca al vencimiento de dicho plazo o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278.

de mera publicidad pueda ser levantada de la partida registral correspondiente. En efecto, el Tribunal Registral ha sostenido en reiteradas oportunidades[558] que estas medidas pueden ser levantadas cuando opera su extinción por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción definitiva. Por tanto, no sería en estricto un asiento de duración indefinida, ya que, como otras anotaciones previstas en nuestro ordenamiento, también podrán extinguirse.

Por último, en cuanto a su finalidad, como toda anotación preventiva esta medida tendrá dos objetivos concretos: en primer lugar, buscará reservar la prioridad respecto de la inscripción definitiva del procedimiento notarial de saneamiento; y, en segundo lugar, publicitará la existencia del trámite notarial ante terceros, logrando con ello advertir la existencia de una eventual causa de modificación sobre el dominio (prescripción) o las dimensiones físicas del predio (rectificación). Por otra parte, de conformidad con el artículo 67 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, su existencia no constituye un impedimento para la inscripción de otros actos en la partida en que se extiende la anotación, ya que los efectos de esta medida no son excluyentes. Además, en caso de que con posterioridad a la anotación, se extiendan asientos registrales incompatibles con la inscripción definitiva, estos actos quedarían enervados (sin efecto ante el Registro), por la sencilla razón de que los efectos del pronunciamiento definitivo del asunto no contencioso se retrotraerán hasta la fecha de la anotación preventiva.

4.2 Su actual regulación en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

En cuanto a su estructura y contenido, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se caracteriza por ser un precepto normativo que regula en un solo articulado, aspectos relativos sobre el título (formalidad y documentos que sustenta la anotación) y los criterios de evaluación que deben seguir las instancias registrales (reglas de calificación al momento de examinar la solicitud de anotación preventiva). Además, en la misma línea de su antecesor normativo, se fija también una regla de calificación para la inscripción del título definitivo, en el sentido de exigir su adecuación con la anotación preventiva.

Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha delimitado los supuestos de anotación preventiva a dos casos específicos: (i) la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio; y (ii) la declaración notarial de la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio. En el primer caso, el propio literal c) del artículo 5 de la ley N° 27333 establece expresamente que el notario puede solicitar al Registro respectivo la anotación preventiva de dicha solicitud. En el segundo caso, no hay norma expresa que contemple tal posibilidad, pero el literal b) del artículo 13 de la Ley N° 27333 establece que dicho procedimiento notarial se tramitará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda[559]. En ese sentido, tenemos que, por un lado, el artículo 36 también recoge la figura de la anotación preventiva –claro, para el supuesto de prescripción adquisitiva– y por otra parte, el artículo 38 del aludido reglamento, fija una regla de remisión al establecer la aplicación supletoria de las normas contenidas por el Código Procesal Civil, entre ellas, las que permiten la anotación preventiva de las medidas cautelares.

4.3 La pertinencia del informe de catastro

Conforme vimos líneas atrás, la exigencia de requerir la emisión de un informe previo por parte del área de catastro, se incorporó recién con el artículo 105 del derogado Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de 2008. El actual artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del

558 El Tribunal Registral ha señalado en reiteradas oportunidades (Resoluciones N° 602-2017-SUNARP-TR-A, N° 2338-2015-SUNARP-TR-L, N° 2063-2014-SUNARP-TR-L, entre otras), que si resulta procedente cancelar una anotación preventiva notarial por caducidad.

559 Sobre qué tipo de procedimientos previstos en el reglamento de la Ley N° 27157 sirve para regular el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, se ha señalado que sería los asuntos no contenciosos de titulación. Al respecto, Gonzáles Barrón sostiene que: "De acuerdo con el mismo Art. 13.1-b) de la Ley 27333 se trata de un asunto no contencioso de competencia notarial, por lo cual la referencia se vincula directamente con los asuntos no contenciosos de titulación (art. 5-b) Reglamento); ¿y cuáles son éstos? Pues, los trámites de prescripción adquisitiva y de títulos supletorios (Art. 35 Reglamento), según sea el caso, esto es, se trate de predios inscritos o no inscritos". Gonzáles Barrón, Gunther. *Derecho Urbanístico.* Lima: Jurista Editores, 2011, pág. 901.

Registro de Predios ha mantenido esta misma exigencia sin hacer cambio alguno en cuanto al tenor del precepto. A nuestro modo de ver, con el informe del área de catastro se logra establecer –a nivel gráfico– la adecuación del título con el antecedente registral, cumpliéndose así con dos objetivos concretos: por un lado, se garantiza la exactitud que debe proporcionar el Registro, y por otro, se evita un eventual menoscabo al derecho de propiedad de los terceros.

En efecto, cuando se produce una modificación sustancial sobre el área y demás dimensiones físicas de un predio –esto es, bajo cualquiera de las modalidades de saneamiento previstas en la Ley N° 27333–, se está solicitando, en buena cuenta, la anotación de un acto que importa la futura modificación física de un predio inscrito. En atención a ello, será indispensable tener con antelación una opinión favorable por parte del área de catastro, a efectos de que se pueda descartar la existencia de algún tipo de superposición con otros predios inscritos. Por lo demás, esta es una exigencia que va de la mano con la regla contenida en el propio artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que *"Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.* (…)".

Debe tenerse presente que el requerimiento que se formula a la oficina de catastro no es un pedido de evaluación genérica, sino por el contrario, conlleva la petición de información específica sobre la documentación técnica que se pretende ingresar al Registro. Por ese motivo, la instancia registral correspondiente puede solicitar a la oficina de catastro que determine, entre otros, los siguientes aspectos:

- Si los datos del inmueble, respecto de sus linderos y medidas perimétricas según la documentación que se adjunta, se encuentra comprendida dentro del ámbito de mayor extensión de la mencionada partida.
- Si el área graficada en la documentación técnica, se superpone total o parcialmente a otro inmueble inscrito o si se encuentra afectando derecho de terceros.
- Si el área graficada en la documentación técnica, se encuentra afectando áreas de dominio público (vías, calles, parques, etc.) o si comprende áreas calificadas como Patrimonio Cultural de la Nación.
- Si resulta posible determinar el área remanente del predio matriz como consecuencia de la independización del predio.

Por otra parte, pese a la importancia que significa cumplir con esta exigencia técnica, no podemos dejar de mencionar que la redacción del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto al informe de catastro no resulta del todo clara. Se indica literalmente que la anotación preventiva de las solicitudes de la Ley N° 27333, "(…) se extenderá, previo informe del área de catastro", con lo cual, parecería que dicha opinión técnica, resultaría determinante para poder recién extender la anotación preventiva. Esto es, como si fuera una condición sine qua non de la propia medida. Sin embargo, y aunque no lo indique expresamente la norma, el título de anotación no tiene porque necesariamente ser derivado a la oficina de Catastro.

En efecto, como veremos luego, pueden presentarse algunas situaciones en las que no resulta indispensable el acompañamiento de planos con el título, ya sea porque el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio (literal b) del Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) o ya sea porque el predio por prescribir, si bien forma parte de un predio matriz, éste último cuenta con habilitación urbana inscrita. Ello sería así porque en cualquiera de los casos antes mencionados, no tendría sentido que el título de la anotación sea remitido al área de catastro, cuando el predio por prescribir ya se encuentra plenamente identificado en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas. De ese modo, bastará que en el proceso de calificación se verifique la adecuación de la descripción física del predio contenida en la solicitud, con la que figure en el antecedente registral. Además, debe

tenerse presente que el literal f) del numeral 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN[560] ha aclarado en alguna medida este tema, pues ha precisado que en el caso de las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requerirá informe previo del área de catastro siempre que la anotación verse sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos.

5. Título que da mérito a la anotación de las solicitudes de la Ley N° 27333

Según detalla Manzano Solano[561], la noción de título inscribible integra en uno solo dos conceptos: el de título en sentido material (que sería la causa o razón jurídica originadora del derecho inscribible); y el título en sentido formal (que alude al documento en el que se contiene aquella causa). En nuestro ordenamiento, el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos adopta esta segunda definición, pues se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehacientemente e indubitablemente su existencia.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que no todo documento es apto para acceder al Registro. La regla general debe ser que sólo puedan hacerlo aquellos que no generen duda sobre su autenticidad. En ese sentido, como bien sostiene Diez-Picazo[562], con la finalidad de dotar al registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, resulta indispensable que las inscripciones se efectúen sobre la base de instrumentos que reúnan condiciones de autenticidad.

En el presente caso, el título formal que da mérito a la extensión de la anotación preventiva está conformado por los siguientes documentos: (i) el oficio del notario, (ii) la solicitud presentada por el interesado en el saneamiento del dominio o el saneamiento físico del predio, y (iii) los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333. En cuanto a la formalidad que se debe cumplir, bastará con presentar el original del oficio notarial, mientras que, en el caso de los demás documentos, deberá presentarse copias certificados por el notario[563] de los mismos. La finalidad de esta última exigencia, es dar fe de que los documentos adjuntados con el título de la anotación corresponden al proceso de saneamiento notarial. Pues bien, dicho esto, veamos algunos detalles puntuales sobre cada uno de estos documentos.

5.1. El oficio cursado por el notario

La prescripción adquisitiva de dominio y la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio a que se refiere la Ley N° 27333 y demás normas conexas, son procedimientos de saneamiento que se tramitan ante un notario, siendo dicho profesional del derecho el responsable directo del desarrollo y la consecución de tales procedimientos. Teniendo en cuenta ello, resulta por demás innegable que, tratándose de un asunto no contencioso de competencia notarial, sea pues, el propio notario, y no las partes interesadas en el respectivo saneamiento, quien ostente la legitimidad necesaria para plantear la anotación preventiva de dichas solicitudes ante el Registro correspondiente[564].

Siendo ello así, el conducto regular por el cual se pone en conocimiento de la existencia de estos asuntos no contenciosos, es el oficio cursado por el notario, toda vez que la rogatoria para este tipo particular de anotación preventiva corresponde, conforme vimos, al

560 Directiva que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN.

561 Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario,* Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, págs. 171 y 172.

562 Diez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Sexta Edición, Editorial Civitas, Madrid, 2007, pág. 370.

563 La certificación de una copia o reproducción es un instrumento público extra-protocolar, que se encuentra recogido en el artículo 110 del Decreto Legislativo del Notariado con el siguiente tenor: "El notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original".

564 En ese mismo sentido, el art. 36 del T.U.O. del Reglamento la Ley N° 27157, ha previsto que el notario sea el sujeto encargado de solicitar al registro respectivo, "(…) la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado".

propio sujeto responsable del procedimiento (el notario). Además, no debemos olvidar que la necesidad de oficiar al Registro para materializar una inscripción o algún tipo específico de anotación preventiva, ocurre también en el ámbito judicial, donde el parte judicial que pretende acceder al Registro contiene, además de las copias certificadas de los actuados pertinentes, el oficio cursado por el juez competente que conoce la causa.

Cabe resaltar que la exigencia de formular la solicitud de anotación mediante un oficio notarial, no responde al simple hecho de cumplir con una mera formalidad. Detrás de ello, según deja entrever el Tribunal Registral en la Resolución N° 1314-2009-SUNARP-TR-L[565], estaría también la necesidad de establecer algún tipo de formalidad que permita evitar la adulteración, manipulación o incluso la falsificación de la documentación presentada. Sin embargo, nada obsta a que el oficio y demás documentos que se acompañan con el título presentado puedan luego ser falsificados. Por ese motivo, la mejor forma de evitar que este tipo de fraude pueda consumarse, es implementando un sistema que permita la presentación electrónica del referido título. En efecto, al suprimir la presentación física de la solicitud de anotación, no solo se reduce el lapso de tiempo entre la solicitud presentada por el interesado ante la notaría y la protección que otorga el Registro; se logra también revestir de mayores elementos de seguridad al título, ya sea, empleando un formulario electrónico –como viene ocurriendo con la presentación electrónica del bloqueo[566]– o implementando un sistema que permita almacenar el título bajo un formato de archivo digital –esta modalidad de presentación, aunque todavía sin mayor éxito, se ha previsto para la presentación electrónica de los partes judiciales[567]–.

Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no detalla que tipo de información debe contener el oficio, pudiendo por tanto referirse a datos mínimos relativos al título. Es decir, se podría indicar aspectos concernientes a la identificación del predio que se pretende prescribir, como la ubicación o el número de la partida registral en que obra inscrito, pudiendo además precisarse si la usucapión recae sobre el área total o una parte del predio. Así también, se podría señalar el fundamento legal en que el notario ampara su pedido, la identificación del prescribiente o del titular registral, la documentación que se acompaña y, en general, cualquier otra información adicional que pueda coadyuvar al mejor entendimiento y comprensión de los alcances de la rogatoria. Sea como fuere, insistimos, no hay una data obligatoria que el oficio notarial deba contener, quedando finalmente, a discreción del notario, determinar qué tipo de información debe contener dicho documento. Sin embargo, la casuística registral generada en el seno de estos procedimientos, nos permite evidenciar que la falta de información concordante entre el oficio y los demás documentos que se acompañan con el título, podría generar observaciones innecesarias, al advertir la falta de claridad en la rogatoria, por ese motivo, será indispensable que en forma previa se verifique la concordancia documentaria en este extremo.

Este tema, que a priori parece bastante sencillo, podría plantear algunas interrogantes. La primera de ellas es saber si la legitimidad que ostenta el notario para solicitar este tipo especial de anotación, implica que él sea el único sujeto autorizado para presentar la documentación pertinente al Registro, es decir, ¿podríamos estar frente a un supuesto de presentación cautiva? A nuestro modo de ver, y aunque la normativa pertinente no lo contemple, la respuesta a esta cuestión debería ser negativa, pues tan igual como ocurre con otras solicitudes notariales de anotación, como sería el caso del bloqueo registral[568], la presentación del oficio y demás documentos pertinentes, puede ser delegada a un dependiente acreditado de la notaría.

565 Así también lo ha entendido el Tribunal Registral al señalar en la Resolución N° 1314-2009-SUNARP-TR-L del 26/08/2009, que: "(…) Estas exigencias específicamente el oficio del notario, se explican como un mecanismo que otorga apariencia de legalidad al acto jurídico mediante el relativo control de legalidad que realiza el notario, y con lo cual se evita el abuso de entrampar el tráfico de inmuebles mediante documentos dudosos, irregulares o simplemente falsificados (…)".

566 Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481.

567 Directiva Nº 04-2012-SUNARP/SN, directiva que regula la presentación electrónica de títulos conformados por partes judiciales de demandas y embargos solicitados por el Poder Judicial.

568 Al respecto, el segundo párrafo del artículo 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: "(…) La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo. (…)".

Otro aspecto por dilucidar está relacionado con los reingresos que se deben formular cuando se pretende subsanar algún defecto advertido por el Registrador. La cuestión por plantear sería la siguiente: ¿el reingreso puede ser presentado directamente por el interesado o debería ser solicitado necesariamente por el notario a través de un nuevo oficio? En nuestra opinión, sería más conveniente optar por esta segunda alternativa, ya que el defecto puede ser atribuible al propio notario, o no siéndolo, porque se requiera alguna información complementaria por parte del interesado –digamos un nuevo plano, la corrección de la solicitud, etc.– esta nueva documentación deberá previamente ser evaluada por el notario antes de ser presentada a la oficina registral competente. Además, conforme vimos, tratándose de asuntos no contenciosos de competencia notarial, el notario es el sujeto responsable de la tramitación de dicho procedimiento. Cabe resaltar que, en similar sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral[569] en la Resolución N° 200-2012-SUNARP-TR-L al considerar que el reingreso de una solicitud de prescripción adquisitiva notarial que ha sido rectificada, debe ser acompañada necesariamente con el oficio del notario.

5.2 La solicitud presentada por el interesado

La solicitud presentada no es otra cosa que la petición escrita de saneamiento que hace el interesado ante el notario competente. Para efectos de la anotación preventiva contenida en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esta petición podrá consistir en la declaración notarial del dominio o en la rectificación física del bien, según sea el caso. Haciendo un símil con las categorías procesales, este documento sería análogo al escrito de demanda que se interpone ante el órgano judicial, con lo cual, presentada dicha solicitud, el notario podrá disponer el inicio y el trámite del proceso no contencioso.

Ahora bien, como en todo trámite procedimental, la solicitud que se presenta al notario debe cumplir necesariamente con ciertos requisitos. A tal efecto, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333, establece que luego de recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio –norma que por cierto también es aplicable a la solicitud de rectificación de área–, el notario deberá verificar que dicho documento contenga los requisitos previstos en los incisos 1)[570], 2)[571] y 3)[572] del artículo 505 del Código Procesal Civil. De ese modo, en caso de que no se cumpla con dichas exigencias, la solicitud formulada no podrá se admitida a trámite en el seno del proceso no contencioso de competencia notarial.

Cabe resaltar que en esa misma línea, el artículo 39 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la petición escrita del interesado, además de estar autorizada por abogado, deberá contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión[573], el nombre del titular registral, y, de ser el caso, anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, según corresponda. Con relación a estos últimos documentos (anexos), es importante precisar que, de conformidad con el literal b) del artículo 5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, no será necesario incluir anexos ni medios probatorios con la presentación de la copia certificada de la solicitud.

569 En la Resolución N° 200-2012-SUNARP-TR-L se indicó en el fundamento tercero lo siguiente: "El reingreso, se realiza mediante una solicitud del 2/1/2012, la misma que no es formada por el notario, como señala el Registrador. Ésta debe ser suscrita por el notario, conforme al artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [ahora, artículo 138 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios], que establece que da mérito a la anotación preventiva de solicitudes de la Ley 27333, el oficio del notario, acompañado de la copia certificada de la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y los planos. En el presente caso, se ha presentado el oficio al inicio, más no con el reingreso en donde se acompaña nueva solicitud de declaración de prescripción adquisitiva".

570 Artículo 505.1.- "Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes. (…)".

571 Artículo 505.2.- "Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

572 Artículo 505.3.- "Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, 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. (…)".

573 En cuanto al tiempo de la posesión, éste deberá superar los 10 años, porque de lo contrario, es decir, si el tiempo de la posesión es menor al indicado, el notario podrá también determinar la improcedencia del trámite por esta vía.

Por otra parte, en la línea de lo que establece el numeral 4 del artículo 505 del CPC, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333, también viene exigiendo que la solicitud sea suscrita, en calidad de testigos, por no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes deberán declarar que conocen al solicitante así como especificar el tiempo que viene poseyendo el inmueble.

5.3. Planos que se deben acompañar con la solicitud de anotación

Para anotar preventivamente las solicitudes a que se refiere la Ley N° 27333 se debe presentar, además de los documentos ya mencionados, los planos que contengan la información gráfica del predio que es objeto del procedimiento notarial de saneamiento. Si bien el tema es meridianamente claro respecto de la formalidad que deben cumplir estos instrumentos –pues deberán ser reproducciones certificadas por el notario–, no ocurre lo mismo con el tipo de plano que se debe adjuntar con el título de la anotación o con las especificaciones técnicas obligatorias que deberán cumplirse. Efectivamente, el literal b) del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que se deberá acompañar con el título los: "Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333", es decir, no señala cuales son los planos ni que características deberían tener. Por otra parte, el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333 tampoco precisa nada sobre este tema, ya que esta norma se limita a decir que serán: "(…) los planos a que se refiere la Ley N° 27157". Es decir, estaríamos frente a una remisión normativa sucesiva o en cadena, ya que el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se remite –de forma específica– al literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, y este precepto se remite a su vez –ahora, de forma genérica– a la Ley N° 27157.

Sobre el particular, el Tribunal Registral ha sostenido en reiteradas oportunidades, como por ejemplo, en la Resolución N° 1371-2013-SUNARP-TR-L, que los planos a que se refiere la Ley N° 27157 son los indicados en el artículo 25 de dicha norma legal[574], es decir, los planos de localización y ubicación y los planos de arquitectura o de distribución, los cuales, únicamente requerirán ser suscritos por el verificador responsable conforme a lo previsto en los artículos 9 y 5 literal f) del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, en lo que se refiere a los planos de distribución, este propio órgano colegiado ha precisado que estos instrumentos solo serían exigibles cuando se solicite, además de la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, la regularización de la declaratoria de fábrica[575].

Por otra parte, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333 señala que luego de recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio –y por extensión interpretativa, también la solicitud de rectificación de área del predio–, el notario deberá verificar que dicha solicitud contenga los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil. Entre estos requisitos no solo se encuentra el plano de ubicación y localización al que ya se ha hecho referencia, sino también, el plano perimétrico. Como resulta evidente, existen diferencias entre ambos planos. En el primer caso, el plano busca proporcionar información acerca de la ubicación física del predio. Para tal efecto, la lamina consta de dos partes bien diferenciadas: (i) un esquema de localización en el que se grafica el predio bajo una menor escala (1:10,000); y un esquema de ubicación en el que también se grafica al predio pero bajo una escala mayor (1:500), esta última descripción gráfica permitirá visualizar con mayor claridad las calles colindantes y algunas medidas perimétricas del predio. En cambio, en el segundo caso, el plano grafica a una escala aun mayor (1:50) las dimensiones y/o longitudes del predio. En este caso, la lámina indicará con mayor precisión las medidas perimétricas de cada uno de los lados que bordea y delimita el polígono, tomándose además como referencia, las coordenadas WGS-84 que figurarán en el cuadro de datos técnicos.

574 Al respecto, debe tenerse presente que los planos necesarios para la regularización han sido también regulados por el artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157, norma en la que se ha precisado que, entre otros documentos, al FOR se adjuntarán los planos de localización y ubicación y los planos de arquitectura o de distribución por pisos.

575 Por lo demás, este criterio interpretativo esgrimido por el Tribunal Registral es concordante con el numeral 5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que exige también la presentación del plano de ubicación y localización del predio.

Pues bien, teniendo en cuenta estas consideraciones previas, se puede concluir que los planos que deben acompañarse con el título de la anotación preventiva son los siguientes: (i) el plano de ubicación y localización del predio, el cual deberá además cumplir con las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 del reglamento de la Ley N° 27157[576]; y (ii) el plano perimétrico, que deberá elaborarse bajo las especificaciones técnicas indicadas en el párrafo precedente.

6. Criterios de calificación de la anotación preventiva

La calificación registral es el control, examen o enjuiciamiento que realizan las instancias registrales de los títulos presentados al Registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar, cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente, y de esa manera, decidir si merece la acogida registral solicitada. Así pues, como indica Amoros Guardiola[577], calificar puede implicar un juicio de existencia en la medida que nominamos o designamos la naturaleza de un determinado fenómeno jurídico[578], o un juicio de eficacia, cuando evaluamos si determinado acto o negocio jurídico es válido, ineficaz, anulable, oponible, etc.

Pues bien, en el caso particular de la anotación preventiva de las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, en tanto asuntos no contenciosos de competencia notarial, la función de control que se ejerce en el ámbito registral es limitada. Ello es así, por cuanto la eficacia de los pronunciamientos notariales en los asuntos no contenciosos de competencia notarial, tienen la particularidad de compartir efectos similares a los producidos en sede judicial, lo que ha dado mérito a que la calificación de aquellos deba someterse a las mismas restricciones de estos. Por tanto, y en aplicación del numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, si bien se debe tomar en cuenta las reglas de calificación previstas en el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, no podrá ser materia de calificación la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

Teniendo en cuenta este marco normativo, corresponde a las instancias registrales calificar los siguientes aspectos de la anotación preventiva prevista en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: (i) la competencia del notario, lo que supone verificar no solo que se encuentre activo para el ejercicio de su función, sino también, que sea el notario de la provincia en donde se ubica el bien. Con relación a este último, igualmente se debe comprobar que el bien objeto de saneamiento sea un predio urbano y que no conste, en la partida registral correspondiente, evidencia de la existencia de un proceso de formalización de la propiedad informal por parte de Cofopri; (ii) la formalidad del título, es decir, se debe verificar que los documentos presentados estén completos y que a su vez se encuentren revestidos con la certificación notarial correspondiente; (iii) la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, y de manera

576 Artículo 64.2.- "(…) d) Plano de Localización y Ubicación según el modelo optativo aprobado por este Reglamento, u otro distinto con las siguientes especificaciones obligatorias: - Plano de ubicación a escala 1/500, en el que se graficará el terreno con todas sus medidas perimétricas; la manzana donde está ubicado; los frentes de las manzanas circundantes; las vías públicas con el detalle de calzadas, bermas, aceras, jardines de aislamiento, etc.; la distancia del inmueble a la esquina con la vía pública transversal más cercana; el uso de los inmuebles colindantes; los retiros debidamente acotados; así como el Norte Magnético. Se indicará el nombre de la urbanización, manzana, lote, vías públicas y otras referencias particulares. El área techada en primer piso se graficará con un achurado a 45° en relación con alguna de las líneas principales del perímetro de la edificación; el área techada del segundo piso con un achurado adicional perpendicular al anterior, y las áreas techadas de los demás pisos superiores con otro achurado adicional a 45° en relación con los anteriores. - Esquema de Localización referido a vías principales o lugares públicos notables, en el que se graficarán las zonificaciones vigentes correspondientes a la manzana donde se ubica el inmueble, así como a las manzanas circundantes. - Cuadro de áreas (techada por pisos y techada total, área libre referida al primer piso y área total del terreno). De tratarse de una ampliación o remodelación, el cuadro de áreas deberá contener tres columnas: la primera con las áreas de la edificación existente, la segunda con las de la ampliación y la tercera con las totales, a las que estarán referidos el porcentaje mínimo de área libre y el coeficiente de edificación. Si el proyecto incluyera demoliciones parciales, se agregará una cuarta columna con las áreas respectivas. - Cuadro Comparativo, donde se confrontarán los índices urbanísticos y edificatorios, proporcionados por el Certificado de Parámetros, con los índices resultantes del proyecto. (…)".

577 Amorós Guardiola, Manuel. *Significado de la calificación registral.* Conferencia Pronunciada en "Las jornadas sobre Registros y Seguridad Jurídica" (9 y 10 de mayo de 1994), C.R.P.M.E. En: La calificación registral: Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre calificación registral, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid 1996, pág. 618.

578 Ello ocurre cuando calificamos (designamos) algo como contrato de compraventa, derecho real, etc.

complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados). Aquí se deberá verificar la existencia de adecuación en cuanto a la titularidad (que el propietario del bien sea el titular registral) y en cuanto al bien inscrito[579] (que la descripción física del predio contenida en la solicitud, coincida con el bien inscrito en la partida registral).

Cabe resaltar que en caso de que la declaración notarial definitiva no se adecue con la anotación preventiva ya extendida en la partida registral, el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha fijado dos exigencias adicionales al momento de calificar el título definitivo de saneamiento: (i) en primer lugar, si la variación realizada implica una reducción del área anotada, el interesado deberá presentar nuevos planos del predio; (ii) en cambio, si la variación implica la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, no procederá la inscripción del título definitivo, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Por otro lado, en el ámbito registral también se ha suscitado un debate en torno a la calificación de los planos que debían acompañarse con la solicitud de anotación preventiva. Por un lado, se cuestionaba el hecho que los planos presentados no estaban debidamente visados por el funcionario competente; por otra parte, se discutía sobre la pertinencia de exigir la presentación de este tipo de instrumentos en algunos casos concretos, como cuando la prescripción adquisitiva de dominio comprendía todo el predio inscrito, o cuando el predio a prescribir formaba parte de un inmueble matriz que cuenta con habilitación urbana inscrita o con subdivisión municipal.

Con relación al primer punto, el numeral 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil establece que tanto el plano de ubicación como el plano perimétrico, deben ser suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, debiendo además ser visados –según la naturaleza del bien– por la autoridad municipal o administrativa correspondiente. Con relación a la exigencia del visado prevista por esta norma –como se indica líneas atrás– surgió la duda de si se debía o no requerir en el procedimiento registral el cumplimiento de esta formalidad. La respuesta a esta inquietud es a todas luces negativa. En efecto, al ser una exigencia que está dirigida al notario por imperio de la ley, su constatación previa debe darse en el seno del propio asunto no contencioso. De ese modo, al ser un aspecto procedimental de carácter estrictamente notarial, no podría ser cuestionado por el registro, conforme a lo previsto por el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN. Es pues, en atención a estas consideraciones, que finalmente se aprobó en el XCIX Pleno Registral[580] el siguiente precedente de observancia obligatoria: "Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

En cuanto al segundo punto, se consideró inicialmente que la presentación de planos para anotar preventivamente las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, constituía una exigencia documental de obligatorio cumplimiento. Y es que al ser un requisito que de forma expresa está previsto en el reglamento de predios, se debía cumplir indefectiblemente con el mismo. Sin embargo, se empezaron a presentar algunas situaciones concretas que permitieron evidenciar la falta de pertinencia de pedir estos instrumentos. Justamente, si la prescripción adquisitiva recae sobre todo el predio inscrito, es decir, tal como consta registrado ¿por qué debía exigirse la presentación de dicho plano cuando la misma información ya obra en la partida registral? Esto ha motivado que el Tribunal Registral interpretara restrictivamente la exigencia de este requisito, debiendo entenderse

579 En cuanto a la adecuación con el antecedente registral se indicó en la Resolución N° 1623-2014-SUNARP-TR-L lo siguiente: "No constituye obstáculo para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial la discrepancia entre la numeración del predio a prescribir con aquella que se desprende de los antecedentes registrales, siempre que el informe del área de catastro haya concluido que el predio materia de prescripción forma parte del predio matriz correspondiente".

580 Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012.

que esta obligación solo opera cuando el predio a prescribir es una porción o sección del bien inscrito. Posteriormente, este criterio interpretativo fue aprobado como precedente de observancia obligatoria en el LXII Pleno Registral[581] con el siguiente tenor: "Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización". Como no podría ser de otro modo, el actual artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recogió este criterio de calificación al señalar que no se presentarán los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333 cuando "(...) el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito".

En esa misma línea, el Tribunal Registral ha señalado en reiteradas resoluciones[582] que tampoco serían exigibles los planos cuando la prescripción adquisitiva de dominio recae sobre un lote conformante de una lotización o una habilitación urbana inscrita. En efecto, cuando existe una lotización o habilitación inscrita, los lotes ya se encuentran determinados en cuanto a su área, linderos y medidas perimétricas, es decir, el predio que yo pretendo prescribir ya se encuentra plenamente identificado con el antecedente registral. Además, en aplicación del artículo 40 de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444[583], no sería conveniente exigir al administrado información que la entidad solicitante posea (título archivado).

7. Extinción de la anotación preventiva

El carácter temporal de la anotación preventiva, según detalla De la Rica[584], hace de la anotación un asiento prescriptible, es decir, al cumplirse el plazo legal de su duración o caducar el derecho anotado, se produce indefectiblemente su término. Esta circunstancia especial de fenecimiento en cuanto a sus efectos –que vendría a ser una consecuencia directa de su temporalidad limitada– ha sido recogida en nuestro ordenamiento, junto con otros supuestos de cese, mediante la figura de la extinción. Así, tenemos que, el artículo 92 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, –precepto que estuvo inspirado en el artículo 77 de LH[585]– ha previsto que la extinción de una anotación preventiva se configure en tres supuestos concretos: por ***cancelación***, cuando se produce la propia extinción del derecho que está siendo resguardado con la anotación; por ***caducidad***, cuando transcurre el plazo de su vigencia; o por su ***conversión*** en ***inscripción***, cuando se alcanza, valga la redundancia, la propia inscripción del acto cuya prioridad registral se venía cautelando con la anotación.

En el caso específico de las anotaciones preventivas de las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, tenemos que, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no ha regulado los supuestos en que procede el levantamiento de esta medida. Sin embargo, ello no ha sido impedimento para que, en forma extensiva, se aplique el régimen general sobre extinciones al que hemos hecho referencia. Cabe resaltar que, en similar sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral[586] al precisar en la Resolución N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, que: "Conforme a lo previsto por el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas se extinguen, entre otras causas, por su conversión en inscripción, en el presente caso los actos que se encontraban cautelados, fueron inscritos con posterioridad de manera definitiva". Veamos en los puntos que siguen, los distintos supuestos de extinción que se han venido presentando en la casuística registral.

581 Pleno registral realizado en sesión ordinaria los días 5 y 6 de agosto de 2010.

582 Así tenemos, por ejemplo, las siguientes resoluciones: Resolución N° 158-2014-SUNARP-TR-L, 1846-2013-SUNARP-TR-L, 1583-2013-SUNARP-TR-L, entre otras.

583 Artículo 40.- "(…) para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la presentación de la siguiente información o la documentación que la contenga: 40.1. Aquella que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias (…)".

584 De la Rica Maritorema, Ramón. *La anotación preventiva en general*, Revista Critica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977, pág. 400.

585 Véase, al respecto, el "Artículo 77.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

586 Así tenemos las siguientes resoluciones: N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, N° 2209-2016-SUNARP-TR-L (voto en discordia), N° 797-2017-SUNARP-TR-L, N° 1713-2014-SUNARP-TR-L, entre otras.

7.1 Extinción por cancelación

Los supuestos por los cuales se llega a producir la cancelación de una anotación preventiva están contenidos en el artículo 94 del R.G.R.P. A nuestro modo de ver, la mayoría de estos casos de extinción tendrían un rasgo sustancial antes que formal, pues se enfocan en las distintas variaciones o afectaciones que sufre el acto o derecho resguardado con la anotación –o inscripción, de ser el caso–. Justamente, uno de los supuestos de cancelación previsto en el mencionado dispositivo normativo, se configura cuando el derecho anotado ha quedado extinguido (literal a) del Art. 94).

Pues bien, conforme vimos líneas atrás, la anotación preventiva contemplada en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un asiento provisional y transitorio de mera publicidad. Por ello, su objetivo principal será publicitar la existencia de un proceso no contencioso de competencia notarial sobre un predio inscrito. En esa medida, al haber concluido el procedimiento notarial sin declaración sobre el fondo, carecería de sentido seguir publicitando la existencia de una situación procedimental que ya no tiene correlato con la realidad extra-registral. Sostener lo contrario, no solo implicaría recargar de forma innecesaria la partida registral del predio, sino también, mantener la vigencia de una carga que ya carece de objeto.

Sin embargo, ¿en qué circunstancias se podría solicitar la extinción por cancelación de la anotación preventiva? Para el Tribunal Registral el notario tiene la atribución de disponer la cancelación de dicha anotación cuando, por cualquier causal, el proceso no contencioso tramitado ante su despacho concluya sin pronunciamiento definitivo sobre el fondo. A tal efecto, en la Resolución N° 282-2016-SUNARP-TR-T se indicó con suma claridad que: "(…) la anotación preventiva del inicio del procedimiento no contencioso debe permanecer vigente mientras se tramita el proceso, pero si este concluye sin declaración sobre el fondo carece de objeto que continúe vigente la anotación preventiva, que resguarda prioridad para la inscripción de la declaración definitiva, la que no se emitirá si el proceso notarial (por cualquier causal) hubiera concluido". En esa línea, bastaría la sola comunicación del notario, indicando la respectiva causal que motivo la conclusión del procedimiento para que, en sede registral, se disponga el levantamiento de dicha medida.

En efecto, las situaciones por las cuales se podría terminar anticipadamente este procedimiento notarial pueden llegar a ser muy variadas. Así por ejemplo, si existe oposición de algún tercero[587], el notario deberá dar por finalizado el procedimiento, debiendo además comunicar de este hecho, de conformidad con el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, a la oficina registral correspondiente. Por ese motivo, se ha previsto en el numeral 5.7 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN que, la comunicación al Registro, suscrita por el Notario, de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio por la existencia de oposición de algún tercero, constituye título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar.

Otro ejemplo, que incluso ha sido valorado por el propio Tribunal Registral en repetidas oportunidades, se presenta cuando el notario que se avocó al conocimiento del asunto no contencioso, ha dejado de ejercer sus funciones. Esto puede ocurrir porque el notario falleció, renunció, fue destituido, o simplemente, de ser el caso, concluyó su traslado temporal en la plaza en que se encontraba al momento de tramitar el asunto no contencioso. El problema que se presentaría en cualquiera de estas situaciones, es que al cesar el notario en su cargo, el solicitante del procedimiento notarial no estaría autorizado para pedir directamente al Registro la cancelación de la anotación preventiva.

Frente a esta situación, la solución adoptada por la segunda instancia registral –dada la falta de una normativa registral específica que regule esta problemática–, ha sido aplicar el Decreto Legislativo del notariado en lo que fuera pertinente (dispositivos que regulan el cese de los notarios). Así, por ejemplo, cuando hayan transcurrido más de dos años desde que

587 Sobre la oportunidad para interponer la oposición, el artículo 43 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala en el numeral 43.1 que: "hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de títulos supletorios en trámite. (…)".

se produjo el cese del notario que solicitó la anotación preventiva, el Tribunal Registral ha sostenido en la Resolución N° 310-2016-SUNARP-TR-L, que también será procedente la cancelación de esta medida "en mérito al documento expedido por el Archivo General de la Nación o los Archivos Departamentales que acrediten que el proceso iniciado ante notario actualmente cesado concluyó sin que se hubiera emitido el pronunciamiento final respectivo". En otro caso, en que un notario dejó de ejercer funciones en una plaza determinada por conclusión del traslado temporal, se determino que sería el Colegio de Notarios competente, el ente encargado de adoptar las medidas necesarias para solicitar la cancelación ante el Registro. Así, en la Resolución N° 282-2016-SUNARP-TR-T se señaló lo siguiente: "(…) Entonces por igual razón, se debe concluir que el encargado de disponer lo conveniente para cancelar la anotación preventiva de un notario cesado o que dejó de ejercer funciones como tal en una plaza determinada por conclusión del traslado temporal será el colegio de notarios respectivo, por estar encargado del archivo".

7.2 Extinción por caducidad

Tratándose del supuesto de caducidad, es necesario que preexista una norma que así lo establezca o que en todo caso haya operado el transcurso del tiempo prevista en ella. Sobre este punto, Gonzáles Loli[588] ha precisado, comentando los alcances del inciso d) del artículo 94 del R.G.R.P, que "en las anotaciones preventivas, "la caducidad" implica la extinción del asiento por el solo transcurso del tiempo, por lo que, la extensión del asiento de cancelación, no es el que extingue el asiento, sino que solamente deja constancia de la extinción ya producida. Por ello, no es la cancelación la que origina la aplicación de la caducidad sino que es la caducidad producida la que determina que pueda extenderse un asiento cancelatorio, por carecer de efectos la anotación caduca".

Pues bien, en el caso de las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 138 del R.I.R.P., no existe una norma que contemple la cancelación por caducidad de estas medidas. Frente a este vacío normativo, el Tribunal Registral ha sostenido en algunos pronunciamientos[589] que el criterio aprobado en el CV Pleno Registral, referido a la caducidad de anotación preventiva de sucesión intestada notarial[590], resulta también aplicable a la anotación preventiva de una prescripción adquisitiva de dominio. A tal efecto en la Resolución N° 2338-2015-SUNARP-TR-L sostuvo que "(…) el criterio aprobado en el CV Pleno (…) resulta aplicable a los casos de prescripción adquisitiva debido a, al igual que en la sucesión intestada, la anotación preventiva en este caso [del art. 138 del R.I.R.P.] busca dar publicad al proceso iniciado en sede notarial a efectos de otorgar prioridad al derecho de propiedad que se declara al finalizar el mismo". Bajo este criterio interpretativo, la cancelación por caducidad procederá a los diez años de extendida la anotación. Surge por aplicación analógica del artículo 3 de la Ley N° 26639.

Sobre el particular, se ha sostenido en los fundamentos de dicho acuerdo adoptado por el Pleno Registral que: "(…) para cancelar por caducidad las anotaciones preventivas mandadas a extender por los notarios en los asuntos no contenciosos de competencia notarial de sucesión intestada [y por extensión, aplicable también a las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333], se dan los requisitos para aplicar el artículo 3 de la Ley 26639 por analogía, pues tiene una semejanza esencial la resolución judicial que dispone la anotación preventiva de la solicitud de sucesión intestada, con la comunicación (oficio) emitida por el notario, ya que ambas tienen por objeto poner en conocimiento de los interesados del inicio de un proceso de sucesión intestada, (…); por lo que utilizando el argumento a pari "donde hay la misma razón, hay el mismo derecho (…)".

588 Gonzales Loli, Jorge Luis, *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Lima: Gaceta Jurídica, 2002, pág. 445.

589 Entre los pronunciamientos del Tribunal Registral a favor de disponer la caducidad encontramos, entre otras, las siguientes resoluciones: Resolución N° 602-2017-SUNARP-TR-A, Resolución N° 310-2016-SUNARP-TR-L, Resolución N° 2338-2015-SUNARP-TR-L, Resolución N° 2063-2014-SUNARP-TR-L.

590 En el CV Pleno registral, realizado los días 04 y 05 de abril de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo: CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUCESIÓN INTESTADA NOTARIAL "El criterio contenido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno del Tribunal Registral relativo a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva judicial de sucesión intestada, resulta aplicable por extensión a las anotaciones preventivas de sucesión intestada de origen notarial".

Si bien, el planteamiento usado para llenar el vacío normativo es adecuado, hubiera sido más conveniente que sea el administrado interesado, quien de mutuo propio, solicite la cancelación por caducidad de la medida, es decir, sin necesidad de que sea el propio notario quien oficie al Registro pertinente el levantamiento de dicha anotación. Además, debe tenerse presente que la cancelación por caducidad opera por la sola verificación del tiempo transcurrido, bastando, como indica el propio Art. 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la presentación de la declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario de cualquier interesado, en la que a lo sumo indique en forma expresa la fecha del asiento de presentación que origino la anotación y el tiempo acontecido.

7.3 Extinción por conversión

Las anotaciones preventivas también pueden extinguirse por su conversión en asientos definitivos, es decir, cesa su temporalidad al transformarse en asientos con vocación de continuidad o permanencia. Sobre el particular, Lacruz Berdejo[591] considera que se tratarían de "[…] asientos que tienen exactamente el contenido de la anotación que les precede y que forman una simple continuación de ella, en la que solo cambia la veste formal".

El efecto más importante de esta modalidad, es que una vez operada la extinción por conversión, rige en adelante el contenido del asiento de inscripción definitivo, es decir, queda sin efecto ni valor alguno al asiento de anotación preventiva. Siendo ello así, una vez extendido el asiento de inscripción definitivo, deberá reputarse como extinguida la anotación preventiva. Con relación a este tema, el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 797-2017-SUNARP-TR-L que: "[…] el artículo 92 precitado hace la distinción en las causales de extinción de las anotaciones preventivas entre caducidad, cancelación y conversión en inscripción. Aunque la caducidad de una anotación preventiva determina la posibilidad de la extensión de un asiento de cancelación por esta causa, la conversión de la anotación preventiva en inscripción no determina per se la extensión de algún asiento de cancelación, entendiéndose que ha quedado extinguida la anotación por la propia conversión. (…)".

Ahora bien, en el caso específico de las anotaciones preventivas a que se refiere el Art. 138 del R.I.R.P., existe pronunciamiento favorable por parte de la segunda instancia registral, en el sentido de considerar que, este tipo de anotaciones, también podrían extinguirse por conversión una vez que se dé el supuesto de inscripción definitiva de la declaración notarial del derecho de propiedad o la rectificación de las dimensiones físicas del predio. Así, en la Resolución N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, se ha sostenido que: "conforme a lo previsto por el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas se extinguen, entre otras causas, por su conversión en inscripción, en el presente caso los actos que se encontraban cautelados, fueron inscritos con posterioridad de manera definitiva". Es decir, al producirse su conversión en inscripción, se produce casi de forma automática el cese de los efectos de la anotación preventiva. En ese caso, solo se necesitará la solicitud de levantamiento de la anotación por parte del notario, para que dicha circunstancia quede reflejada en la partida registral del predio. De ese modo, si bien el tema no está regulado en razón de que es poco frecuente que se invoque esta causal para extinguir la anotación, lo cierto es que no habría impedimento alguno para que los interesados soliciten la extinción de la anotación por su conversión en definitiva, más aún si con ello, se logra dar mayor claridad a la publicidad registral.

591 Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. *Elementos del derecho civil III*: Derecho Registral Inmobiliario, Barcelona: Bosch, 1984, pág. 234.

8. Referencias bibliográficas

- Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral,* Lima: Jurista, 2010.
- Amorós Guardiola, Manuel. *Significado de la calificación registral.* Conferencia Pronunciada en "Las jornadas sobre Registros y Seguridad Jurídica" (9 y 10 de mayo de 1994), C.R.P.M.E. En: La calificación registral: Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre calificación registral, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid 1996.
- Camy Sánchez-Cañete, Buenaventura. *comentarios a la legislación hipotecaria,* t. V, Pamplona: 1983.
- De la Rica Maritorema, Ramón. *La anotación preventiva en general,* Revista Critica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977.
- Diez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial.* Sexta Edición, Editorial Civitas, Madrid, 2007.
- Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos del derecho civil III: Derecho Registral Inmobiliario, Barcelona: Bosch, 1984.
- Gonzales Barrón, Gunther:
- *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario,* Segunda Edición, Lima: Jurista Editores, 2004.
- Derecho Urbanístico. Lima: Jurista Editores, 2011.
- Gonzales Loli, Jorge Luis. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos,* Lima: Gaceta Jurídica, 2002.
- Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario,* Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.
- Talma Charles, Javier. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio.* Madrid: Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001.

Artículo 139. Anotación preventiva a solicitud de organismo competente

Las anotaciones preventivas previstas en los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva u otros regulados en disposiciones especiales, se extenderán en mérito del oficio del organismo competente solicitando la anotación, acompañado de la copia certificada de la respectiva solicitud y, en su caso, de los planos correspondientes.

Valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra.

Comentado por:
Aldo Raúl Samillán Rivera

1. Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio:

La prescripción adquisitiva de dominio es una figura legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando cumpla adecuadamente con los requisitos prescrito en la Ley; vale decir, que haya conducido como propietario por un espacio de tiempo y de forma pacífica el bien que pretende incorporar a su dominio.

Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria por prescripción recae sobre jueces, notarios y funcionarios públicos (designados expresamente por norma legal).

Ahora bien, el artículo que nos ocupa en esta oportunidad, es una norma reglamentaria, puesto que ha establecido los requisitos para la inscripción de solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio proveniente de procedimientos administrativos[592] regulados en otras normas. Debemos precisar que esta disposición no pretende desnaturalizar, los procedimientos y requisitos ya establecidos en las normas especiales, sino simplemente establecer un parámetro de legalidad a los documentos que ingresan al registro.

En ese contexto, podríamos decir que nos encontramos ante la solicitud de inscripción de un acto administrativo[593], el cual es el resultado jurídico de un proceso de exteriorización intelectual que es emanado de una institución pública, para concretar en un supuesto específico la potestad conferida por la Ley[594].

2. Requisitos para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva.

El artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la documentación que deberá ser presentada al registro para la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva en vía administrativa. Así, se ha regulado que la anotación se realizará en mérito al oficio del organismo competente solicitando la anotación, acompañado de la copia certificada de la respectiva solicitud y, en su caso, de los planos correspondientes. Desarrollando cada uno de estos requisitos, tenemos:

a. Oficio del organismo o institución pública: Este documento no resulta únicamente un medio de comunicación entre funcionarios públicos conforme lo establece el primer párrafo del

592 Tomamos interesante la naturaleza que se le otorgan al procedimiento administrativo de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, que plantea el abogado y escribano, Juan Luciano SCATOLINI, en su artículo "La Prescripción Administrativa: Hacia la Función Social de la Propiedad": […] es necesario tener presente que no consideramos a la prescripción administrativa una mera norma de carácter ritual y procedimental, sino principalmente un instrumento de gestión con miras la satisfacción del interés general […]. Recuperado de sitio web http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistral2011/documentos/tema01_scatolini.pdf.

593 De conformidad con el artículo 1, numeral 1, de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el acto administrativo es la declaración unilateral que una entidad realiza en ejercicio de su función administrativa, destinada a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos del administrado dentro de una situación concreta.

594 MORON URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General – Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima, 2017, pág. 185.

artículo 1485[595] del Código Procesal Civil, sino que es el acto administrativo que contiene la rogatoria y da mérito a la inscripción.

Lo indicado en el párrafo anterior tiene sustento en los dispositivos que regulan los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva de dominio, donde se le otorga la calidad de título inscribible al oficio; artículos 70 y 87 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA[596] modificado por Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA[597], artículo 50 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA[598] cuyos lineamientos para su ejecución están establecidos en el numeral 4.2.10. del artículo 4 de la Resolución Ministerial Nº 0556-2015-MINAGRI[599].

b. Copia certificada de la solicitud: Este documento, si bien es cierto, formará parte del título puesto que acompaña al oficio, se trata de un instrumento que no fundamenta de manera inmediata y directa la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice[600]; Pau Pedrón, citado por Gonzales Loli, señala que "los documentos complementarios son los que tienen por finalidad probar determinados extremos que están estrechamente relacionados con el título inscribible y acreditan la plena realidad o legalidad del derecho que se pretende publicar[601]".

c. Esta solicitud está referida, a aquel documento que es presentado por el usuario a la entidad administrativa encargada de iniciar el procedimiento administrativo de prescripción; sin embargo, debemos tener presente que no todos los procedimientos administrativos, son iniciados a instancia de parte, por lo que este requisito puede prescindirse en dichas situaciones.

Copia certificada de los planos: El artículo bajo comentario coloca alternativamente la presentación del documento técnico y esto, tiene que ver con lo regulado en el literal b) artículo 138 del R.I.R.P, por lo cual el criterio para los casos de anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva que se presenten es el mismo -que las solicitadas vía notarial-; es decir, que la exigencia de la presentación de los planos tiene sentido cuando el predio materia de prescripción es una porción o sección del predio inscrito y no cuando dicho trámite versa sobre la integridad del predio inscrito, sin modificación alguna. Ello en la medida que en el primer caso dará pie a una independización de la referida fracción, mientras que en el segundo a una inmatriculación.

3. Sobre la calificación registral de la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede administrativa.

Al haber quedado establecido que el oficio es el acto administrativo suficiente para realizar la inscripción de solicitud de anotación preventiva, este también se encuentra sujeto a análisis por parte de las instancias registrales.

595 Artículo 148 del Código procesal Civil.- "A los fines del proceso. los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él (...)".

596 Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares". Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17/3/2006.

597 Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2008.

598 Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2008.

599 Lineamientos para la ejecución de los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13/11/2015.

600 Reglamento General de los Registros Públicos
Artículo 7.- Definición
Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.
También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.
No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario".

601 GONZÁLES LOLI, Jorge. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros*. Lima, Gaceta Jurídica, 2002, pág. 87.

Esta calificación en ejercicio de la potestad administrativa, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad, como lo dispone el artículo IV. 1.1[602] del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, conforme al cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. En ese sentido, los actos de la administración deben ser legítimos y justificados y para ello deben ceñirse a las disposiciones constitucionales y legales que disciplinan las materias sometidas a su conocimiento. Dichos actos administrativos se encuentran bajo el manto de la presunción de validez recogida en el artículo 9[603] de la Ley N° 27444, por el cual estos se reputan válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial. En ese sentido, debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva éste ha sido regular; es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.

Al respecto, se ha sostenido recurrentemente en la jurisprudencia del tribunal registral que en nuestro ordenamiento jurídico dicha interpretación es viable, a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el coTntrol sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral. En este caso, bien se puede hablar de una calificación restringida o atenuado, pues el registrador puede y debe evaluar básicamente: i) la competencia del funcionario que otorgó el acto, ii) el carácter inscribible del acto, iii) la adecuación del acto con los antecedentes registrales y iv) las formalidades extrínsecas de la documentación presentada. Aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina.

En esa misma línea, el Tribunal Registral reunido en el XCIII Pleno Registral[604], realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

4. Calificación de actos administrativos

En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

Conforme al citado precedente, se han fijado las bases de la calificación de los actos administrativos, precisando que lo habilitado a ser evaluado básicamente es el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos todos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni mucho menos del procedimiento correspondiente que lo origina.

En ese sentido, se tiene que los actos administrativos constituyen actos que gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley N° 27444. Ello también supone que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3 de la citada ley han sido satisfechos, entre ellos el de procedimiento regular, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al Registro en una suprainstancia administrativa, cuando su naturaleza es evidentemente distinta.

602 Articulo IV.- Principios del procedimiento administrativo
1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:
1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

603 Artículo 9.- Presunción de validez Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional según corresponda.

604 Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 16 de agosto de 2012.

Referencias Bibliográficas

- Morón Urbina, Juan Carlos. 2017. *comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General,* Tomo I. Gaceta Jurídica SAC. Lima - Perú.
- Gonzáles Loli, Jorge. 2002. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros,* Gaceta Jurídica SAC. Lima - Perú.
- Ledezma Narváez, Marianella. 2012. *comentarios al Código Procesal Civil.* Cuarta Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.
- Ledezma Narváez, Marianella. 2014. *Estudios Críticos de Derecho Procesal Civil y Arbitraje.* Tomo II, Primera Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.

Artículo 140. Inscripción del arrendamiento financiero

En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra.

Comentado por:
Brigitte Yolanda Bezada Ballona

1. Aspectos Generales

1.1 Antecedentes

El avance tecnológico logrado durante los últimos años, ha permitido una mayor concentración de grandes capitales que conllevan al empresario moderno requerir de modo imperante de financiamiento para la explotación y expansión de su negocio, surgiendo así el arrendamiento financiero o *leasing* (Taramona, 1995).

En referencia a lo señalado, me permito hacer una breve referencia de los orígenes remotos de este contrato, también conocido como *leasing*, el cual desde sus inicios en el siglo XIX, en los Estados Unidos de América, nace de la necesidad de su economía y desarrollo (Chuliá y Beltrán, 1998).

Respecto al Perú, su utilidad surgió como obligación de adaptar el Derecho a las exigencias de la sociedad, encontrando su regulación inicial en el Decreto Ley N° 23738 de fecha 23/10/1979, en virtud al cual solo las empresas del sistema financiero se dedicaban a este tipo de actividades, hasta que con la dación del Decreto Legislativo N°212 del 12/08/1981 se amplió la autorización permitiendo además a cualquier otra empresa autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros para operar en este tipo de contratos. En la actualidad y conforme al Decreto Legislativo N°299 aún vigente, se reestructura la normatividad del arrendamiento financiero, permitiendo su operación para empresas financieras y además las empresas bancarias autorizadas por Superintendencia de Banca y Seguros.

No obstante, la legislación especial, el artículo 1677 Código Civil indica que el arrendamiento financiero se rige supletoriamente por los artículos contenidos en el título VI de la sección segunda, de las normas referidas al contrato de arrendamiento, así como también de los artículos 1419 a 1425 del Código Civil.

1.2 Definición

En nuestro ordenamiento jurídico la definición del arrendamiento financiero la encontramos en el artículo 1 del Decreto Legislativo N°299, cuyo tenor es el siguiente: “Considérese Arrendamiento Financiero, el contrato mercantil que tienen por objeto la locación de bienes muebles e inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado".

Asimismo, resaltando las diversas definiciones que en doctrina se ha realizado sobre esta forma de contratación, considero acertada y completa la elaborada por Chuliá (como se citó en Leiva, 1995) quien señala que el arrendamiento financiero es el contrato por el cual la sociedad de leasing cede, mediante una renta periódica, cuya cuantía incluye la amortización parcial del objeto, a la empresa financiada, el uso de un bien duradero, mueble o inmueble, durante un periodo irrevocable, con la opción de compra al final del mismo por un precio residual previamente fijado.

Resumiendo y refiriéndome al artículo en comentario, el arrendamiento financiero es catalogado como un contrato “moderno” en virtud al cual una institución debidamente autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros adquiere en propiedad un bien inmueble para cederlo a una

persona natural o jurídica en uso y disfrute, a cambio del pago periódico de cuotas que incluye el capital invertido, los intereses, gastos y el margen de beneficio obtenido por el arrendatario por un plazo de duración determinado, elcual coincide con la vida útil probable del inmueble y con la opción de compra por un valor residual del bien inmueble.

2. Aspectos vinculados a la inscripción

El artículo 140 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-SUNARP/SN se limita en precisar la información que el registro debe publicitar en el asiento de inscripción del arrendamiento financiero, señalado al respecto lo siguiente: “En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra".

De la norma citada es posible concluir que el asiento de inscripción, que se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del inmueble, el cual comprenderá lo siguiente:

a. El Contrato de arrendamiento, en donde además se consignará el plazo de duración y el valor de la renta convenida; y

b. El Contrato de opción de compra, con indicación del valor de venta pactado y el plazo para el ejercicio de la opción de compra.

Por otro lado, en cuanto a la formalidad requerida para el otorgamiento del contrato de arrendamiento financiero el artículo 8° del Decreto Legislativo N°299 establece como exigencia su otorgamiento por escritura pública, no obstante ser la inscripción facultativa para los contratantes.

3. Ejercicio de la opción de compra.

Considero a la opción de compra uno de los elementos principales del contrato de arrendamiento financiero, por cuanto constituye una reserva de preferencia para el arrendatario durante la vigencia del mismo y que en opinión de Arias-Schereiber y Muro (1996) se señala al respecto que “el elemento consustancial al contrato de arrendamiento financiero es la opción de compra a favor del locatario, conforme se contempla en el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 299, siendo que la opción de compra tendrá obligatoria validez por toda la duración del contrato y podrá ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual.

El ejercicio de la opción no podrá surtir sus efectos antes de la fecha pactada contractualmente. Desde luego la opción de compra deberá contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1422 del Código Civil” (pág. 39).

En tal sentido, una vez finalizado el contrato, el arrendatario podrá optar por adquirir el bien, dando lugar a la transferencia del bien a su favor, el cual para su acceso al registro y oponibilidad frente a terceros es exigible de su instrumentalización bajo la fe notarial.

4. Jurisprudencia Registral.

Sobre el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles el Tribunal Registral no ha resuelto controversia de interpretación normativa, razón por la cual a la fecha no existe criterio de observancia obligatoria. No obstante ello, si se han expedido las siguientes resoluciones sobre el contrato de arrendamiento financiero:

a. Resolución N° 001-2004-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto “El ejercicio del derecho de opción en los contratos de arrendamiento determina que los arrendatarios se conviertan en propietarios de los bienes, por lo que no cabe interpretar que la formalización o celebración del contrato definitivo de compraventa por la empresa del sistema financiero (en los casos en que se encuentre en proceso de liquidación) constituya una operación de realización de su activo”.

b. Resolución N° 1103-2010-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto: “Los derechos registrales a pagarse por la cancelación del arrendamiento financiero que tiene su causa en el ejercicio de la opción de compra por parte de la arrendataria, corresponde a un acto invalorado".

c. Resolución N° 1380-2010-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto: “Para hacer efectiva la resolución unilateral de un arrendamiento financiero, debe procederse principalmente con la notificación del arrendatario en el domicilio que se consigna en el correspondiente contrato, ya que la resolución de contrato no opera por voluntad del arrendador, sino con la notificación al arrendatario".

   Lo decidido en esta resolución tiene como premisa los contratos en donde se ha pactado por los contratantes la resolución contractual sin necesidad de declaración judicial.

En el mismo sentido, si bien no se encuentra regulado por la normatividad registral la cancelación del asiento de arrendamiento financiero, ello no implica que en sede registral sea objeto de evaluación su pedido, atendiendo a los supuestos de extinción que conforme señalan Arias-Schereiber y Muro (1996) el contrato de arrendamiento se extingue normal o anormalmente. Siendo que la forma de extinción normal se produce por vencimiento del término del contrato, ante la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

a. Hacer efectiva la opción de compra.

b. Devolver los bienes a quien los adquirió primitivamente.

c. Llegar a un acuerdo para prorrogar el plazo del contrato.

Finalmente, en lo que concierne a la extinción anormal del contrato de leasing, se tienen como presupuestos de manera indistinta:

a. El incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas por las partes.

b. Pérdida total del bien otorgado en arrendamiento.

5. Referencias Bibliográficas

- Arias-Schereiber M y Arias-Schereiber A, Muro M (1996). *Los Contratos Modernos -Tomo II* Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Chuliám E y Beltrán T (1998). *Aspectos Jurídicos de los contratos Atípicos III.* Barcelona: José María Bosch Editor.
- Leiva J (1995) *El Contrato de Leasing.* Lima: Editorial Grijley.
- Taramona J (1995) Arrendamiento. *Leasing-Urbano.* Lima: Editorial Rodhas.

Artículo 141. Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;
2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;
3. El plazo de duración;
4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;
5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,
6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial.

Comentado por:
Luis Fernando Sánchez Cerna

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, como no puede ser de otra forma, no hace otra cosa que reflejar la clasificación de los derechos que está contenida en nuestra Codificación Civil; por lo cual sin entrar a discutir la naturaleza y ventajas o bondades del diseño asumido por el legislador peruano, los comentarios abordados sobre este tema se saltan este importantísimo debate, (Derechos Subjetivos, y su clasificación: Derechos personales y reales), y nos centramos en las consecuencias actuales del diseño, en relación con las normas registrales, desde una visión dualista de los derechos subjetivos.

El diseño de nuestros codificadores, respecto del derecho de superficie ha sido configurarlo como uno independiente y diferente a la propiedad, siendo esto así y como quiera que la propiedad es el derecho real más completo que se conoce, en la doctrina se clasifica a la superficie dentro de los denominados derechos "reales limitados", (Lacruz Berdejo, 2012), nótese que el atributo limitado es en referencia a la propiedad.

Esta concepción trae como consecuencia que se considere que si al derecho de propiedad sobre el bien, se le asigna una partida registral, como consecuencia de la técnica registral adaptada al diseño del derecho, en caso de la superficie, como sería un derecho disminuido respecto a la propiedad, y además con vocación de temporalidad (máximo 99 años), se generará una denominada "partida especial", nótese también que el reglamento omite precisar cuáles son las características de esta partida especial, se entiende por tal que está en función al derecho y titularidad inscritos.

La apertura de "partida especial", según el reglamento se debe realizar obligatoriamente cuando el titular del suelo es diferente al del derecho de superficie, caso contrario la opción depende de rogatoria expresa. Recuérdese que para este caso no funcionan o no existen presunciones similares a la posesión; respecto de la propiedad de la superficie y el suelo. (Ramirez Cruz, 2004).

El derecho de superficie como derecho patrimonial tiene existencia jurídica distinta a la propiedad del suelo, y le permite al titular:

a. Identificar su derecho y sus alcances sobre el suelo con claridad e individualidad registral.

b. Especificar sus características constitutivas.

c. Definir las limitaciones a su libre tráfico jurídico.

La organización interna de la partida registral se ajustará en lo posible a las reglas establecidas en el artículo 5 de este mismo reglamento.

Muy aparte de la autonomía de que goza la regulación de este derecho en la codificación Civil, su inscripción en el Registro otorga las siguientes ventajas, o como afirma Guillermo Borda, satisface una serie de necesidades (Borda, 1992) de la sociedad y el mercado:

a. Identifica a los titulares del Derecho, las transmisiones y las condiciones de las mismas. Lo cual es relevante en materia de tributación local, regional o nacional.

b. Garantiza la inviolabilidad del derecho en los términos contenidos en la Constitución (Art. 70)

c. Hace oponible el Derecho a cualquier otro no inscrito, (Art. 2022 C.C.) lo completa o lo clarifica.

d. Permite conocer la situación jurídica del derecho o bien, sus alcances y limitaciones, es decir que afectaciones o restricciones pesan sobre aquel,

e. Publicita el patrimonio de los titulares, lo cual favorece a los acreedores de cualquier sistema de ejecución, individual o colectivo. (Concurso).

f. Permite acercarnos a conceptos de gestión territorial como el de “riqueza territorial”, aún no muy desarrollado en nuestro medio.

Artículo 141. Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo.

La importancia de la inscripción del Derecho de superficie, para el tráfico jurídico se expresa en el contenido del artículo 2016 del Código Civil, que regula el principio de prioridad, por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en otras palabras, las inscripciones surten efecto desde la fecha y hora del asiento de presentación del título que le dio mérito, así también de esta forma se determina el rango de los derechos inscritos, y en atención a lo establecido en el artículo 2022 del mismo texto legal, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Al constituirse el derecho de superficie se generan derechos y obligaciones a favor del propietario y a favor del superficiario; respecto del propietario del suelo, existe una limitación a sus atribuciones en relación al bien del cual es propietario, por ejemplo, el impedimento de realizar obras que pudieran dificultar el libre ejercicio del derecho del superficiario, o sub superficiario.

Ahora bien, el superficiario se encuentra en la posibilidad de usar el bien dentro de los términos y condiciones establecidos en el contrato, es decir el superficiario goza de los derechos inherentes a todo propietario, sobre la edificación, como disponer y gravar libremente su derecho, o utilizar áreas distintas a las que recibió en derecho de superficie, si se le autorizó para ello.

Jurídicamente es posible que se puedan constituir derechos sobre derechos, por lo cual el Tribunal Registral acertadamente ha admitido la posibilidad de inscribir derechos de superficie de mayor elevación sobre un edificio que pertenece a otro en propiedad superficiaria.

Nuestra legislación exige que para los actos de disposición el encargo contenido en el apoderamiento conste de manera indubitable, por lo cual debe verificarse, como parte de la calificación, verificar si los apoderados están facultados para celebrar el contrato. Debe recordarse en este caso, el contenido del Art. 12 de L.G.S, pues la sociedad se obliga, en actos celebrados, solo dentro de los límites de las facultades que les haya conferido.

Hay que tener presente que ésta técnica registral aplicada a la superficie, guarda estrecha relación con su naturaleza, pues uno de los efectos constitutivos del derecho, es separar el suelo de la construcción, lo que obliga a que ambos derechos corran de forma separada, como claro efecto del Principio de especialidad.

Abierta la partida especial, se podrá inscribir los actos secundarios, como la declaratoria de fábrica etc., conforme también lo establecido en el Art. 3.2 del D.S. 008-2013-VIVIENDA, reglamento de la Ley 29090, lo cual tiene sentido por cuanto la edificación es accesorio de lo principal que en este caso es el derecho de superficie.

Pronunciamiento del TR:

Resolución N° 217-2014-SUNARP-TR-L; Resolución N° 877-2015-SUANRP-TR-L; Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos

La precisión de la información en el asiento registral es de relevancia por cuanto así queda delimitado el derecho, para efectos de su publicidad; más aún si los titulares pueden ser diferentes todos ellos.

Esto concuerda claramente con el diseño establecido en el Art. 1030 del Código Civil, el distinguido profesor Avendaño precisa además que hay que diferenciar y en esto ayuda también la técnica registral elegida en este epígrafe, el derecho de superficie de la propiedad superficiaria, y será el propietario superficiario el titular de la construcción sobre o bajo el suelo, el atributo de esta propiedad superficiaria es el de ser temporal, porque vencido el plazo, revierte al propietario del suelo, en nuestro país además a diferencia de la legislación comparada no existe propietario superficiario de plantaciones, sino solo de edificaciones, (Avendaño Arana, 2011).

Pronunciamiento del TR en este sentido:

“No puede constituirse derecho de superficie por uno de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva respecto de dicha sección, por no cumplirse con uno de los elementos personales para la constitución del referido derecho, cual es que el concedente sea propietario del suelo" (1451-2016-SUNARP-TR-L de 15/07/2016).

3. El plazo de duración

El derecho de superficie es un derecho enajenable, y transmisible por cesión, que confiere a su titular durante un plazo determinado, que no puede exceder al máximo fijado por la ley (Arias-Schreiber Pezet, 1989, derecho temporal), la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho anexo de edificar

En ese sentido, también resulta inscribible la modificación del plazo del derecho de superficie, debemos tener presente que las modificaciones a este derecho no afectan a los derechos inscritos con anterioridad, por ejemplo una hipoteca.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 1269-2014-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario

En la constitución del Derecho de superficie, el superficiario adquiere el derecho de propiedad sobre lo construido, puesto que lo adquirido es separado del suelo. De igual modo, si respecto del bien se constituye fideicomiso, el titular del dominio fiduciario es quien tiene las atribuciones del propietario en tanto dure este fideicomiso, en este sentido no se requeriría el consentimiento del propietario del suelo para efectos que el fiduciario, transfiera, grave o constituya derechos reales respecto de la propiedad superficiaria.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 1180-2010-SUNARP-TR-L

5. El nombre del titular del derecho de superficie

La identificación del titular del derecho es innata a la inscripción, en nuestro sistema no se concibe la sola inscripción del derecho sin la precisión del nombre del titular, por cuanto este es el facultado para disponer, modificar o extinguir el derecho, lo cual es la materialización de las consecuencias de la calificación registral, recuérdese que entre los requisitos exigidos por el Art. 2011 del C.C. para acceder al Registro, se cumple con la capacidad de los otorgantes, para el sistema registral peruano, este estudio se realiza en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos del Registro.

El titular puede ser persona natural, persona jurídica,

6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial.

La técnica registral dual y opcional, en función a la rogatoria del titular, es en este caso prácticamente inofensiva, siempre y cuando aparezca con claridad del asiento registral los límites y alcances del derecho de superficie y/o propiedad superficiaria inscritos, además la construcción de este apartado se ha realizado en función al tratamiento de la propiedad, la cual se inscribe en una sola partida, recuérdese también que es el alcance y/o límite del derecho lo que también se publicita; sobre y/o bajo la superficie del suelo, no se trata de dos derechos de superficie, sino de un derecho más, o menos limitado en función a la propiedad.

Recuérdese que nuestro Código Civil en su artículo 1030, define al derecho de superficie, como un derecho real que confiere al superficiario la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo y que el mismo no puede durar más de 99 años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

a. Oficina de Catastro en la calificación del Derecho de superficie

La competencia de las Oficinas de Catastro, está prevista en la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, en el cual se citan de forma taxativa los actos inscribibles que deben ser examinados por la indicada área, otros actos, no pueden ser objeto de examen técnico, otro acto no previsto, en la práctica puede suceder que la oficina de Catastro apoye en la identificación de correspondencias en determinados casos complejos, pero en estos casos, tampoco se emite o debe emitirse informe técnico, y en caso de haberse emitido este debe entenderse que no vincula al Registrador.

Debemos recordar que sobre este tema el TR se ha pronunciado en el sentido de que constituye un acto de renuncia a su competencia de calificación aquellos casos en los cuales el Registrador apoye su decisión en un dictamen de ésta área (por incompetente).

En la práctica puede suceder que en la calificación del derecho de superficie que recae sobre una parte de predio inscrito, no se describa con claridad la poligonal respectiva, puede exigirse planos al igual que sucede en otros actos similares (arrendamiento, derecho de uso, habitación, servidumbre, usufructo, etc.)

Pronunciamiento del TR:

• Resolución N° 014-2012-SUNARP-TR-T; Resolución N° 022-2015-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

b. Actos modificatorios del predio sobre el cual se ha constituido el Derecho de superficie

La modificación, rectificación, independización y acumulación de áreas se requiere de la intervención del propietario del predio y no del titular del derecho de superficie.

Igual sucede con las modificaciones al predio que pretenda realizar el titular del derecho de superficie, incluso si pretende realizar acciones de saneamiento sobre edificaciones construidas, las cuales deben ser realizadas por el titular del suelo (legitimado), esto por cuanto el derecho de superficie es un derecho temporal, al respecto puede citarse el D.S. N° 130-2001-Vivienda Art. 6

Pronunciamiento del TR:

Resolución N° 042-2016-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

Por la misma razón, como quiera que el derecho de superficie importa un acto de disposición temporal del bien, el superficiario debe prestar su consentimiento para inscribir el derecho de servidumbre sobre un predio sujeto a derecho de superficie.

Pronunciamiento del TR:

• Resolución N° 161-2016-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

c. Efectos del principio de prioridad excluyente e impenetrabilidad

Si el otorgante del derecho de superficie ya no tiene dominio inscrito, en virtud del principio de prioridad excluyente e impenetrabilidad, no procede registrar el indicado derecho.

Pronunciamiento del TR:

• Resolución N° 090-2013-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016)

Esta disposición, como se aprecia, guarda concordancia con lo establecido en el artículo 13 de este mismo texto normativo, con las precisiones antes indicadas.

Recuérdese también que las exigencias contenidas en los artículos 14 y 15 de este reglamento también resultan aplicables.

Alguna situación que configure algún supuesto contenido en el Art. 8 de este reglamento, en relación a este derecho también tendrá acogida según esta última norma citada.

Artículo 142. Anotación de correlación

Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede.

Comentado por:
Jorge Rojas Álvarez

Previo al comentario sobre este artículo, creemos necesario recurrir para fines didácticos a ciertos conceptos que seguramente han sido desarrollados líneas arriba, como son los alcances del derecho de superficie y su técnica de inscripción a través del folio real.

Recordemos brevemente, que el folio real o especialidad en el registro de predios, obedece a una técnica o forma de organizar las inscripciones vinculadas a la unidad inmobiliaria o finca; es así que su estado jurídico-dominial se concentra en un solo instrumento que denominamos partida registral, donde constan todos los derechos reales que se constituyan sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo.

Al respecto, Gonzáles (2010, pág. 381) señala:

Folio real: El registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocer la historia jurídica de un inmueble determinado, solamente necesitará consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a este (2010, pág. 318).

Uno de estos derechos reales que se constituye sobre el predio, es el derecho de superficie. El código civil en su artículo 1030 señala que la superficie otorga la facultad al beneficiario (superficiario) a tener una construcción temporal sobre o debajo del suelo pero que se encuentra separada de la propiedad. Es temporal porque no puede durar más de 99 años.

Peña expresa:

El derecho de superficie comprende las facultades de edificar y de gozar lo edificado. Y comporta las cargas reales establecidas, relativas a la edificación y a la retribución convenida. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen (también, por tanto, de hipoteca. con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo (1999, pág. 713).

Se ha indicado también, que la superficie puede ser entendida como una propiedad económica, pues el propietario superficiario goza de los atributos jurídicos que un derecho de propiedad confiere sobre el inmueble. Es decir, se trata de un "engaño" permitido por la ley, por el cual uno puede convertirse en propietario de un inmueble sin llegar a serlo, en el riguroso sentido que la palabra "propiedad" encierra (Fernández, pág. 238).

La característica que tiene el derecho de superficie, con relación a otros derechos reales como el usufructo, servidumbre o derechos de garantía, donde se ejercen algunas de las facultades inherentes a la propiedad, es que el superficiario, en estricto, ejerce una propiedad plena y absoluta sobre las construcciones efectuadas en el subsuelo o sobresuelo del predio por un tiempo determinado. Por esta razón un sector de la doctrina señala que la superficie constituye una modalidad del derecho de propiedad, como lo es la propiedad horizontal y la copropiedad.

Más allá de fijar una posición sobre la concepción doctrinaria de la superficie, que no es objeto del presente comentario, lo cierto es que la superficie implica una separación jurídica entre el propietario del suelo y el propietario de las construcciones en el subsuelo o sobresuelo decimos jurídica, porque en efectos prácticos o físicos esta distinción no puede advertirse, pues quien económicamente aprovecha el predio es el superficiario. Asimismo, estos especiales atributos del derecho de

superficie tiene importantes efectos en la técnica de inscripción al momento de su acceso al registro.

Veamos, para la inscripción de la superficie es necesario que el registrador proceda a abrir una partida especial en el registro de predios, de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Es decir, implica una llamémosle si se quiere "particularidad" con respecto al principio de folio real que brevemente habíamos definido líneas arriba, pues aquí no estamos abriendo una partida por un nuevo predio que accede al registro, sino por un derecho real: la superficie.

Como consecuencia de esta apertura, tabular en el registro de predios por la inscripción de la superficie; el artículo que nos toca comentar dispone que simultáneamente debe extenderse en la partida registral del predio afectado, una anotación de correlación en el que se indique, entre otros, que se abrió una partida especial por constitución del derecho de superficie.

¿Y qué entendemos por correlación?

En primer lugar, debemos definir que la correlación es una medida o herramienta de técnica registral que permite vincular, ya sea por procedencia tabular o efectos del acto inscrito, a dos o más partidas registrales dentro de un mismo o distinto registro jurídico.

Así tenemos, a manera de ejemplo sobre la correlación respecto a la procedencia tabular de una inscripción, el artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala correlacionar cuando se advierte superposiciones gráficas generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz. Otro ejemplo, podemos citar a la correlación para la inscripción de la servidumbre prevista en el artículo 144 del Reglamento de Predios, que señala que sobre el predio dominante se extenderá una anotación de correlación en el que se indique la existencia de la servidumbre inscrita en el predio sirviente.

En lo referente a correlaciones a propósito de los efectos que produce un acto inscrito, podemos citar la regulación prevista en la Directiva N°009-2013-SUNARP/SN que permite correlacionar los efectos de las anotaciones previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, con otras partidas registrales de los registros de bienes.

En segundo lugar, podemos señalar que la correlación permite facilitar la información que publicita el registro, sobre la cual se celebran un sinnúmero de contrataciones en el mercado, incluso, y esto es una opinión personal, es una medida que coadyuva a reducir la asimetría informativa que pueda suscitarse en una contratación inmobiliaria.

Decimos que la correlación facilita la información que publicita al registro, porque a través de la vinculación entre partidas registrales transmite de mejor manera al usuario quien es el solicitante de la publicidad los alcances del acto registral. En efecto, la concepción jurídica de muchos de los actos y derechos que se registran implica establecer relaciones con otras partidas registrales, las cuales, por su forma de inscribirse bajo el principio de especialidad, no sería posible de implementarlas sin la respectiva correlación.

Por ejemplo, cuando se genera una independización sobre el predio matriz, el principio de especialidad dispone abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración del terreno. Entonces, ¿cómo se le puede explicar al usuario que solicita una publicidad registral del predio matriz que éste ha sido desmembrado a causa de una independización que consta en una partida individual? Pues bien, las anotaciones de correlación (antes, notas marginales) en la partida matriz ayudará a informar al usuario que dicho predio ha tenido una reducción de su área a causa de una o varias independizaciones.

Ahora, cuando afirmamos que, incluso, la correlación puede contribuir a disminuir la asimetría informativa en una contratación, obedece a circunstancias donde uno de los contratantes no se encuentra en la posibilidad de conocer en la misma condición que su contraparte el derecho que encierra la inscripción a pesar que la ley garantiza el libre acceso al contenido del registro y el cual tendrá transcendencia en los efectos del contrato.

Por ejemplo, una persona acude al registro para solicitar toda la información registral relativa al predio que desea adquirir. Luego de la verificación sobre titularidades, cargas y gravámenes decide comprar el bien. Sin embargo, una vez suscrito los documentos de compraventa, se entera que su vendedor se encontraba imposibilitado de firmar porque adolecía de una inhabilitación que se encontraba

inscrita en el registro personal, por lo tanto, el contrato de compraventa es susceptible de declararse nulo. ¿Por qué el comprador no solicitó una búsqueda con el nombre de su vendedor en el registro personal y solo se limitó a verificar la situación jurídica del predio? Es muy probable que el vendedor conocía de su inhabilitación en el registro personal, pero el comprador no.

Atendiendo situaciones como la expuesta en el ejemplo, la Sunarp emite la Directiva N° 003-2015-SUNARP/SN, que dispone crear un sistema de correlación entre las inscripciones extendidas en el registro personal con el registro de predios, de manera que, cuando un usuario solicite una publicidad del registro de predios pueda ser informado, mediante una hoja adicional, que dicho titular cuenta con una inscripción en el registro personal. Si bien, este tipo de correlación opera de forma distinta a los casos anteriormente señalados, pues aquí el registrador no extiende ninguna anotación sobre las partidas vinculadas, sino que lo hace el sistema de Sunarp de forma automática; lo cierto es que permite enriquecer la información del registro ante una situación que puede influir en hechos tan importantes como la adquisición de una vivienda.

Entendida así las cosas, por qué el Reglamento de Predios ha dispuesto la correlación en los casos de la inscripción del derecho superficie. La respuesta involucra todas las justificaciones que hemos venido señalando sobre la utilidad de la correlación en el registro; veamos cada una de ellas:

1. Para establecer la procedencia tabular de la inscripción de la superficie: Como ya hemos mencionado la inscripción de la superficie implica la apertura de una partida registral especial; sin embargo esta, técnica registral no transforma la naturaleza jurídica de la superficie, que como cualquier otro derecho real, significa la afectación de un bien, en este caso de un predio ajeno. Por lo tanto, es necesario que en el predio afectado conste dicha circunstancia a través de una anotación de correlación.

   El artículo bajo comentario señala los datos que deben indicarse en la anotación de correlación, siendo los siguientes: (a). La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos; (b). El plazo de duración del derecho; (c) Si la constitución es a título gratuito u oneroso, en este último caso debe indicarse si la contraprestación es a cargo del superficiario; y, (d) El nombre del titular del derecho de superficie.

2. Por los especiales efectos que produce el derecho de superficie: La superficie otorga al superficiario la propiedad absoluta sobre las construcciones efectuadas en el subsuelo o sobresuelo. Por lo tanto, al tratarse de un derecho de propiedad es necesario que el superficiario tenga todas las posibilidades de publicitar los actos inherentes a la propiedad que este pueda celebrar, tales como el usar, disfrutar o disponer sobre su dominio, de manera independiente al predio afectado.

3. Para facilitar la información que el registro publicite: Este fundamento guarda relación con lo indicado en el párrafo que antecede, es decir, si el superficiario efectúa una serie de negocios jurídicos donde estos serán susceptibles de registro, es necesario establecer una diferencia con aquellos actos, derechos o situaciones jurídicas correspondientes al propietario del predio afectado, especialmente por aquellos terceros que puedan solicitar la publicidad registral.

A manera de corolario, quería resaltar que la correlación no solo es una herramienta que permite vincular, ya sea por procedencia tabular o efectos del acto, dos o más partidas registrales; sino también, un elemento que facilita la información que el registro publicita cuando muchas veces la propia técnica de inscripción no lo permite.

En ese derrotero, el presente artículo ha dispuesto el uso de la figura de la correlación para explicar los efectos jurídicos que implica la superficie a partir de la técnica de inscripción empleada (apertura de partida especial), así como facilitar la publicidad de los actos que deriven de éste derecho real.

Referencias Bibliográficas

- GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario.* Tomo I y II. Ediciones Legales. Lima.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel (1999). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario.* Tomo I y II. 3° edición. Centro de Estudios Registrales. Madrid.
- FERNANDEZ SALAS, José Carlos (2012). *El derecho de superficie.* En revista Themis N° 62. Lima.

Artículo 143. Extinción del derecho de superficie y cierre de partida

Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre.

Comentado por:
Luis Fernando Sánchez Cerna

Esta disposición se explica, por cuanto si mediante la regulación contenida en el inciso 1 del Art. 141, se dispuso la apertura de una partida especial con la finalidad de inscribir la constitución del derecho de superficie, al extinguirse el mismo, no tiene sentido que la indicada partida quede abierta, deberá cerrarse; de lo cual debe dejarse constancia expresa.

Doctrinalmente es aceptado que el derecho de superficie es uno de los denominados derechos reales limitados o desmembraciones de la propiedad, y una hipótesis general es que en determinadas ocasiones los derechos reales recaigan sobre cosa ajena y que, consecuentemente, se sostengan por la propiedad y vivan a cargo de ella. De allí que cuando en el Art. 739.2 del CPC, se ordene dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre el predio, procede su cancelación, por cuanto el derecho de superficie como se explicó, constituye un derecho de uso y/o disfrute. Hay que tener presente que conforme lo previsto por la norma procesal el derecho de superficie se cancelará en la medida que se haya inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca en ejecución.

Otro supuesto similar es el referido en el artículo 85.1 de la Ley General del Sistema Concursal, conforme al cual, la transferencia de cualquier bien del deudor por parte del liquidador causa el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre este, sin que se requiera para tal efecto mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien, el levantamiento debe inscribirlo el registrador bajo responsabilidad. Entonces, si el derecho transferido es el de superficie, deben levantarse los gravámenes que afectan dicho bien. Si el bien transferido es el suelo se levantarán los gravámenes que afecten dicho bien y no los gravámenes que afecten el derecho de superficie.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 641-2011-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 079-2007-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 365-2008-SUNARP-TR-A (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).
- Resolución N° 1140-2010-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).

El Derecho de superficie es uno de carácter temporal, conforme lo previsto en el Art. 1030 del Código Civil. La extinción del derecho no solamente puede producirse por el vencimiento del plazo estipulado sino porque las partes han acordado su resolución o porque se ha producido la resolución por incumplimiento. Asimismo en el Art. 1033 del Código Civil se ha previsto que la extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario a favor de terceros.

Pronunciamiento del TR:

- Resolución N° 1222-2010-SUNARP-TR-L (Registral, www.sunarp.gob.pe, 2016).

La Destrucción de lo construido

El uso del término construido en la codificación civil (Art. 1033 C.C.) es adecuado porque este término es mucho más amplio que “edificación”, otro aspecto importante es que al haberse previsto expresamente que la destrucción de los construido no extingue el derecho de superficie, se establece

con claridad la diferencia entre el Derecho de superficie y la propiedad superficiaria (en este sentido CARDENAS, ARIAS-SCHREIBER y Manuel Muro Rojo). Al no haber prohibición legal, cabe pacto en sentido contrario, por lo cual considero que ante esta situación, el asiento registral de inscripción del derecho, debe indicar sus límites, como el plazo y las causales de extinción pactadas, (la destrucción de lo construido por ejemplo), el reglamento en comentario no contiene previsión al respecto.

Extinción por falta de uso

El legislador civil no ha previsto la extinción del derecho de superficie por esta razón, hay que estar al plazo legal (máximo 99 años o al fijado en el contrato).

Lo anterior no quiere decir que no pueda ser objeto de prescripción. Lo cual no se evalúa en sede Registral, sino que requiere declaración en tal sentido.

La extinción por vencimiento del plazo fijado en el contrato o testamento, es uno de caducidad, (Ramirez Cruz, 2004) por lo que no hay acción para revivir el derecho, por lo cual debe cancelarse la inscripción sólo con la comprobación de su vencimiento.

A diferencia de la regulación de otros derechos reales, en este caso no se ha previsto legislativamente las causales de extinción del derecho por lo cual es susceptible de acceder al registro la extinción del derecho y consecuente cierre de la partida registral entre otros los siguientes supuestos:

a. Por causal expresa en el contrato: No edificación o conclusión de la construcción, uso distinto al pactado, violación de las obligaciones contractuales.

b. Transcurso del plazo convencional.

c. Expropiación. (Maish Von Humboldt, 1982).

La distinguida Jurista Lucrecia Maish H., plantea otras causales de extinción, las cuales no han sido recogidas por el codificador, como el no uso, la desaparición o inutilización del suelo, la resolución del derecho de propiedad.

Artículo 144. Inscripción de servidumbre

La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del inmueble dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que éste se encuentra favorecido con la servidumbre.

Comentado por:
Carmen Elena Gamarra Agreda

Inscripción de Servidumbre

La servidumbre se encuentra regulada en el artículo 1035 del Código Civil de la siguiente manera: "La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de algunos de sus derechos".

La servidumbre es un derecho real por el cual se limita el derecho de propiedad de un predio llamado predio sirviente impidiendo que use y/o disfrute del bien en su totalidad a favor de otro denominado predio dominante.

Arias Schreiber[605] señala que la servidumbre es una limitación del derecho de propiedad. Por lo tanto, no puede presumirse su existencia. Como derecho real que es, tiene como características la inmediatividad y la absolutez. Lo primero quiere decir, que se ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce erga omnes".

En cuanto el artículo bajo comentario, regula la forma de inscripción disponiendo que la servidumbre se inscribe en la partida registral del predio sirviente mientras que en la partida del predio dominante sólo se extenderá una anotación de correlación, la cual debe publicitar que el predio se encuentra favorecido con la servidumbre cumpliendo así con el principio de publicidad registral; en ese sentido, en el título que de mérito a la inscripción se debe indicar de manera expresa las partidas registrales de los predios sirvientes y dominantes, indicando además si se trata de servidumbre gratuita u onerosa, sujeta a plazo o si es perpetua, a fin de consignarse en el asiento de inscripción en concordancia con el artículo 50[606] del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126 -2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012.

En cuanto a la servidumbre que recae sobre parte del predio, el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que no se requerirá independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales".

Los planos a presentar deben contener los datos técnicos establecidos en la Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN aprobada por la Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de julio de 2014, en el que consta los actos que requieren informe técnico del área de catastro para efectos que puedan acceder al registro.

En cuanto a la formalidad del acto constitutivo de la servidumbre dependerá del tipo de servidumbre; en el caso de las servidumbres convencionales, para acceder al registro debe constituirse por escritura pública o por formulario registral legalizado por Notario, señalando la partida del predio sirviente y del predio dominante; los acuerdos y elementos del contrato de servidumbre de manera clara y expresa, supletoriamente se rige por el Código Civil vigente.

605 ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil 1984 Tomo V. Derechos Reales, pág. 298

606 Art. 50 "Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros siempre que aparezcan del título, así como la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho (…)".

En el caso de Servidumbre de Paso, la Resolución N° 456-2016-SUNARP-TR-L de 04 de marzo de 2016 señala que "Tratándose de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso los propietarios pueden optar en constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar estos como zonas de propiedad común", dicha resolución señala que si bien este tipo de servidumbre se denominan "Servidumbres Legales" y son impuestas por la ley, ello no importa que su nacimiento se da de pleno derecho, pues la ley se limita a establecer los supuestos en los que el beneficiario de aquella puede exigirle al dueño del predio del cual se va a servir, la celebración del correspondiente acto jurídico constitutivo, ya que las partes a través de un acto jurídico deberán manifestar expresamente su voluntad de constitución, o de lo contrario el dueño del predio que no tenga salida a la vía pública puede demandar su constitución. Por lo que para la aplicación del artículo 13 literal c) de la Ley 27157 en el supuesto de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso los propietarios pueden optar –entre otros supuestos- en constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los propietarios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar estos como zonas de propiedad común, debe presentar la escritura pública de constitución de servidumbre otorgados por todos los copropietarios.

Las servidumbres que recaen sobre las concesiones para la explotación de servicios públicos las formalidades para su inscripción se encuentran reguladas en la Directiva N° 006-2011-SUNARP, aprobada por la Resolución N° 129-2011-SUNARP/SN que regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, asimismo al respecto la Resolución N° 1436-2014-SUNARP-TR-L de 01 de agosto de 2014 señala que "Puede inscribirse la servidumbre no sólo en mérito de los partes notariales o copia certificada de resoluciones administrativas que establezca la servidumbre, expedida por funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, sino también en mérito de la presentación de copia simple de la publicación en el diario oficial El Peruano de la resolución ministerial en mérito del cual se reconoce la servidumbre convencional. Asimismo, se acompañará la memoria descriptiva y los respectivos planos georeferenciados del área afectada con la servidumbre».

La servidumbre sobre predios estatales se constituye sobre predios de dominio privado estatal, inscritos y saneados, y se encuentra regulada en la Directiva N°007/2016/SBN denominada "Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales" aprobada en la Resolución N°070-2016-SBN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19-10-2016.

La constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de Inversión se encuentra regulado en la Ley 30327.

Artículo 145. Acción pauliana

El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto.

Comentado por:
Esben Luna Escalante

1. Antecedentes

El antecedente inmediato de la acción pauliana como acto inscribible en el Registro de Predios y como consecuencia de ello publicitando a terceros la ineficacia de un acto o contrato inscrito, lo encontramos en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios del 2008 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN a cargo en ese entonces por la Dra. María D. Cambursano Garagorri, que al igual que el actual, exigió en caso de su acogida registral, que el asiento registral debería contener y expresar el nombre de la persona natural o denominación social de la persona jurídica cuyos efectos del acto impugnado e inscrito, le resultase ineficaz.

Así, el artículo 112, expresó: "El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto".

No cabe duda, el actual artículo 145 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2013, es una repetición del derogado artículo 112.

2. Código Civil

La acción pauliana, llamada también en la doctrina como acción revocatoria, se encuentra regulada en nuestro Código Civil de 1984 en el título VII[607] del Libro II con el nombre de Fraude del Acto Jurídico.

Como dice un distinguido maestro nacional[608]: "La figura del fraude se presenta, así, cuando una persona enajena sus bienes a fin de sustraerlos a la ejecución de sus acreedores, pero con una voluntad real, lo que distingue el acto fraudulento del acto simulado. Agrega: El fraude es, pues, un acto real y verdadero, cuyos efectos son queridos. Consiste en la enajenación de bienes, a título oneroso o gratuito, que realiza el deudor para evitar que su acreedor pueda ejecutarlo, haciéndose pago con dichos bienes. Por eso el acreedor, puede, frente al fraude, ejercitar la acción revocatoria, también llamada pauliana".

Efectivamente, el fraude del acto jurídico, no es otra cosa que aquella conducta del deudor que haciendo ejercicio abusivo de un derecho y aprovechándose de la confianza depositada en él, dispone de sus bienes ya sea a título oneroso o gratuito en perjuicio de su acreedor; que ante el incumplimiento de la obligación o prestación de su deudor, no podrá dirigir su accionar en los bienes de éste último precisamente por el detrimento, disminución o insolvencia de su patrimonio.

Aquel deudor que tenga una relación obligacional con un acreedor, esto es, una prestación pendiente, no está limitado o impedido de disponer de sus bienes, en absoluto; sin embargo, si incumple su prestación frente a su acreedor, este puede hacerse el pago con los bienes de su deudor. El detalle se presenta cuando el acreedor quiera ejecutar en los bienes del deudor, y este no tenga nada dentro de su esfera patrimonial; ante esta eventualidad, el artículo 195 del Código Civil permite que un tercero, y no cualquier tercero, un tercero acreedor, pueda solicitar que respecto de él se declare ineficaz el acto de disposición para luego ejecutarlos.

607 Código Civil, artículo 195: "Requisitos de la acción pauliana o revocatoria. El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos del deudor por los que renuncien a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro de su crédito. Se presume la existencia del perjuicio cuando del acto del deudor resulta la imposibilidad de pagar íntegramente la prestación debida, o se dificulta la posibilidad de cobro. Tratándose de acto a título oneroso deben concurrir, además, los siguientes requisitos".

608 Vidal Ramírez, Fernando, obra: *Teoría General del Acto Jurídico,* pág. 356, Cultural Cuzco S.A Editores, Primera Edición.

3. Las características del fraude del acto jurídico, serían:

El acto jurídico fraudulento celebrado por el deudor y adquirente, no debe estar afectada por vicios de nulidad o anulabilidad.

Paralelo al acto jurídico fraudulento, debe existir una relación obligacional del deudor frente un acreedor, ya sea persona natural o jurídica (al cual se le puede llamar acto jurídico afectado).

- El acto jurídico fraudulento celebrado por el deudor y el adquirente, puede estar referidos a actos celebrados a títulos onerosos o gratuitos.
- El acto jurídico fraudulento, debe acarrear un detrimento o insolvencia en el deudor, de tal manera que haga imposible que el acreedor del acto jurídico afectado pueda ejecutar en los bienes de aquel, precisamente por haber salido de la esfera patrimonial.
- La acción revocatoria o pauliana como pretensión, tiene como petitorio que se declare la ineficacia del acto jurídico fraudulento, esto es, que no surtan efectos el acto de disposición celebrado por el deudor.
- La demanda de ineficacia de acto jurídico fraudulento, debe ser planteada únicamente por el acreedor perjudicado con el acto de disposición del deudor (acreedor del acto jurídico afectado).
- La demanda de la acción revocatoria debe estar dirigida contra el deudor y su adquirente. Si el acto, materia de impugnación, ya se encontrara inscrito, con una posterior transferencia de propiedad también inscrita, la demanda debe extenderse a éste nuevo titular[609].
- Una vez declarada la ineficacia del acto jurídico fraudulento, no significa que esta ineficacia favorezca a todos los terceros, sino sólo beneficia al acreedor demandante[610].
- La declaración de ineficacia del acto jurídico o contrato fraudulento, no significa que este acto impugnado dejará de ser oponible a todos los terceros, pero si resultará inoponible al acreedor demandante favorecido con la demanda fundada.

4. La acción pauliana en el Registro de Predios

La casuística registral nos demuestra que generalmente el acercamiento de la acción pauliana al Registro de Predios, se presenta ante una previa denegatoria de inscripción. Así, cuando un acreedor sin una garantía específica a su favor, como por ejemplo una hipoteca, quiera cautelar su crédito ante el incumplimiento de su deudor en los bienes inmuebles de éste último, solicitará en el proceso de obligación de dar suma dinero la medida cautelar de embargo para su anotación en la partida registral donde corre inscrito el bien. Sin embargo, presentado el parte judicial a los Registros Públicos para su inscripción, dicho pedido es denegado por la instancia registral por su inadecuación con los antecedentes registrales[611] (el deudor ya no tiene dominio inscrito a su favor, dispuso de su bien cuando era sujeto deudor frente al acreedor).

Ante esta situación, a los efectos de persistir en la cautela del crédito del acreedor, rechazado en un primer momento, este último no le quedará otra cosa que recurrir al órgano jurisdiccional demandando la acción revocatoria del acto jurídico fraudulento, con un único petitorio: Que el juez declare respecto de él, la ineficacia del acto jurídico de disposición celebrado por su deudor. Una vez declarada fundada la demanda, el acto de disposición celebrado por el deudor no será oponible para el acreedor demandante, lo que significa que para éste último el titular del inmueble seguirá siendo su deudor.

609 Efectivamente para los efectos de anotar una demanda de ineficacia de acto jurídico en la partida del Registro de Predios, el parte judicial debe adecuarse a los antecedentes registrales, toda vez que de no ser así, conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil el acto materia de rogatoria de inscripción debe ser denegada. Es más, en un caso concreto sobre anotación de demanda de una acción pauliana o revocatoria, lo encontramos en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral con la siguiente mención: "Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda". Sirvieron de criterios para la aprobación de este precedente, la resolución N° 117-2002-ORL/TR del 18-02-2002.

610 Respecto a que la ineficacia del acto jurídico fraudulento solo favorece al acreedor impugnante, lo previene de manera expresa el artículo 195 del Código Civil al señalar que el acreedor puede solicitar que se declare ineficaz respecto de él, los actos gratuitos u onerosos celebrados por su deudor en los que renuncie a derechos o disminuya su patrimonio.

611 Efectivamente cuando la medida de embargo no se adecua a los antecedentes registrales, se deberá hacer saber al juez de la causa de dicha inadecuación. La calificación negativa del embargo, tiene sustento en el artículo 656 del Código Procesal Civil que señala: "Artículo 656. Embargo en forma de inscripción. Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente".

Una vez declarada la ineficacia del acto jurídico por el órgano jurisdiccional e inscrito en la partida del Registro de Predios, el acreedor demandante podrá solicitar nuevamente la medida cautelar de embargo, la que tendrá acogida registral. Quiere decir entonces, no obstante que registralmente la titularidad del inmueble corresponde a un tercero y eficaz para las partes celebrantes y demás terceros; por la declaración de ineficacia del acto jurídico fraudulento, sólo para el acreedor demandante seguirá siendo propietario no ese tercero, sino su deudor; de ahí la acogida registral de la medida de embargo.

Entonces tenemos, la siguiente presentación:

Inscrita la sentencia de ineficacia de acto jurídico Sus consecuencias son:

Respecto al acto jurídico fraudulento inscrito	Respecto al acto jurídico obligacional afectado
Seguirá siendo eficaz para las partes	Para el acreedor demandante no le será eficaz
Seguirá siendo oponible para los terceros	Para el acreedor demandante no le será oponible
Para todos, el titular registral es un tercero	Para el acreedor demandante, es su deudor.

Ahora bien, del artículo en comentario, nos daremos cuenta que su regulación no está referido a la calificación de los requisitos correspondientes contenidos en el título para dar acogida registral a un parte judicial de ineficacia de acto jurídico o acción revocatoria; sino más bien, a la manera de extender en el Registro de Predios el asiento de inscripción de una sentencia que declara fundada la acción pauliana, luego de una calificación positiva por parte del Registrador Público.

Entonces para extender un asiento de inscripción respecto a una acción revocatoria en el Registro de Predios, los operadores registrales, debe tener en cuenta lo siguiente:

Deben considerar los exigencias previstas en los artículos 46, 50 y 51 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es, mencionar en la extensión del asiento, entre otros, el acto causal que la motiva, el instrumento público en que se fundamenta el acto a inscribir, los datos relevantes para el conocimiento de los terceros, la indicación del juzgado, los nombres de las partes litigantes, la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriado etc.

Asimismo, teniendo en cuenta el artículo 195 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, el asiento de inscripción debe publicitar de manera indubitable el nombre de la persona favorecida con la acción pauliana, esto es, el nombre de la persona natural o denominación social de la persona jurídica, a quienes les resultará ineficaz el acto jurídico fraudulento. El propósito de la norma, es que por medio de la publicidad registral, se exteriorice que respecto de un tercero (acreedor demandante), el acto jurídico fraudulento no le resulta oponible y que puede actuar contra su deudor como si fuese titular registral, aun cuando para los demás ya no lo sea.

Por otro lado, respecto a la organización interna de la partida registral, en un inicio se tuvo duda respecto el rubro donde debería extenderse la sentencia de ineficacia de acto jurídico. Esta incertidumbre ha sido despejada con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el VI Pleno del Tribunal Registral, con la siguiente mención: "La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada[612]".

612 Los criterios para plasmar este precedente, lo encontramos en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP-TR-T del 11-06-2003 y N° 076-2003-SUNARP-TR-A del 16-05-2003. En la primera resolución citada, en el noveno considerando el Tribunal, dice:"Que resulta necesario precisar, por otro lado, que la declaración de ineficacia de un acto jurídico promovida a través de la acción pauliana (mal llamada revocatoria., prevista en el artículo 145 y siguientes del Código Civil, da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efecto erga omnes, de tal forma que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto. Esta acción no genera la nulidad de la transferencia cuestionada, sólo su inoponibilidad frente al acreedor demandante. Es por ello que la resolución judicial que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada".

Artículo 146. Emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable

Solo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio.

Comentado por:
Eduardo Hernández Martínez

El Título de Crédito Hipotecario Negociable, se encuentra regulado en los artículos 240 al 245 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores[613], y por la Resolución SBS N°685-2007[614], que aprueba el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, cuyo texto ha sido modificado en parte por la Resolución SBS N°1183-2007[615]. El artículo materia de éste comentario, está referido a la emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable (en adelante TCHN), por ende resulta necesario que previamente, analicemos en qué consiste este título valor.

1. Concepto, y sujetos que intervienen

El TCHN es un título valor, al que se incorpora el crédito y la hipoteca unilateral de primer rango que lo garantiza; el cual se constituye a petición y autorización expresa, del propietario del inmueble inscrito, que es susceptible de ser gravado con garantía hipotecaria.

En el TCHN intervienen los siguientes sujetos:

a. El propietario del inmueble inscrito, o su representante mediante poder especial, y en su caso el deudor del crédito garantizado;

b. El emisor, que puede ser el Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp), a través de sus registradores; o las entidades emisoras constituidas por las empresas del sistema financiero, y cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros; y

c. Los endosatarios, que son las personas naturales o empresas del sistema financiero, cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros, y empresas del sistema de seguros que reciben o adquieren dichos títulos.

2. Constitución y emisión

El TCHN se constituye a petición y autorización expresa del propietario del inmueble inscrito, que es susceptible de ser gravado con hipoteca, o de su representante facultado mediante poder especial, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública.

El título puede constituirse conjuntamente con la hipoteca, en la respectiva escritura pública; o con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. Asimismo, la garantía hipotecaria puede estar constituida sobre más de un predio.

Cabe indicar que en el TCHN, el crédito y la garantía no nacen conjuntamente. En este título valor, la hipoteca que se constituye para garantizar el crédito, es de carácter unilateral siendo constituida por el propietario por sí sólo, no existiendo acreedor, ni obligación determinada. Es en

613 Publicada en el diario oficial *El Peruano*, el 19/06/2000.

614 Ibídem. 31/05/2007.

615 Ibídem. 28/08/2007.

el acto del primer endoso, que deberá consignarse en el título, el crédito que se garantiza, plazo de vencimiento, intereses acordados y demás condiciones, representando desde entonces a la hipoteca y al crédito consignado, en favor de su tenedor; siendo negociable mediante el endoso.

El título será emitido por el registrador del Registro de la Propiedad Inmueble a cargo de la Sunarp, luego de constatar la inexistencia de cargas y gravámenes en la partida electrónica donde se encuentra inscrito el inmueble[616], utilizando el formato aprobado mediante Resolución N°0573-2003-SUNARP/SN[617]. Expedido el título el registrador anotará el gravamen hipotecario, constituido por el valor total del bien gravado, según la valorización pericial efectuada por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores[618] que prestan servicios a las empresas del sistema financiero, a cargo de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Cuando el propietario prevé que el primer endosatario será una empresa del sistema financiero, podrá solicitar al registrador que consigne en el título, el monto y condiciones del crédito; o autorizar a la empresa endosataria a completar el título con esta información.

Por otra parte, el THCN también puede ser emitido por las empresas del sistema financiero, y cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a operar con terceros, cuando la hipoteca que respalda su crédito se encuentre o vaya ser inscrita en el Registro. La constitución se realizará con o sin intervención de notario público, debiéndose contar con la autorización por escrito del propietario del inmueble, o su representante debidamente facultado y, en su caso, del deudor del crédito garantizado; estas autorizaciones tendrán el carácter de declaración jurada. Las empresas pueden emitir estos títulos en cualquier momento posterior a la autorización concedida.

A partir de su emisión, el propietario del título valor es titular del crédito y de la hipoteca incorporada al mismo, no obstante la incorporación de la garantía al título valor sólo será oponible, desde que se inscriba el acto de emisión en la partida registral del inmueble.

El TCHN también se puede emitir mediante anotación en cuenta, sin que se requiera la previa emisión de un título físico. En este caso la titularidad del crédito y de la garantía hipotecaria corresponderá a quien aparezca inscrito como propietario del título en el registro contable de la Institución de Compensación y Liquidación.

3. Contenido de los títulos emitidos por la Sunarp.

Los títulos emitidos por la Sunarp deben contener[619]:

a. Denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde;

b. Lugar y fecha de su emisión;

c. Nombre y número de DNI del propietario del inmueble, a cuya orden se expide el título;

d. Descripción resumida del inmueble objeto de la hipoteca, conforme a su inscripción registral;

e. Monto de la valorización, que será el importe hasta por el cual se constituye la hipoteca, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;

f. Fecha de la escritura pública, nombre del notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca; y

g. Nombre y firma del registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente.

Debiendo tener los espacios para consignar la información relativa al crédito garantizado y los

616 Así, las Resoluciones Nº1380 y 1381-2009-SUNARP-TR-L de 04/09/2009, indican: "Solo procede la expedición de Título de Crédito Hipotecario Negociable cuando el inmueble materia de constitución unilateral de hipoteca, no tenga cargas o gravámenes".

617 Publicada el 20/12/2003.

618 El reglamento del referido Registro fue aprobado mediante Resolución SBS Nº880-97, publicada el 19/12/1997.

619 Conforme a lo establecido en el artículo 241 de la Ley de Títulos Valores.

respectivos endosos. Además, de esta información, los títulos emitidos por la Sunarp, para ser endosados a las empresas del sistema financiero[620], deben indicar lo siguiente:

h. De ser el caso, la limitación o renuncia del acreedor a la facultad de proceder a la venta directa del inmueble por incumplimiento del deudor;

i. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual;

j. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento del crédito;

k. Saldo pendiente de pago del capital del crédito;

l. Forma y lugar de pago del crédito;

m. Primer endoso o transferencia; y

n. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentre inscrito el acto de emisión del título.

4. Contenido de los títulos emitidos por las empresas

La Superintendencia de Banca y Seguros ha establecido que los títulos que emitan las empresas del sistema financiero, deben contener como mínimo, lo siguiente[621]:

a. Denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde;

b. Lugar y fecha de emisión del título;

c. Nombre y número de DNI del propietario que ha constituido la hipoteca o que la constituirá;

d. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentra inscrito el inmueble afectado con la hipoteca o que se afectará con ésta;

e. Monto de la valorización, que será el importe por el cual se ha constituido o se constituirá la hipoteca, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;

f. Nombre del notario participante y fecha de la escritura pública con que se constituye la hipoteca;

g. Nombre, número de DNI y firma del funcionario autorizado a emitir el título en nombre de la empresa; así como nombre y R.U.C. de la empresa que emite el título[622].

h Nombre de notario cuando se ha constituido con su intervención.

i. De ser el caso, la limitación o renuncia del acreedor a la facultad de proceder a la venta directa del inmueble por incumplimiento del deudor.

j. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual.

k. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento del crédito.

l. Saldo pendiente de pago del capital del crédito.

m. Forma y lugar de pago del crédito.

n. Número de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentre inscrito el acto de emisión del título. Debiendo precisarse que esta información se encuentra incompleta, y que se completará cuando se haya efectuado la inscripción de la emisión. Estos títulos antes de ser endosados deberán ser completados con esta información.

Inscripcion del TCHN.

La inscripción del acto de emisión del TCHN en la partida registral del inmueble, se podrá realizar de manera simultánea a la inscripción de la constitución de la hipoteca, o con posterioridad a la inscripción de esta.

620 Según el numeral II del artículo 3 del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

621 Ibídem. Numeral I.

622 Inciso reemplazado por el artículo primero de la Resolución SBS N° 1183-2007, publicada el 28/08/2007.

Para efectos de la inscripción, la empresa del sistema financiero o el notario, deberá cursar una comunicación al registrador, la que tendrá carácter de declaración jurada, sin que para ello se requiera de instrumento público. La comunicación puede estar contenida en la escritura pública de la hipoteca.

La comunicación dirigida por la empresa del sistema financiero al registrador deberá contener, como mínimo la siguiente información[623]:

a. Denominación del título y número que le corresponde.

b. Lugar y fecha de emisión del título.

c. Numero de la partida registral, asiento y rubro donde se encuentra inscrita la hipoteca.

d. Monto de la valorización del inmueble.

e. Datos de identificación del funcionario que emite el título, y de la inscripción de sus facultades.

f. Nombre de la empresa que emite el título.

g. Monto del capital del crédito y tasa efectiva anual.

h. A la comunicación deberá adjuntarse copia simple[624] de la valuación efectuada al inmueble, y del título emitido.

f. Para inscribir el acto de emisión del TCHN, el registrador deberá verificar[625] que:

g. Los documentos integrantes del título se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia;

La hipoteca que se encuentra inscrita en el registro sea el único gravamen, o se esté solicitando simultáneamente su inscripción. Al respecto, debe advertirse la diferencia entre el momento de la emisión del título (en el cual el registrador debe constatar la inexistencia de cargas y gravámenes en la partida registral del inmueble), con el de la inscripción de su emisión.

El monto del gravamen coincida o sea inferior con la valorización comercial del predio señalada en la comunicación. La concordancia entre ambos montos es materia de calificación[626].

La comunicación cursada por la entidad emisora, contenga los requisitos antes indicados, y que acompañe copia de la valuación y del TCHN emitido.

623 Véase el artículo 5 del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

624 Las resoluciones Nº801-2009-SUNARP-TR-L de 11/06/2009, 815 y 816-2009-SUNARP-TR-L de 12/06/2009, y 1123-2009-SUNARP-TR-L de 17/06/2009, aclaran: "(…) El informe de valorización de los inmuebles afectados en hipoteca, así como el mismo Título de Crédito Hipotecario Negociable pueden ser presentados en copia simple".

625 Las resoluciones Nº872, 873, 882, 883, 885, 886 -2009-SUNARP-TR-L de 19/06/2009 y Nº1055-2009-SUNARP-TR-L de 03/07/2009, desarrollan: "Para la inscripción del acto de emisión del TCHN, el Registrador al calificar que los documentos integrantes del título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas debe verificar: i) Si la hipoteca incorporada en el TCHN se encuentra inscrita en el Registro o se está solicitando simultáneamente su inscripción; ii) Que la comunicación cursada por la entidad emisora, que tiene el carácter de declaración jurada, contenga los datos previstos en el artículo 5º del Reglamento de Título de Crédito Hipotecario Negociable; y, iii) Que se haya acompañado a la citada comunicación copia de la valuación efectuada al inmueble y del TCHN emitido".
Asimismo, las resoluciones Nº869 y 870-2009-SUNARP-TR-L de 19/06/2009, señalan: "El título de crédito hipotecario negociable incorpora un crédito y la hipoteca que lo garantiza, la misma que puede estar constituida sobre más de un predio. El monto del gravamen debe coincidir o ser inferior con la valorización (comercial) del predio. Cuando se solicita la inscripción de la emisión de título de crédito hipotecario negociable no es materia de calificación la hipoteca inscrita contenida en este título valor, sino sólo la verificación del cumplimiento de los requisitos del artículo 5 de la Resolución N°685-2007-SBS. No se requiere que se acredite ante el Registro la autorización del propietario, cuando la emisión del TCHN haya sido efectuada por entidad del sistema financiero. No es necesario que la comunicación dirigida al Registro de la emisión de título de crédito hipotecario negociable efectuada por una entidad del sistema financiero cuente con firmas certificadas notarialmente ni que las copias del TCHN y del informe de valorización de los inmuebles se encuentren legalizadas notarialmente".
El Tribunal Registral en el L Pleno, con referencia a la inscripción de la emisión del TCHN no emitido en el Registro, estableció como precedente de observancia obligatoria, que:
"Cuando se inscriba la anotación del TCHN no emitido por el Registro, la calificación registral sólo comprende los siguientes aspectos:
Que la hipoteca incorporada en el TCHN sea el único gravamen inscrito o se éste solicitando simultáneamente su inscripción; la verificación de la comunicación de la entidad emisora autorizada por la SBS, con el carácter de declaración jurada, con la información a que se refiere el artículo 5 de la RESOLUCION SBS N° 685-2007, anexando copia simple de la valuación y del título emitido.
No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con anterioridad al acto de emisión". Criterio adoptado en la Resolución N° 872-2009-SUNARP-TR-L del 19/06/2009.

626 Las resoluciones N° 1121-2009-SUNARP-TR-L de 17/07/2009, 804 y 814-2009-SUNARP-TR-L de 12/06/2009, indican: "Sólo debe ser materia de calificación la concordancia entre el monto de valorización señalado en la comunicación cursada por la entidad emisora y el monto del gravamen. (…)".

Cabe considerar, que no es materia de calificación la hipoteca inscrita contenida en el título. Por otra parte, si el título ha sido emitido por una empresa del sistema financiero, no es necesario:

Acreditar ante el registro la autorización del propietario, o en su caso del deudor del crédito garantizado[627].

Que la comunicación, cuente con firmas certificadas notarialmente, ni que las copias del título y de su valuación se encuentren legalizadas notarialmente.

5. Responsabilidad del obligado principal

El propietario del inmueble objeto de la hipoteca, asume la obligación de pagar al tenedor, el monto total del crédito. Con la facultad del tenedor del título, de exigir por la vía ejecutiva, el pago del saldo que resultase en su favor.

En los subsiguientes endosos, los endosantes no asumen frente al tenedor, la responsabilidad solidaria a que se refieren los artículos 8 y 11 de la Ley de Títulos Valores. Cuando el emisor, endosatario o adquirente sea una empresa del sistema financiero, la hipoteca constituirá garantía preferente de crédito, frente a cualquier otro acreedor, cualquiera que fuera el origen de las acreencias, aún las de carácter laboral, alimenticio, tributario, y se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.

6. Levantamiento de la hipoteca

El registrador levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, solo contra la devolución del título, ya sea no endosado o acompañado con la constancia de pago del crédito brindado por el último endosatario[628]. No procede la extinción de la inscripción de la hipoteca a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, a que se refiere la Ley N° 26639[629].

Se levantará todo gravamen y carga que se hubiera inscrito en fecha posterior a la expedición del título, en los casos de venta judicial o extrajudicial, a petición del acreedor.

7. Emisión de nuevo título de crédito hipotecario negociable.

Con la cancelación del crédito incorporado al TCHN, no se produce la cancelación automática de la garantía hipotecaria, esta queda vigente y en razón de ello, el propietario que hubiera pagado el crédito consignado en el título, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores[630], podrá solicitar a la entidad Financiera, la expedición de un nuevo título en su reemplazo, siguiendo las formalidades previstas para la emisión del título originario, debiendo devolver al registrador el título debidamente cancelado por su último tenedor. En este caso, la hipoteca se mantiene inscrita en el Registro. Al respecto, el artículo 146 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[631], materia de este comentario, complementa el artículo antes citado, estableciendo que solamente procede la inscripción del acto de emisión de un nuevo TCHN, cuando la hipoteca que dio lugar a la emisión del TCHN originario, sea el único gravamen inscrito en la partida registral del inmueble, no habiéndose inscrito cargas o gravámenes distintos a esta.

627 Las resoluciones N° 275-2009-SUNARP-TR-T de 31/07/2009 y 237-2009-SUNARP-TR-A de 03/07/2009, señalan: "Cuando el título de crédito hipotecario negociable es emitido por una empresa del Sistema Financiero no se requiere acreditar ante el Registro la autorización del propietario del bien que sirve de garantía, y en su caso, del deudor del crédito garantizado".

628 En cuanto al levantamiento de la hipoteca incorporada en el TCHN, la Resolución N° 1439-2009-SUNARP-TR-L, de 18/09/2009, indica: "De acuerdo con el artículo 244.1 de la Ley de Títulos Valores, para el levantamiento de gravamen incorporado en el Título de Crédito Hipotecario Negociable, no se requiere del otorgamiento de escritura pública ni de otra formalidad, que la sola entrega física del título valor al obligado. Así, en el caso que el crédito se encuentre debidamente cancelado, y en consecuencia, el último endosatario devuelva el título valor con la constancia de pago respectiva, el Registrador deberá levantar el correspondiente gravamen".

629 Publicada el 27/06/1996.

630 El artículo establece: "244.3 El propietario que hubiere pagado el crédito consignado en el título podrá solicitar la expedición de otro en su reemplazo, con la misma formalidad prevista para su emisión original, devolviendo el título debidamente cancelado por su último tenedor, manteniéndose en ese caso el gravamen hipotecario inscrito en el Registro Público. El Registro Público establecerá el procedimiento administrativo para este efecto".

631 El artículo indica: "Solo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio".

Artículo 147. Inscripción de condición de bien integrante del patrimonio cultural de la Nación

Para la inscripción de la condición de bien integrante del patrimonio cultural de la nación de un predio inscrito, se requiere la presentación de la Resolución del Ministerio de Cultura que declara al predio como bien inmueble integrante del patrimonio cultural de la Nación, la que debe contener la plena identificación del predio o predios afectados.

Cuando la resolución no precise la partida o partidas de los predios afectados o, se indique que la afectación es parcial, se presentará además el plano georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Solo se requerirá informe técnico del área de catastro en los supuestos del párrafo anterior. Dicho informe precisará, en su caso, las partidas en las que se encuentran inscritos los predios afectados y si la afectación comprende parte o todo el predio.

No constituye acto previo para la inscripción prevista en este artículo la declaratoria de fábrica.

Comentado por:
Karina Soledad Figueroa Almengor

1. Generalidades

Del artículo en comentario entendemos que para que un bien sea integrante del patrimonio cultural de la Nación se requiere que exista una declaración expresa salvo que exista una presunción legal como señala la Constitución Política de 1993. No cualquier bien por más artístico, bello, natural o antiguo que sea, tiene tal condición.

La condición de patrimonio cultural de un bien inmueble no nace con el Registro sino por regla general con la declaración por entidad competente, sin embargo, su registro es de gran importancia por cuanto al publicitarse su condición de patrimonio cultural, se facilita su protección jurídica y ello se ejemplifica cuando el registrador público califica actos de transferencia o modificación de inmuebles u otros, en los que deberá considerar que se hayan cumplido los requisitos especiales en cada caso, y eso no sucedería si el Registrador desconoce de tal situación.

Algunos podrían preguntarse por qué es importante proteger el patrimonio cultural en una época en que el urbanismo se desarrolla y la tecnología avanza, para ello probablemente primero requerimos entender "qué es el patrimonio cultural" o incluso "qué es patrimonio" y "qué es cultura" y con estas definiciones se pueda comprender mejor la importancia de la inscripción de la condición de bien integrante del patrimonio cultural de la Nación.

El Código Civil peruano si bien usa el término patrimonio en diferentes figuras jurídicas, no define su contenido, por ello recogemos algunas definiciones:

La Carta de Cracovia 2000 define el patrimonio como "el conjunto de las obras del hombre en las cuales una comunidad reconoce sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica[632]" (INC, 2007, s/p).

El patrimonio de una persona también se define como "el conjunto de sus bienes y sus deudas. Cuando fallece la persona, este patrimonio se transforma en herencia, conjunto de todos los bienes heredables del difunto, que responde de todas sus obligaciones[633]" (Lacruz: 2012, pág. 114).

632 INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA (2007). *Documentos fundamentales para el Patrimonio cultural.* Lima: INC.

633 LACRUZ, J. (2012). *Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho.* Madrid: Dykinson.

Y por último, patrimonio "es el complejo o conjunto de relaciones jurídicas valuables en dinero que pertenecen a la esfera jurídica de una persona, activa o pasivamente[634]" (Diez-Picazo: 1998, pág.380).

En cuanto a la Cultura se da el alcance de una definición:

El Ministerio de Cultura (2013)[635]:

La cultura puede ser entendida de diversas maneras, aunque éstas se concentran en dos grandes definiciones. Por un lado, hace referencia al modo de vida de una comunidad, sustentado en las creencias, cosmovisiones, costumbres, símbolos y prácticas que se han sedimentado y estructuran la vida de esa comunidad. Por otro lado, cultura también se refiere a un conjunto de objetos y prácticas, obras de arte o expresiones artísticas en general, que han adquirido valor simbólico y material.

Desde la primera definición, la cultura es un indicador de una forma de vida, vale decir, se refiere a las prácticas cotidianas que se han afianzado en las personas.

Desde la segunda, son culturales aquellos objetos y prácticas que son fruto de la creatividad humana y que han conferido sentido con imágenes, sonidos y significados en la vida personal y colectiva. (pág.7).

2. Patrimonio cultural de la Nación

El artículo 21 de la Constitución Política de 1993 regula la protección estatal del patrimonio cultural de la Nación, es decir bienes que han sido expresamente declarados como culturales y los que provisionalmente se presumen como tales, independientemente de su condición de propiedad privada o pública.

Sin embargo, la Constitución Política no define el patrimonio cultural por ello se cita algunas definiciones.

Guisasola[636] (1973) indica:

El patrimonio cultural es el conjunto de exponentes naturales o productos de la actividad humana que documentan sobre la cultura material, espiritual, científica, histórica y artística de épocas distintas que precedieron y del presente qué, por su condición ejemplar y representativa del desarrollo de la cultura, hay que conservar y mostrar a la actual y futura generación. (pág. 30).

El Ministerio de Cultura Peruano[637] (2011) se pronuncia:

Debemos entender que se trata de nuestra herencia cultural y que, como tal, forma parte de nuestra identidad nacional, regional y local y que, además es vital para poder conocer nuestro pasado, saber cuáles son nuestras raíces y cómo podemos aprovechar lo que tenemos proponiendo diversos proyectos de desarrollo. (pág. 14).

Además, según la Convención sobre Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, aprobada por el Perú por Resolución Legislativa N° 23349 del 21 de Diciembre de 1981, se considerará patrimonio cultural:

Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pinturas monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

Los conjuntos: Grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

Los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Asimismo, la Convención regula que, sin perjuicio de los derechos reales previstos en la legislación nacional sobre patrimonio cultural, y respetando la soberanía de los Estados partes, se reconoce que constituye un patrimonio universal en cuya protección la comunidad internacional entera debe cooperar.

634 DIEZ-PICAZO, L & GUILLÓN, A. (1998). *Sistema de Derecho Civil.* Madrid: Tecnos.

635 MINISTERIO DE CULTURA. (2013-2016) *Lineamientos de Política Cultural.* Lima: Ministerio de Cultura.

636 GUISASOLA, C. (1973) *Los delitos sobre el patrimonio histórico.* Madrid: Bosch.

637 MINISTERIO DE CULTURA. (2011) *Participación Ciudadana.* Lima: Ministerio de Cultura.

La Ley 28296 también define el patrimonio cultural y el Perú ha suscrito diferentes convenios internacionales, no obstante, aún no se toma una conciencia efectiva sobre la protección real del patrimonio cultural.

3. Inscripción de la condición de bien integrante del patrimonio cultural

El artículo en comentario, regula los requisitos de inscripción para predios inscritos, es decir ya inmatriculados o incorporados al Registro.

La Ley 28296, Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, dispone que se declare de interés social y necesidad pública, entre otros la identificación, generación de catastro, delimitación, actualización catastral, el registro, inventario y protección del patrimonio cultural[638].

El artículo 13 de la citada Ley señala que el Instituto Nacional de Cultura es el titular para solicitar la inscripción del bien inmueble integrante del patrimonio cultural de la Nación ante la Oficina Registral en cuya jurisdicción se encuentre el bien.

Luego con la entrada en vigencia de la Ley N° 29565[639], Ley de Creación del Ministerio de Cultura, se dispone que es competencia exclusiva del Ministerio de Cultura, realizar las acciones de declaración de patrimonio cultural de la Nación, por lo que se entiende que la referencia al Instituto Nacional de Cultura es sustituida por el Ministerio de Cultura.

Específicamente, el artículo 14 de la citada Ley, regula que por encargo del Ministro de Cultura, el Viceministro de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales ejerce entre sus funciones el formular, coordinar, ejecutar y supervisar la política relacionada con el fomento de la cultura y la creación cultural en todos sus aspectos y ramas del Patrimonio Cultural, lo que incluye la declaración, administración, promoción, difusión y protección del patrimonio cultural de la Nación, de conformidad con la respectiva política nacional.

En tal sentido, es título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios, la Resolución expedida por el Viceministro de Patrimonio Cultural e industrias culturales y en aplicación del artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se presentará copia certificada de la citada resolución, expedida por funcionario autorizado que conserve en su poder la matriz.

En lo que concierne al registro, es necesario hacer unas precisiones, pues el Ministerio de Cultura tiene a su cargo el Registro Nacional Patrimonial Informatizado de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, cuyo objeto es la centralización del ordenamiento de datos de los bienes culturales de la Nación, siendo uno de los Registros que lo conforman, el Registro Nacional de Bienes Inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación. El bien inmueble declarado integrante del patrimonio cultural de la Nación se inscribe de oficio en dicho Registro y si se trata de bienes de propiedad del Estado, debe registrarse en el SINABIP (Sistema de Información de Bienes de Propiedad Estatal).

El Registro citado en el párrafo anterior es un Registro administrativo que tiene una finalidad distinta al Registro de Propiedad Inmueble que forma parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos; sin embargo, ambos coadyuvan a la protección del patrimonio cultural, es necesario distinguir que este artículo regula la inscripción en el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble siendo éste el Registro jurídico en que se inscriben diferentes actos y derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y especiales y la inscripción de la condición de patrimonio cultural de la Nación en la partida registral de un predio es importante para aplicar la normatividad establecida por leyes espaciales, las limitaciones y restricciones que correspondan así como los beneficios de publicidad, oponibilidad, legitimación etc.

El Decreto Supremo N° 011-2006-ED, Reglamento de la Ley 28296, regula que la inscripción en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación será generada a partir de la resolución de declaración, de la cual forma parte la ficha técnica del bien cultural del bien inmueble en cuestión. Esta resolución de declaración es el mismo instrumento que

638 Artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1255 publicado el 07/12/2016.

639 Publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 22 de Julio de 2010.

da mérito a la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

4. Identificación del predio

Uno de los datos que debe contener la resolución de declaración de patrimonio cultural es la plena identificación del predio o predios afectados.

Al respecto existe precedente de observancia obligatoria[640] referido a la identificación de un bien objeto de transferencia que es perfectamente aplicable a este supuesto, pues es suficiente que existan datos de conexidad que permitan identificar que el predio descrito en la resolución corresponde al descrito en la partida registral, sea a través de la descripción de su ubicación, del área, de la especificación de linderos y medidas perimétricas u otro.

Si con los datos expresados ha sido posible identificar que el predio declarado patrimonio cultural se encuentra registrado integralmente en una partida registral, no será necesario adjuntar documentación técnica adicional ni emitirse informe técnico del área catastral; sin embargo, si en la calificación registral no ha sido posible identificar la partida registral en que se encuentra inscrito el predio afectado, se determina que la afectación del predio es parcial o se afectan dos o más predios se requiere además la presentación del plano georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales y con dicha documentación técnica el título será remitido a la oficina de catastro de la zona registral competente para la emisión de su informe a fin de efectuarse la inscripción, delimitándose debidamente la porción o área afectada del predio o los predios afectados.

Para los efectos de esta inscripción, actualmente se requiere que se presente un plano que cumpla las normas de cartografía básica oficial, se entiende elaborada por el Instituto Geográfico Nacional y las normas y estándares técnicos que establece la ley y su reglamento.

El sistema de referencia Geodésica Oficial es definido por la Ley 28294 como la red geodésica nacional elaborada por el Instituto Geográfico Nacional – IGN, siendo ésta el marco de referencia de la actividad de ordenamiento catastral, pública o privada, que se realiza en el país.

Lamentablemente, una de las falencias del Registro es el soporte catastral, a lo largo de los años los sistemas de medición son distintos y aun ahora los planos se presentan con diferentes formas de medición según el acto a inscribir y el procedimiento con el que se realizó el acto, aunado a ello es necesario recordar que el Registro no es ente generador de catastro.

Considérese para el presente caso, que los planos cumplan la formalidad antes descrita y que solo se requerirán cuando la afectación sea parcial, recaiga en dos o más predios o no se pueda identificar debidamente

Por último, si el patrimonio cutural declarado es una casona con valor histórico, un edificio republicano o con valor artístico u otro tipo de edificación y registralmente solo obra inscrito un terreno, no se requiere que previamente se inscriba la declaratoria de fábrica, es suficiente se identifique el terreno sobre el cual está construido o la partida registral. Al igual que procede la inscripción de transferencia de un predio cuya edificación no se encuentra inscrita, según artículo 100 del Reglamento de Inscripciones del Registro Predios también procede la inscripción de bien integrante de patrimonio cultural sin que sea requisito previo la inscripción de la declaratoria de fábrica ello porque tanto la trasferencia de inmueble como la declaratoria de fábrica por regla general no son actos constitutivos, es decir el Registro no es requisito para la existencia del acto.

5. Algunos casos prácticos

El Tribunal Registral se ha pronunciado sobre la autorización, opinión, comunicación u otro que emite el Ministerio de Cultura respecto. bienes declarados como patrimonio cultural

640 X PLENO. 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. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA: "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato detransferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".

En precedente de observancia obligatoria se dispuso que "es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la Nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado[641]".

Además, "Procederá la inscripción de habilitaciones urbanas sobre áreas que han sido declaradas patrimonio cultural de la nación, siempre que se adjunte documento en el que conste la opinión favorable del Instituto Nacional de Cultura o el Ministerio de Cultura[642]".

Sobre compraventa, el Tribunal Registral ha resuelto lo siguiente: "Si de la partida registral y del título presentado no consta que el bien inmueble forme parte del Patrimonio Cultural de la Nación, no corresponde solicitar se acredite la comunicación cursada al Ministerio de Cultura[643]"

"Para la inscripción de la transferencia a título oneroso de bienes integrantes del Patrimonio cultural de la Nación, constituye requisito la acreditación de la oferta de venta a favor del INC, hoy Ministerio de Cultura[644]".

Todos estos casos tienen sustento legal en las normas especiales sobre la materia, Ley 27157 y su reglamento, Ley 29090, Ley 28296 entre otras.

6. Conclusión

Difundir la importancia de la inscripción de la condición de Patrimonio Cultural en el Registro Público es relevante para su protección jurídica y fáctica pues ello puede evitar la destrucción de bienes culturales, su modificación sin la debida autorización del Ministerio de Cultura, su transferencia a particulares sin preferencia al Ministerio de Cultura, etc.

La inscripción de declaración de patrimonio cultural en el Registro de predios puede coadyuvar a proteger nuestra historia dado los efectos de la inscripción.

Concordancias

Constitución Política de 1993, Código Civil de 1984, Ley 28296, D.S. 011-2006-ED, Ley 29565, Ley 27157, Ley 29090.

641 LXII PLENO. Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010. Publicado en el diario Oficial *El Peruano* el 06 de setiembre de 2010. Criterio adoptado en la Resolución N.º 308-2010-SUNARP-TR-T del 20 de agosto de 2010.

642 Resolución del Tribunal Registral N° 2153-2015-SUNARP-TR-L de fecha 27 de Octubre de 2015

643 Resolución del Tribunal Registral N° 825-2015-SUNARP-TR-A de fecha 17 de Diciembre de 2015.

644 Resolución del Tribunal Registral N° 27-2016-SUNARP-TR-A de fecha 18 de Enero de 2016.

Artículo 148. Anotación preventiva del contrato de opción

El asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva.

Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

El plazo previsto por las partes para ejercitar el derecho de opción, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1423 del Código Civil;

El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;

En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el ejercicio del derecho de opción concedido.

El contrato de opción, y de ser el caso, su prórroga, podrán ser anotados preventivamente, siempre que se encuentre vigente el plazo para el ejercicio de la opción.

El contrato de opción podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido el plazo para su ejercicio, si es que es presentado conjuntamente con su renovación.

La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber caducado la anotación del contrato de opción por vencimiento del plazo, siempre que hubiese sido pactado antes de tal vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

Comentado por:
Karina Rosario Guevara Porlles

El artículo, bajo comentario ha sido minuciosamente desarrollado por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a tal punto de detallar con precisión varios de los supuestos que se hallaban en ambigüedad, como son la naturaleza preventiva o definitiva del asiento, si debía exigirse estipulación del plazo o bastaba que a falta de aquél el Registrador se remita al plazo supletorio regulado por el derecho sustantivo sin necesidad de emitir observación alguna, el supuesto de registrar el contrato cuando el plazo se hallaba caduco, entre otros. Así, tenemos una norma reglamentaria que pretende llenar los vacíos, abarcar la casuística y regular el contenido del asiento señalando lo que expresamente debe contener.

En cuanto a los derechos inmobiliarios, el contrato de opción es un acto inscribible en el Registro de Predios conforme el tenor del numeral 2 del artículo 2019 del Código Civil.

Bigio y Ramírez (1998) nos relatan que el numeral 2) del artículo 2019 considera como acto inscribible al contrato de opción con el objeto de respetar la decisión legislativa adoptada de llamar contratos de opción a lo que antes se designaba como promesa (pág. 217); luego en la exposición de motivos del artículo 2023 del Código Civil que regula la inscripción del contrato de opción, se encuentra que la norma citada tiene como fuente el artículo V del Decreto Ley 882 de la Legislación Cubana.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp) no podía ser ajena a la importancia de los contratos preparatorios dentro del tráfico inmobiliario, por lo que mediante resolución N° 048-2012-SUNARP/SN del 16 de marzo de 2012 que modifica el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN del 28 de agosto de 2008, se incorporan los artículo 115° y 116°, a raíz- según los propios considerandos de la resolución- de los criterios divergentes sobre la naturaleza del asiento y su caducidad, por tanto en aplicación del principio de predictibilidad y siendo obligación de la Sunarp establecer normas claras, transparentes a fin de brindar seguridad jurídica y que los títulos ingresados gocen de protección con su inscripción se regulan los procedimientos aplicables para el registro del contrato de opción.

Finalmente, el actual reglamento aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013 regula la anotación del asiento registral del contrato de opción y su caducidad.

Contrato de opción

Sobre la opción Bianca (2007) afirma:

La opción es el contrato que atribuye a una parte (opcionario) el derecho de constituir la relación final por medio de una declaración propia de voluntad. (...) La declaración de la parte vinculada se considera como una oferta irrevocable, en lo que hace a la ineficacia de la revocación y a la eficacia persistente de la declaración, aún si a ella se sigue la muerte o la incapacidad sobrevenida del declarante. (pág. 280-281).

Por nuestra parte, diremos que el contrato de opción versa sobre relaciones intersubjetivas y no obligacionales. Relaciones de derecho potestativo y estado de sujeción que vendrían a ser las dos caras opuestas de una misma moneda, por la cual el concedente u opcionista quien es la parte que se halla en un estado de sujeción, queda vinculado para celebrar un contrato definitivo y la otra parte llamada optante tiene el derecho potestativo de celebrarlo o no.

Elementos

El contrato de opción es un contrato principal, completo, autónomo, suficiente y preparatorio de uno definitivo, por lo que cuando este se celebre cumple su finalidad. Debe reunir todos los elementos del contrato definitivo, tanto estructurales como funcionales, principales y accesorios, pues con la sola aceptación del beneficiario el contrato quedará celebrado; por ello, el programa contractual no debe quedar carente de regulación y debe guardar idéntica forma a la del contrato definitivo bajo sanción de nulidad. Por ello, no tienen acogida registral las cartas de intención (letter of intent o LOI) por no contener todos los elementos del contrato (véase resoluciones N° 882-2013-SUNARP-TR-L del 29/05/2013 y 051-2014-SUNARP-TR-A del 06/02/2014).

El contrato de opción puede contener actos modales tales como condiciones suspensivas o resolutorias, plazo y cargo e incluso se puede hacer reserva de estipulaciones siempre que con posterioridad la reserva quede satisfecha o reserva de beneficiario por el cual optante se reserva el derecho de designar a la persona con la que se vinculará de forma definitiva, pues en base a la autonomía de la voluntad, las partes tienen la capacidad para regular sus intereses y decidir con libertad el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, al orden público y a las buenas costumbres.

Anotación Preventiva

Con la reglamentación del contrato de opción quedó zanjada la naturaleza del asiento registral, siendo incorporado al registro como anotación preventiva. Ello se justifica en la temporalidad intrínseca del contrato y porque no existe acto traslaticio que merezca un asiento definitivo.

A decir del artículo 64 Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas son asientos provisionales u transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito; como acto susceptibles de anotación preventiva se encuentran las medidas cautelares, las resoluciones judiciales que no dan mérito a una inscripción definitiva, los títulos que puedan inscribirse por falta de tracto sucesivo, aquellos que adolecen de defecto subsanable y aquellos actos deban anotarse conforme a disposiciones especiales (numeral 6).

La anotación debe efectuarse en el rubro D) que conforme el artículo 5 del R.I.R.P. está destinado a la inscripción de cargas y gravámenes, en él se inscriben los bloqueos, hipotecas, arrendamientos, medidas cautelares, todo tipo de carga o gravamen; así como los actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro, como es el caso, por cuanto no importa un acto definitivo de transferencia de propiedad que pueda dar mérito a su inscripción en el rubro dominial o definitiva.

Efectos de la Anotación

Los efectos prácticos son oponibilidad y preferencia. A través de la publicidad del contrato se logra oponer el contrato opción a terceros, quienes no podrán argumentar desconocimiento y se obtiene preferencia frente a actos o derechos incompatibles, tal es así que las transferencias registradas con posterioridad quedaran sin efecto siempre que se ejercite la opción dentro del plazo.

Los efectos del contrato de opción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación de la anotación, así lo señala el artículo 68° del T.U.O. del R.G.R.P.: inscrito el acto o derecho cautelado a través de una anotación preventiva, surte efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Cabe señalar que la anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos o derechos publicitados en la partida registral.

Plazo

El plazo es un elemento esencial del contrato dada la naturaleza temporal de la opción y opera no solo como condición de ejercicio del derecho, sino también como condición de su existencia (Diez-Picazo, 1979). Es un elemento futuro y cierto. Se fija un plazo a fin de no interrumpir la libre circulación de los bienes, pues el derecho potestativo no debe perdurar de forma indefinida manteniendo a la otra parte en un estado de sujeción perpetuo o indeterminado.

El plazo es el que pacten las partes a cuyo vencimiento se liberan debe ser determinado o determinable. A falta de pacto, rige supletoriamente lo regulado en el artículo 1423 del Código Civil modificado por Ley 27420 del 7 de febrero de 2001; es decir, se entenderá que el plazo es de un año debiendo consignarse así en el asiento.

El plazo es uno de caducidad más no de prescripción y menos uno de cumplimiento pues no existen obligaciones (recordemos que se trata de relaciones intersubjetivas de derecho potestativo y estado de sujeción). Caducidad por cuanto a su vencimiento la aceptación no surte efectos y ambas partes se liberan de la relación contractual. Este tipo de plazos operan por el solo transcurso del tiempo sin requerir formalidad alguna.

En el contrato debe quedar estipulado de forma clara el plazo inicial y el final, en caso sea determinado, y de tratarse de un plazo determinable debe indicarse las reglas o parámetros para su eventual determinación a través de operaciones matemáticas o deductivas.

El contrato de opción, y de ser el caso, su prórroga, podrán ser anotados preventivamente, durante la vigencia del plazo para el ejercicio de la opción; o vencido el plazo, para los fines de su anotación preventiva, deberá acompañarse al título la escritura pública donde conste su prórroga o renovación, toda vez que resulta inoficioso y carente de relevancia y de objeto publicitar un contrato caduco y sin efectos; en este supuesto puede darse el caso que en el propio contrato se pacte la renovación automática sujeta a ciertos eventos, por ende no requerirá de manifestación expresa de voluntad (véase Resolución N° 1388-2013-SUNARP-TR-L del 23 de agosto de 2013).

Renovación

Las partes pueden pactar la renovación del contrato de opción y es materia de anotación preventiva siempre que no exista un acto incompatible en la partida registral y en los siguientes supuestos de forma excluyente: cuando se encuentre vigente el plazo para el ejercicio de la opción o vencido el plazo siempre que la renovación hubiese sido pactada antes de su vencimiento. En este último supuesto, bastará que en el instrumento público de renovación se indique que el pacto se efectuó mientras se hallaba vigente el contrato sin necesidad de acreditar la fecha cierta, puede pactarse incluso de forma verbal. Así lo entiende el Tribunal Registral con motivo de la casuística abordada en la Resolución N° 1941-2014-SUNARP-TR-L del 16 de octubre de 2014, donde se solicitó la

ampliación del plazo del contrato de opción, en cuyas cláusulas se aludió a un acuerdo verbal de prórroga del plazo y que las partes ratificaron mediante minuta. El tribunal señaló:

Serán las partes quienes en base a la autonomía de la voluntad, determinen su extensión. De lo señalado se puede deducir que las partes podrán decidir sobre todos los aspectos del contrato de opción, incluso el plazo, en consecuencia, es posible aceptar que las partes en virtud de dicha autonomía convengan en establecer ciertas modalidades o particularidades en dicho plazo, más aún cuando ello no se encuentra prohibido por la ley.

Liquidación de derechos registrales

Los derechos registrales se fijan a través de decreto supremo emitido por el Sector Justicia (D.S. 037-94-JUS y D.S. 017-2003-JUS) y se actualizan mediante resoluciones de Superintendencia (La última es Resolución N° 329-2018-SUNARP-SN del 31 de diciembre del 2018). Las tasas registrales por derechos de calificación e inscripción en el Registro de Predios, obedecen a un principio diferenciador entre actos invalorados y actos valorados (Véase resolución N° 053-2010-SUNARP-TR-L del 16/06/2010). Así tenemos que los derechos de inscripción que no puedan determinarse, al no obrar en el contrato la base imponible, por ser su valor de naturaleza determinable, generarán el cobro de derecho de inscripción correspondiente a un acto invalorado. En el caso de análisis, el acto de anotación preventiva de contrato de opción corresponde a un acto invalorado.

Referencias bibliográficas

- Bianca, M. (2007). *Derecho civil – El Contrato.* Colombia: Universidad Externado de Colombia, 2da edición.
- Bigio, J -Ramírez, V. (1998) *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos.* Comisión Revisora del Código Civil. Lima-Perú: Cultural cuzo S.A.
- Diez-Picazo, L. (1979). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial.* Madrid-España: Tecnos S.A.

Artículo 149. Caducidad de la anotación del contrato de opción

La anotación preventiva del contrato de opción caducará automáticamente y de pleno derecho, al cumplirse el plazo para el ejercicio de la opción, salvo que las partes hubieran pactado el plazo adicional a que se refiere el segundo párrafo del numeral iii del artículo precedente.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, la anotación del contrato de opción caducará antes de dicho término, en mérito de una declaración unilateral del optante, formalizada mediante escritura pública o formulario registral, salvo que se trate de un contrato de opción recíproca.

Comentado por:
Karina Rosario Guevara Porlles

Como reza el artículo en estudio, la cancelación del asiento del contrato de opción procede en dos supuestos. El primero tras el vencimiento del plazo y el del adicional, de ser el caso y el segundo es el que opera por la declinación del optante antes del vencimiento del plazo.

El primer supuesto de cancelación por el mero transcurso del tiempo es uno de caducidad propiamente dicho, pues solo se encarga de publicitar un evento ya realizado. En esa línea La Cruz y Sancho (1994) señalan "formalmente, la caducidad se hace constar mediante una cancelación (…). Tales asientos no son cancelaciones en sentido propio, porque no extinguen por sí la inscripción o anotación (…) sino que manifiestan una extinción del asiento ya realizada" (pág. 247).

La caducidad automática a que refiere este artículo está referida al hecho objetivo del paso del tiempo, este caso procede la cancelación a solicitud simple del administrado. Ante la cual el registrador luego de constatar el transcurso del plazo pactado o supletorio, su eventual prórroga y que no exista obstáculo en la partida registral o incompatibilidad procederá a la extensión del asiento de cancelación.

Nótese que no se refiere a una cancelación de oficio; es decir, a una que el registrador deba extender por propio impulso, sino que debe ceñirse necesariamente al principio de rogación contenido el artículo 2011 del Código Civil.

Es pertinente indicar que por tratarse de una caducidad de pleno derecho no es necesario que se extienda un asiento de cancelación; sin embargo, el registrador se halla facultado para extender el asiento con arreglo a lo dispuesto por el artículo 103 del T.U.O. del R.G.R.P.

Respecto del segundo supuesto, para los efectos de la cancelación por declaración unilateral del optante deberá adjuntarse instrumento público o formulario registral donde conste su voluntad de no hacer uso del derecho potestativo de ejercitar la opción.

En cuanto a la salvedad que indica el artículo: cuando se trate de un contrato de opción recíproca, referida al pacto por el cual la opción puede ser ejercitada indistintamente por cualquiera de las partes, se requiere declaración bilateral sea conjunta o por separado con idéntica formalidad que para la declaración unilateral del optante.

Finalmente, la caducidad a que refiere este artículo no se ampara en la ley 26339, pues esta rige para los supuestos taxativamente regulados en la citada norma; por tanto, no debe exigirse igual formalidad (declaración jurada con firma certificada como señala el actual reglamento de predios para estos supuestos) y tampoco debe rogarse bajo su amparo pues el que registralmente tenga el carácter de anotación preventiva no lo hace una carga, gravamen o restricción. La opción conserva su carácter contractual.

Liquidación de Derechos Registrales

La cancelación de la anotación preventiva corresponde a un acto invalorado.

Referencias bibliográficas

- Lacruz, J. - Sancho, F. (1994). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona-España. Bosch. 2(2), 3ra edición.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia a los 30 días hábiles de su publicación en el diario oficial *El Peruano*.

Segunda. Duplicidad de partidas provenientes del ex R.P.I. y ex R.P.U.

En los casos de existencia de duplicidad de partidas generadas en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

Comentado por:
Carlos Humberto Aguirre De Jesús

Introducción

El traslado de partidas del ex R.P.I. al ex R.P.U. en merito a lo dispuesto por el D. L. 450, consistía en la transcripción de cada uno de los asientos registrales que conforman la partida del ex R.P.I., lo que demandó una compleja labor en los operadores del ex R.P.U., quienes debían recabar para dicho fin, copias de todos los títulos archivados correspondientes a las partidas objeto de traslado y cierre.

Sin embargo, se dieron casos en los que habiéndose efectuado el traslado correspondiente al ex R.P.U. no se efectuó el cierre de la partida del ex RPI, lo que trajo como consecuencia la extensión de asientos en la misma y la emisión de una publicidad errada, lo que devino en un nuevo supuesto de duplicidad de partidas, que necesitaba de una regulación especial debido a la particularidad de su configuración.

Antecedentes

El primer antecedente que tenemos de esta norma, lo ubicamos en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[645] (2003) con la que se buscó resolver

645 Aprobado con Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN.

los problemas generados por la falta de anotación marginal de cierre en el ex RPI de partidas que pasaron al ex R.P.U. conforme se explicó en el apartado anterior. Allí se decía lo siguiente:

Quinta. En los casos de inscripciones efectuadas en el Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que se encontraban bajo la competencia del Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en esta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles, se procederá a extender un asiento en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble, en el que se dejará constancia que el predio que se encuentra bajo competencia del Registro Predial Urbano. En este caso, además, deberá comunicarse al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por este, en el titulo o, en el señalado en su documento de identidad.

Como podemos apreciar, el primer párrafo de este antecedente histórico trata exactamente del mismo modo la duplicidad de partidas compatibles prevista en el supuesto de la norma, no obstante en el segundo párrafo se limitó a publicitar en la partida del ex R.P.U. la circunstancia de que dicho predio ha pasado a la competencia del ex R.P.U. y además estableció la obligación de notificar al titular del predio perjudicado y poner en conocimiento al superior jerárquico.

Efectivamente, esta tibia disposición no pretendía resolver que partida debía cerrarse al advertirse la incompatibilidad, pues lo dejaba al arbitrio de los interesados, quienes seguramente recurrieron en primer lugar a las normas generales de la duplicidad regulada en el Reglamento General, sin embargo no quedaba claro el camino a seguir tanto para los titulares registrales como para los mismos operadores; lo que si queda claro, es que esta disposición en el fondo solo buscaba publicitar la existencia de este tipo de anomalías que podían ocurrir debido a la falta de anotación de cierre de la partida registral en el ex R.P.I., pero no reguló una solución sobre el particular, pues como vemos tampoco hacía referencia a la norma que debía aplicarse para resolver este tipo de duplicidades a nivel administrativo.

Sin embargo, al aprobarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[646] (2008) se regulo en la cuarta disposición transitoria una disposición especial (que se ha recogido tal cual en la disposición objeto de comentario) donde se llama el problema por su nombre “duplicidad”.

Análisis

Si bien el tratamiento de la duplicidad de partidas, se encuentra regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, en la disposición objeto de comentario se regula dos nuevos supuestos propios del Registro de Predios, nos referimos a los ocasionados por la asunción de competencia del Ex R.P.U. sobre determinados predios inscritos en el ex R.P.I. y que por mandato expreso de la Ley (D. L. 450) pasaron a dicho registro, lo que implicaba el cierre de la partida en el ex RPI y la apertura de una nueva partida en el entonces R.P.U.

Resulta que el supuesto abstracto de la norma implica que al abrir partida en el ex R.P.U. para un predio que viene del ex RPI por algún inconveniente u omisión no se efectúa el cierre simultáneo de la partida del ex R.P.I., entonces al generarse eventualmente asientos en esta última, deberá evaluarse su compatibilidad con los que corren en la partida del ex RPU y al darse esta, se trasladarán los asientos y se cerrará la partida del ex RPI, de lo contrario, es decir, en caso de incompatibilidad, se procederá con lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento General, con la particularidad de que la partida que será objeto de cierre siempre será la del ex R.P.I., osea la más antigua.

Es decir, este es el único caso en el que se dispone el cierre de la partida más antigua, ósea la del ex R.P.I.

El cierre de la partida más antigua como mecanismo para mantener la integridad de la partida registral.

Como vemos, al configurarse el supuesto abstracto de la norma y sean las partidas compatibles o no, se ha regulado para ambos casos que deberá procederse con el cierre de la partida más

646 Aprobado con Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

antigua, en el entendido de que se trata de la misma partida que solo ha sido trasladada, como ocurría antiguamente cuando pasábamos de tomo folio a ficha mecánica o partida electrónica, es decir se le da el tratamiento de una continuidad de la partida que subsiste en otro soporte ya que no se ha generado una duplicidad ordinaria como aquella originada por la inscripción indebida de una inmatriculación o una doble independización como usualmente ocurre en los supuestos comunes de duplicidad en el registro de predios.

Tercera. Levantamiento de anotaciones de cierre

En los casos en los que como consecuencia de la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano se cerraron partidas en el ex Registro de Propiedad Inmueble sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en aquel, la Gerencia Registral procederá de la siguiente manera:

a. Si la partida cerrada en el ex Registro de Propiedad Inmueble no pudo ser trasladada al ex Registro Predial Urbano por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre a efectos de iniciar el respectivo procedimiento de cierre de partida por duplicidad, si se tratara de partidas incompatibles o, el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la de mayor antigüedad, en el caso de partidas con inscripciones compatibles. En la misma resolución que ordena el levantamiento se dispondrá el inicio del procedimiento de cierre o el cierre y correlación.

b. Si se omitió abrir la partida en el ex Registro Predial Urbano, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Comentado por:
Carlos Humberto Aguirre De Jesús

Introducción

Producto de la falta u omisión de apertura de partidas en el ex RPU para aquellos predios cuyas partidas del ex R.P.I. fueron cerradas en mérito al D. L. 450, se ha generado una anomalía, donde el interesado encuentra su partida cerrada y busca liberarla de este cierre legal, para llegar al procedimiento de cierre por duplicidad.

Efectivamente, se empezó a advertir que existían partidas cerradas en el ex RPI que no contaban con su correlato en el ex R.P.U., es decir no se podía ubicar el número de partida donde estas habrían sido presuntamente trasladadas, por lo que al hallarse la misma e identificarse una eventual duplicidad, era necesario establecer un mecanismo para levantar el cierre dispuesto en la partida del ex R.P.I. dado que al no existir una normativa especial, los interesados se veían perjudicados pues no contaban con otro camino que recurrir al Poder Judicial para obtener el levantamiento de dicho cierre administrativo impuesto por aplicación de la Ley.

Antecedentes

Esta disposición en comentario contiene un supuesto expreso de levantamiento de la anotación de cierre de la partida registral del registro de propiedad inmueble, en adelante del ex R.P.I. y tiene su antecedente en la quinta disposición transitoria del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, que se ha conservado tal cual en el actual reglamento de inscripciones.

Análisis

Efectivamente partimos del supuesto que al darse el cierre de una partida del ex R.P.I. por presuntamente haberse efectuado el traslado a una partida del ex R.P.U., conforme a lo dispuesto

por el D. L. 405 no se aperturaba partida en este último registro, por cuanto ya existía una partida creada para el mismo predio, es decir en fecha anterior al pedido de cierre por parte de COFOPRI ya se había abierto una partida que comprendía al predio inscrito en el ex R.P.I., esto era usual cuando por deficiencia de la base grafica registral, el ente encargado de titular predios informales, no podía advertir que en el área total (matriz) donde se efectuaba un proceso de saneamiento o formalización de la propiedad, había uno o más predios que ya contaban con antecedente registral (en el ex R.P.I.), lo que se evidenciaba en fecha posterior a la conclusión de sus procedimientos e inscripción registral.

Necesidad de establecer un mecanismo administrativo para disponer el levantamiento del cierre de partidas.

Resulta que la falta de información gráfica muchas veces conllevo a que tuviéramos que afrontar dos situaciones en las cuales, no obstante haberse cerrado la partida del ex R.P.I. no se aperturó partida en el ex R.P.U., conclusión a la que no se podía arribar fácilmente, ya que al no existir un mecanismo informático que permitiera siempre vincular o correlacionar la partida del ex R.P.I. (cerrada. con la del ex R.P.U. (aperturada por traslado), originaba malestar en los usuarios y en los propios operadores ya que había que recurrir a una laboriosa búsqueda en la aplicación SARP usando como criterios la titularidad o la descripción del predio para ubicar (de existir) la continuación de la partida cerrada en el ex R.P.U.

El primer supuesto de la norma que es objeto de comentario, consiste en que al haberse cerrado la partida del ex R.P.I. y no haberse aperturado la partida en el ex R.P.U., por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, presupone que en fecha anterior al cierre ya se habría generado una partida en el ex R.P.U. respecto al mismo predio, ello debido muchas veces a que en el procedimiento de titulación que realizaba COFOPRI no se contaba con adecuada información respecto a los predios que se encontraban inscritos en el ex R.P.I. dentro del área total objeto de titulación, debido a la deficiencia de la base gráfica registral que aún se encuentra en plena implementación, por lo que el trámite titulación empezaba ya no con un traslado de partidas, sino con una inmatriculación, lo que generaba una afectación al principio de especialidad; siendo de vital importancia, como en cualquier caso ordinario de superposición el informe del área de catastro que señala inequívocamente la existencia de la duplicidad.

Para este caso se estableció como solución al problema, efectuar el levantamiento de la anotación de cierre y en caso de tratarse de partidas incompatibles se deberá disponer el inicio del procedimiento de cierre conforme a lo previsto en el artículo 60 del T.U.O. del Reglamento General.

En el caso de que se trate de partidas compatibles la solución establecida es la correcta, deberá levantarse la anotación de cierre y efectuarse el traslado correspondiente a la partida más antigua.

Es así que podemos apreciar que la solución regulada es la correcta, pues se aplica la fórmula establecida por el reglamento general al cerrar la partida menos antigua, osea se cerraría inexorablemente la partida del ex R.P.U., entendemos que ello se dará siempre que así lo permitan los antecedentes registrales, pues de no haber identidad gráfica, como en cualquier otro caso de superposición no se podría aplicar la solución propuesta.

Por ello, dada la casuística, podemos apreciar cómo se ha aplicado el articulado bajo comentario, en la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 062-2014-SUNARP/DTR, pues ocurrió que la Unidad Registral dispuso el levantamiento de la anotación de cierre de una partida del ex R.P.I. que fuera cerrada por el Registrador a pedido de COFOPRI y no se aperturó partida en el ex R.P.U. dado que ya existían dos partidas en este registro que ocupaban el ámbito del predio inscrito en la partida del ex RPI, existiendo entre ellas incompatibilidad pues en esta última corre inscrita una hipoteca que no se trasladó a las partidas del ex R.P.U. y la titularidad primigenia se redujo a uno de los predios resultantes en este registro, quedando la otra parte del predio a favor de terceros, por lo que en aplicación de la disposición en comentario, la segunda instancia administrativa confirmo lo dispuesto por la primera instancia, al declarar infundado el recurso de apelación interpuesto contra el pronunciamiento de la Unidad Registral.

Referencias bibliográficas

- DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial.* 5ta Edición, Civitas, España, 2008.
- CLEMENTE MEORO, Mario E. *Doble Inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad.* 2da Edición, Tirant lo Blanch, España 2007.

- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Registral y Notarial.* Jurista Editores, Tomo I, Lima, 2012.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario.* Jurista Editores, Lima, 2002.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.* Gaceta Jurídica, 1era Edición, Lima, 2002.
- MEJORADA CHAUCA, Martín. *Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas. En: La propiedad* – Mecanismos de defensa. Gaceta Jurídica, Lima, 2014.

Cuarta. Aplicación progresiva del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Los Jefes de las zonas registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del presente reglamento, de acuerdo con la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

Comentado por:
Fernando Manuel León Cotrina

El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que para inscribir un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirá previo informe técnico del área de catastro, señalando a continuación que la Sunarp, y no las zonas registrales, podrá determina los casos de modificación física que no requieran dicho informe, esto es, la regla general es que en todos los casos de incorporación o modificación de un predio se requiera un informe previo del área de catastro, y que sólo de manera excepcional y expresa se podrá determinar en qué casos no es necesario el informe técnico.

Por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 296-2004-SUNARP/SN de fecha 1 de julio de 2004 se aprobó la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, que reguló sobre los actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán de un informe previo del área de catastro, y al mismo tiempo determinó los casos de modificación física que no requerirían del informe técnico previo, determinándose cuatro (04) casos de actos inscribibles que requerían del Informe técnico previo: a. Inmatriculaciones. b. Acumulaciones e Independizaciones de predios no lotizados. c) Lotizaciones no aprobadas mediante Resolución Municipal, y d) Rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz. Se debe tener presente que la citada directiva se expidió teniendo en cuenta la capacidad operativa del área de catastro de ese momento, la que se encontraba excedida en su capacidad operativa debido a que todos los títulos que estaban referidos a la incorporación o modificación física de un predio eran derivados al área de Catastro.

Posteriormente, con la mejora de la capacidad operativa del área de catastro, con las modificaciones normativas que se fueron sucediendo y con la dación de un nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se hizo necesario ir ampliando el número de actos que requieren del informe técnico previo. Y es así que por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°189-2014-SUNARP/SN de fecha 31 de julio de 2014 se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, que reguló sobre los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del Área de Catastro para acceder a su inscripción, así como los requisito

que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos, ampliándose a ocho (08) nuevos casos que requieren del informe previo del área de catastro, se preciso tres casos anteriores, y se agregó que también se requiere del informe previo en otros supuestos que otras normas determinen.

De conformidad con el principio de especialidad, por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Y, en ese sentido, el informe técnico del área de catastro es muy importante porque permite identificar plenamente los predios inscritos, evitando inexactitudes, duplicidades y superposiciones de partidas registrales. Sin embargo, va depender mucho de la capacidad operativa del área de catastro para que se pueda cumplir plenamente con el principio de especialidad. Si sumamos a ello el hecho de que muchos de los predios inscritos antiguamente no cuentan con planos o cuentan con planos que no tiene los datos técnicos suficientes que permitan su ubicación espacial, por cuanto no era requisito para su inmatriculación; y, a pesar de ello, el área de catastro debe emitir su informe técnico teniendo en cuenta los antecedentes registrales de los predios inscritos sin planos, podemos concluir que el cumplimiento del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios va depender mucho de la cantidad de títulos que tengan que evaluar y del personal con que cuente el área de catastro de cada oficina registral.

Por lo expuesto, son los Jefes de las zonas registrales que conocedores de la realidad de cada oficina registral que se encuentra dentro del ámbito de su competencia, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sobre este punto, debemos tener presente que por Ley N° 26366 de fecha 14 de octubre de 1994 se creó el Sistema Nacional de los Registros – SINARP y la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, estableciéndose en el artículo 10 que todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos ingresan bajo la competencia de la Sunarp, es decir, se unifica todos los registros jurídicos existentes en todas dependencias públicas bajo un mismo organismo. Al crearse la Sunarp no existían todavía las denominadas Zonas Registrales, y lo que establecía el artículo 4 de la Ley era que la Oficina Registral de Lima y Callao, las oficinas registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las regiones, el Registro Predial transitoriamente, y los demás registros creados por leyes especiales se constituían como organismos públicos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con patrimonio propio y autonomía registral, administrativa y económica con las limitaciones establecidas en la Ley 26366. Recién por Decreto Supremo N° 135-2002-JUS se aprueba el Estatuto de la Sunarp, estableciéndose dentro de su estructura orgánica a las denominadas de Zonas Registrales, indicando el artículo 29 del Estatuto que las zonas registrales son órganos desconcentrados que gozan de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en el Estatuto y la Ley 26366, y en el artículo 30 se señaló que la Sunarp cuenta con 13 Zonas Registrales (actualmente son 14 zonas registrales) y que los ámbitos geográficos de cada zona son definidos en el Reglamento de Organización y Funciones; entonces, cada zona registral no se corresponde necesariamente con un determinado departamento, si no que por cuestiones operativas el ROF determina que oficina registral pertenece a determinada zona registral.

El segundo párrafo del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la parte técnica (verificación de los datos técnicos del plano; esto es, requisitos y características que debe contener) y operativa (pronunciamiento sobre aspectos estrictamente técnicos y sobre la base la información gráfica registral) del Informe técnico, donde la finalidad del informe técnico es determinar la existencia o no de superposición de partidas, sobre la base y considerando únicamente la información gráfica registral con la que se cuenta a la fecha de la emisión del Informe técnico. Inicialmente fue regulado por la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, donde en el numeral 5.2 se señalaba los requisitos generales que debían contener los planos, posteriormente fue ampliado por la Directiva 03-2014-SUNARP/SN, donde se señala con mayor precisión los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presentan al Registro. Sobre este aspecto, la primera disposición complementaria de la Directiva 03-2014-SUNARP/SN señaló expresamente que los requisitos y características técnicas contempladas en la directiva, serán de obligatorio cumplimiento para los títulos que se presenten a partir

de su vigencia, por lo cual sobre este punto (verificación de los datos técnicos por parte del área de catastro) los Jefes de las Zonas Registrales deben velar por el estricto cumplimento del mismo.

El Tercer párrafo del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe que el informe del área de catastro es vinculante para el Registrador (y por extensión para el Tribunal Registral); esto es, al calificar un título que cuente con un Informe Técnico el registrador debe considerar lo determinado por el área de catastro, no pudiendo cuestionar los aspectos técnicos, que resulta ser justamente lo esencial para la calificación en los casos de incorporación de un predio o su modificación física, al determinar el informe técnico si el predio en evaluación involucra o no a predios inscritos, lo cual no implica que en determinados supuestos se pueda solicitar un informe aclaratorio y/o ampliatorio.

Finalmente, el último párrafo señala que todos los actos de incorporación de un predio al Registro o su modificación física, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de catastro a fin de que actualice su base de datos. Este aspecto si involucra la capacidad operativa del área de catastro toda vez que implica la incorporación a su base gráfica de predios inscritos que no tuvieron informe técnico, lo cual recarga su capacidad operativa y no toma en consideración que al momento de incorporar y graficar un predio inscrito sin informe técnico a su base gráfica, pueda detectarse superposiciones, no regulándose que se puede hacer en este supuesto. En todo caso, es preferible la solución adoptada toda vez que sería peor inscribir un predio y que el área de catastro no lo incorpore a su base gráfica.

En conclusión, este artículo otorga la facultad a los Jefes de las zonas registrales, para que de acuerdo a su realidad, puedan, de manera progresiva, establecer el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en lo referido a los actos que requieren del informe técnico previo del área de catastro y lo que a su capacidad operativa se refiera.

Quinta. Título inscribible para actos de disposición

En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

Comentado por:
Zegel Basilio Santos

1. El antecedente reglamentario de este precepto lo encontramos en la Sétima Disposición Transitoria del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado con la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y vigente hasta el 13/06/2013), cuyo contenido fue el mismo al establecido en esta disposición. Mantener vigente esta disposición se considera correcto no solo porque precisa el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XII Pleno del Tribunal Registral – publicado el 13/09/2005 – sino que además porque se establece fecha límite para la admisión al Registro de Predios de documentos privados y formularios registrales legalizados por notario y que han sido otorgadas mediante leyes especiales con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 27755, así como también porque regula la formalidad del

título inscribible. Por otro lado, esta disposición guarda relación con lo previsto en el artículo 7 del presente Reglamento y que debe ser tomada en cuenta al momento de su interpretación.

2. Para entender la razón de ser o el espíritu de este dispositivo, es necesario tener en cuenta y conocer el contenido del principio de titulacion autentica, previsto en el artículo 2010 del Código civil concordante con el artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Por este principio se ha previsto que las inscripciones registrales se realizan sólo en virtud de título que conste en instrumento público (regla general), salvo disposición en contrario (como excepción a la regla).

   En cuanto al tema de titulación auténtica, Antonio Manzano Solano (1994) ha expresado que: "No basta; sin embargo, cualquier título o documento, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es suficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos".

   De acuerdo a la concepción dada por el autor y teniendo en cuenta el principio de titulación auténtica regulada en nuestro sistema registral, los actos o derechos que pretenden ingresar a los Registros Públicos deben cumplir con determinada formalidad (la misma que podrá graduarse atendiendo a la naturaleza del acto inscribible) o sea las inscripciones solo se extenderán en mérito a títulos contenidos en instrumentos públicos. La exigencia de la titulación pública (en su doble acepción: la del título material o título causal y la del título formal o documental) o también llamada en doctrina como titulación auténtica es para garantizarse la legalidad de su contenido, así como para generar la seguridad en el tráfico jurídico y consecuentemente sea un garante de la seguridad jurídica. Frente a esta regla general, podemos decir, que por excepción, también es posible extender inscripciones en mérito a instrumentos privados, los mismos que no tienen características de un documento público, o sea que tenga un formalidad distinta al instrumento público, así están permitidos de acuerdo al artículo 10º del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, o que podrían estar aprobadas por cualquier norma legal, sin importar su rango o jerarquía o su naturaleza, leyes, decretos supremos, resoluciones ministeriales, resoluciones emitidas por la Sunarp, etc.

3. Hemos dicho que un título a inscribirse podría estar contenido en un instrumento público o en un instrumento privado, pero ¿Qué es un título? Al respecto, el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos, la define como:

   "Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

   También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice (…)".

   De acuerdo a esta concepción, la palabra título debe ser entendida en su doble acepción, la de título material o título causal (ejemplo: compra venta, donación, anticipo de legítima, anotación de demanda, etc.) y la de título formal o documental (ejemplo: escrituras públicas, documentos privados, copias certificadas, etc.), la que contiene dicho acto material inscribible. Por otro lado, cuáles serían los instrumentos públicos y cuáles serían los instrumentos privados pasibles de calificación en los Registros Públicos. Para que un documento tenga la calidad de instrumento público debe haber sido otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones o tratarse de una escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario, de conformidad a lo previsto en el artículo 235 del Código Civil (aquí tenemos a los instrumentos notariales, consulares, judiciales, administrativos y otros). Mientras que los instrumentos privados son los documentos elaborados por los particulares, los cuales no tienen potestades

de funcionarios públicos; sin embargo, dichos documentos privados permiten la posibilidad de la inscripción de determinados asientos registrales, pero a la vez se exige que la misma deba de ser original y cuente con firmas legalizadas notarialmente (aquí tenemos a las copias certificadas de los acuerdos de una asamblea, declaraciones juradas del acreedor para la cancelación de hipotecas, los formularios registrales legalizadas por el notario y otros).

4. El primer párrafo del dispositivo en análisis, obviamente respetando el principio de titulación auténtica, ha previsto que para la inscripción de los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, conforme a lo regulado en el artículo 7 de la Ley N° 27755, solo se admitirán escrituras públicas o formularios registrales legalizados por notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

   Queda claro que con la Ley N° 27755 – Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Sunarp, unificando en este a los Registros de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales (publicado el 15/06/2002 y vigente desde el 16/06/2004) - para la inscripción de los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, por regla general solo se admiten escrituras públicas o formularios registrales legalizados por notario (ambos considerados instrumentos públicos, así consta en el D.S. N° 023-2003-JUS que reglamenta al artículo 7 de la ley N° 27755 de conformidad con los lineamientos establecidos por el Tribunal Constitucional en la sentencia del 4 de julio de 2003, recaída en los expedientes N° 001 y 003-2003-AI/TC), con excepción de aquellos por mandato de ley o por voluntad de las partes deban celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta. Si el acto de disposición por voluntad de las partes se realizara mediante formulario registral y el valor del inmueble no supera las 20 UIT, para que tenga la calidad de instrumento público las firmas de los otorgantes deberán estar legalizada por notario y que un ejemplar sea conservado por el notario quien lo incorporará a su protocolo notarial para que tenga matricidad. Por lo que la legalización notarial confiere fecha cierta al formulario registral.

   Cuando la norma hace mención “salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755” se está refiriendo a los títulos contenidos en instrumentos privados que sean aprobadas solo por leyes puesta en vigencia con posterioridad a la Ley N° 27755. A manera de ejemplo tenemos los formularios aprobados con el Dec. Leg. N° 1177 – Decreto Legislativo que estable el Régimen de Promoción del Arrendamiento para la Vivienda (publicado el 18/07/2015)- solo basta que estén suscritos ante notario o Juez de Paz Letrado y que para la inscripción registral sólo se tendrá que presentar copia certificada de los formularios suscritos por el notario, sin necesidad de formalidad adicional alguna (no es un instrumento público porque no se protocoliza en el archivo notarial).

   Cuáles serían los actos de disposición por voluntad de partes que podrían ser otorgadas por escritura pública y formulario registral. Para dar algunos casos debemos precisar que el acto de disposición, según la doctrina, es entendida como la potestad o poder jurídico que tiene el propietario de un bien para realizar cambios en el estatus normativo del bien o sea estamos ante actos que modifican la situación jurídica de la cosa; ya sea transfiriéndola, constituyendo derechos reales que la modifican o gravándola. Entre los actos de disposición tenemos: compra venta, permuta, donación, dación en pago, transmisión integral de usufructo, transmisión integral de superficie, cesión de hipoteca, cesión de rango hipotecario, renuncia, constitución y modificación de servidumbre, acto voluntario de acumulación o independización de fincas, cancelación de hipoteca y otros. Todos estos actos de disposición pueden ser otorgadas por escritura pública o mediante formulario registral, para este último siempre y cuando el valor del inmueble no supere las 20UIT.

5. El segundo párrafo de esta disposición está referido a que los formularios registrales certificados por notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004 (fecha en que entra en vigencia la Ley N° 27755),

referidos a los actos de disposición por voluntad de las partes, sólo serán admitidos por los Registros Públicos hasta el 31 de octubre de 2008. Si pasado esa fecha se presentaran títulos contenidos en documentos privados que fueron otorgados hasta el 15/06/2004 de acuerdo a sus leyes especiales, el Registrador no pondrá en duda el valor del acto jurídico de disposición si cumple la formalidad para su validez (o sea no puede tachar el título), pero sí puede observar si el título no ha sido presentada con la formalidad prevista en el artículo 7° de la Ley N° 27755.

Antes a la vigencia de la Ley N° 27555 o sea antes del 16/06/2004, han existido normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con legalización de firmas por notario (tenemos, entre otros dispositivos legales, al artículo uno del Decreto Ley N° 19330, artículo 32 del Decreto Legislativo N° 203, artículo 10 del Decreto Legislativo N°653, artículo 176 de la Ley N° 26702, artículo 11 del D.S. N 109-2003-EF) o en mérito a formularios registrales certificados por notario o abogado inscrito en el índice de profesionales de los Registros Públicos (entre otros dispositivos, aquí tenemos a los Decretos Legislativos N° 495 y 496), es decir, cuando se encontraban vigentes las normas que prescribían dicha formalidad para la inscripción, podían acceder al Registro, pero sólo hasta el 31/10/2008. Aquí se tiene en cuenta la aplicación del principio de irretroactividad de la ley, es decir, no pudiendo en consecuencia aplicarse retroactivamente la Ley 27755 para actos que habían sido otorgadas válidamente en fecha anterior (teoría de los hechos cumplidos), en la que se encontraban vigentes las normas especiales que permitían la inscripción en mérito a documentos privados con firma legalizadas por notario.

Sin embargo, la fijación de fecha límite para la admisión al Registro de Predios de documentos privados (hasta el 31/10/2008) tiene su fundamento en evitar que se continúen incorporando al Registro dichos documentos que carecen de matricidad y que puedan ser fácilmente adulterados, aún cuando hayan sido otorgados durante la vigencia de las normas derogadas.

Referencias Bibliográficas

- Rimascca Huarana, Angel. *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral.* Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima 2015.
- Bravo Miranda, Miguel Angel y Yepez Provincia Lizbeth Noemi. *comentarios a los nuevos reglamentos de inscripciones de los Registros Públicos.* Librería y Ediciones Jurídicas, Primera Edición, Lima 2014.
- Manzano Solano, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario,* Volumen 11, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.
- Gonzáles Barrón, Gunther. *Derecho Registral y Notarial,* Volumen I. Editora y Distribuidora Ediciones Legales, cuarta edición, Lima 2015.
- Sunarp. *Fuero registral,* volumen N° 12. Solvima Graf S.A.C, Lima 2014.
- Jurista Editores E.I.R.L. Código Civil, edición abril 2015. Lima 2015.

Sexta. Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el registrador verificará que haya operado la caducidad.

Comentado por:
Luis Enrique Hoyos Quiroz

La caducidad implica una facultad de duración limitada. Es un derecho dirigido a modificar una situación (retener, secuestrar, intervenir un patrimonio). Nace con un plazo de vida y pasado este se extingue. Para aplicar la caducidad se refiere a la facultad de accionar dentro de cierto tiempo, caso contrario se pierde la facultad para hacerlo (Ledesma, 2011).

La presente disposición en comentario hace referencia a la caducidad de la medida cautelar en los procesos iniciados con el Código de Procesal Civil antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, vigente desde el 19/03/2005 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil, el cual establece que los embargos trabados conforme a las normas del Código Procesal Civil, no caducarán, a diferencia de su redacción originaria que establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares: a. dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautela, y; b. cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada, criterio adoptado por Tribunal Registral en la Resolución N° 769-2010-SUNARP-TR-L del 4/06/2010.

A su vez, esta disposición para el criterio de computo de plazo de caducidad de medidas cautelares, recogió el criterio asumido mediante XII Pleno Registral (publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13/09/2005) el cual establece como precedente de observancia obligatoria el siguiente: "Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil", infiriéndose de este precedente que únicamente podría cancelarse por caducidad las medidas cautelares dictas al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 28473 (19/03/2005) hubiera transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de su ejecución, o a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con esta. Criterio interpretativo que se sustenta en las Resoluciones N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005, 408-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005, 406-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005 y 121-2005-SUNARP-TR-A del 08/07/2005.

Asimismo, la presente disposición se basó en lo asumido por el I Pleno Registral referido al cómputo del plazo de caducidad: "Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración a que se refiere el artículo 1 de la ley N° 26639, sino que además

deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años". Criterio adoptado en la Resolución N° 079-2002-ORLC/TR del 7 de febrero de 2002, publicada el 02/03/2002.

Un aspecto importante que considerar en esa disposición está referido al cómputo del plazo de caducidad sobre una medida cautelar dictada, antes de la modificación de la versión actual del artículo 625 del CPC. Con el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, vigente desde el 19/03/2005, se presentan los siguientes supuestos: a. Una medida cautelar trabada al amparo del CPC y que el 19/03/2005 no han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primer y segundo del artículo 625 del CPC, conforme al texto original; y b. Una medida cautelar trabajada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/03/2005 hayan transcurrido plazos señalados por los párrafos primero y segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

El tribunal frente a las posiciones antes señaladas sostiene que en el caso a. estamos ante una situación jurídica que a la vigencia de la ley N° 28473 (19/03/2005), aun no se había consolidado, no se había hecho actual, pues el hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del tiempo, no se ha cumplido. Por lo tanto, en los términos del artículo 103 de la Constitución Política del Perú, como del articulo III del Título Preliminar del Código Civil, no estamos ante una situación existente, sino tan solo potencial o expectaticia, por lo que en dicho supuesto y en virtud de la aplicación inmediata de la norma bajo la teoría de los hechos cumplidos, no procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, en virtud de la ley N° 28473.

Y en el supuesto b., si procederá declarar la caducidad en dichas medidas cautelares, a la fecha de vigencia de la ley N° 28473, la caducidad ya era real, actual, pues había operado por la verificación del hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del plazo establecido por la primigenia redacción del artículo 625 del CPC, por lo tanto y en aplicación de lo establecido por el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el articulo III del Título Preliminar del Código Civil, estamos ante una situación existente a dicha fecha, por lo tanto, la caducidad ya ha operado, criterio adoptado en la Resolución N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005.

A diferencia del artículo 131 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece la formalidad registral para la cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, además de la solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido, en la presente disposición se establece otro supuesto que es la presentación de la copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada, para efectos de que se pueda extender la cancelación por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, siendo labor del Registrador verificar que haya operado el plazo de caducidad en los casos antes señalados.

Referencias Bibliograficas

- Marianella Ledesma Narváez (2011). *comentarios al Código Procesal Civil.* Perú: Gaceta Jurídica.
- Resolución N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005.
- Resolución N° 408-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005.
- Resolución N° 406-2005-SUNARP-TR-L del 08/07/2005
- Resolución N° 121-2005-SUNARP-TR-A del 08/07/2005.
- Resolución N° 079-2002-ORLC/TR del 02/03/2002.

Comentado por:
Fred Williams Quilcat Quilcat

El texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil de 1993 (en adelante el CPC) estableció la caducidad de las medidas cautelares en dos supuestos: i) a los 2 años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida, y ii) a los 5 años de ejecutada la medida cautelar. Precisó además, que la caducidad operaba de pleno derecho (es decir, por el sólo transcurso del tiempo); y que si el proceso principal no había concluido, podía el Juez, a petición de parte, disponer la reactualización de la medida.

Posteriormente, mediante la Ley 26639 se amplió los alcances de esta norma a todas las medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia del CPC y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite. Además, tratándose de medidas cautelares inscritas, se estableció que los asientos registrales serían cancelados a instancia del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por fedatario de la Sunarp o notario público en la que indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación de la medida y el tiempo transcurrido. Asimismo, estableció un plazo especial de caducidad para las anotaciones de demanda: 10 años contados desde su ejecución.

Doce años más tarde, el artículo 625 del CPC fue modificado por la Ley 28473, vigente a partir del 19.03.2005. En su nuevo texto, este dispositivo ya no prevé la caducidad de "toda medida cautelar", sino únicamente de aquéllas que derivan de los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912[647].

Esta modificación normativa trajo consigo que a partir del 19.03.2005, las medidas cautelares dictadas en los procesos tramitados conforme al CPC, ya no se encuentren sujetas a plazo de caducidad alguno[648].

No obstante, debido a que por mandato constitucional, ninguna ley tiene fuerza ni efectos retroactivos[649], y a que conforme a lo dispuesto por el texto primigenio del artículo 625 del CPC, la caducidad opera de pleno derecho; si los plazos de caducidad establecidos en la antigua norma transcurrieron íntegramente antes de la entrada en vigencia de la Ley 28473, procede la cancelación por caducidad de los asientos registrales correspondientes, como lo dispone la norma bajo comentario.

Este criterio fue establecido por el Tribunal Registral en las Resoluciones N°407-2005-SUNARP-TR-L, 408-2005-SUNARP-TR-L, 406-2005-SUNARP-TR-L, 121-2005-SUNARP-TR-A, las cuales sustentaron el Precedente de Observancia Obligatoria N° 1 aprobado en el XII Pleno de este Colegiado, que dispone: "Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil".

Posteriormente, este precedente fue incorporado a la Octava Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248- 2008-SUNARP/SN, y actualmente se encuentra recogido en la Disposición Transitoria que comentamos.

A continuación, desarrollaremos algunas precisiones respecto a los dos supuestos de caducidad que estableció el texto originario del artículo 625 del CPC:

Respecto al primer supuesto de caducidad: el transcurso del plazo de dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida.

a. Este supuesto no es aplicable a las medidas dictadas en ejecución de sentencia. La razón es muy sencilla: en este supuesto el cómputo del plazo se inicia a partir que la sentencia

647 Véase el artículo 131 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (R.I.R.P.).

648 Confrontar con el artículo 122 del R.I.R.P..

649 Salvo en materia penal cuando favorece al reo, conforme al artículo 103 de la Constitución Política del Perú.

adquirió la calidad de cosa juzgada[650], por lo que de aplicarse a las medidas dictadas en ejecución de sentencia, tendríamos que admitir que las medidas que fueron dictadas luego de transcurridos dos años de consentida o ejecutoriada la sentencia, nacieron caducas; lo que constituye un despropósito.

Este criterio y otros argumentos expuestos en la Resolución N° 037-2002-ORLL/TR, sustentaron el Precedente de Observancia Obligatoria N° 18 aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral, conforme al cual: "A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución".

b. Además de la declaración jurada que requiere la Ley 26639, a fin de establecer la configuración de este supuesto de caducidad, debe presentarse copias certificadas por auxiliar jurisdiccional: de la sentencia y de las resoluciones que permitan establecer que aquélla adquirió la calidad de cosa juzgada.

Cabe precisar que esta exigencia si bien no consta de manera expresa ni en la versión original del artículo 625 del CPC ni en la Ley 26639, si se desprende de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 1 de esta última ley, que señala: "El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido". Como es evidente, esta verificación no puede ser efectuada si el Registrador desconoce la fecha inicial a partir de la cual debe computarse este plazo de caducidad: la fecha en que la sentencia quedó consentida o ejecutoriada.

Esta postura fue asumida por el Tribunal Registral en numerosas resoluciones, entre las cuales cabe destacar la Resolución N° 079-2002-ORLC/TR, en la que se señaló con un razonamiento impecable lo siguiente: "La verificación del tiempo transcurrido que compete al Registrador se enmarca dentro de su función calificadora y supone la constatación de que dicho tiempo, previsto en la Ley como causal de caducidad, efectivamente haya transcurrido, por lo que la declaración jurada por sí sola no resulta suficiente para dar lugar a la cancelación de una medida cautelar anotada en el Registro, toda vez que es el transcurso del tiempo y no la manifestación de voluntad formulada por el interesado, el supuesto de hecho cuya consecuencia jurídica es la caducidad, constituyendo esta declaración jurada únicamente la forma obligatoria por mandato legal en que el interesado debe hacer valer su rogatoria".

Esta Resolución dio lugar al precedente de observancia obligatoria N° 11 aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral, conforme al cual: "Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años".

c. Este supuesto de caducidad también es aplicable cuando el proceso ha concluido por conciliación o transacción judicial. Nos explicamos:

Conforme a los artículos 328[651] y 337 segundo párrafo[652] del CPC, la conciliación y la transacción judicial constituyen formas especiales de conclusión del proceso con el mismo efecto que una sentencia con autoridad de cosa juzgada.

Por ello, una interpretación sistemática de estos artículos con el texto original del artículo 625 del CPC permite colegir que el primer supuesto de caducidad previsto en esta última norma también es aplicable cuando el proceso ha concluido por transacción o conciliación.

650 De acuerdo al artículo 123 del CPC, una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: i) No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos (supuesto en el cual la resolución queda ejecutoriada.; o ii) las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos (en cuyo caso la resolución queda consentida.

651 Artículo 328 del CPC. "La conciliación surte el mismo efecto que la sentencia que tiene la autoridad de la cosa juzgada".

652 Artículo 337 del CPC. "[…] La transacción que pone fin al proceso tiene la autoridad de la cosa juzgada […]".

En estos casos, el cómputo del plazo de 2 años se inicia, tratándose de una conciliación extrajudicial o transacción, a partir de la emisión del auto mediante el cual se apruebe la conciliación extrajudicial o la transacción y se declare concluido el proceso, y tratándose de una conciliación judicial, a partir de la fecha del acta correspondiente.

Cabe precisar que el Tribunal Registral ha aplicado el primer supuesto de caducidad cuando el proceso ha concluido por conciliación o transacción en las Resoluciones N° 362-2005-SUNARP-TR-L y 1819-2011-SUNARP-TR-L, respectivamente.

Respecto al segundo supuesto de caducidad: el transcurso del plazo de 5 años de ejecutada la medida cautelar.

1. La fecha a partir de la cual debe computarse el plazo de 5 años, es la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación de la medida. Ello se debe a que en aplicación del principio de prioridad preferente que recoge el artículo IX del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora de su respectivo asiento de presentación; con lo cual, la medida anotada surtió efectos registrales (fue eficaz) a partir de presentado el título que la sustentó.

   Este criterio ha sido aplicado por el Tribunal Registral en numerosas resoluciones[653], siendo incorporado posteriormente a los artículos 120 primer párrafo, 126 y 132 segundo párrafo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. Finalmente, si la medida hubiera sido reactualizada, el plazo de caducidad debe computarse a partir de la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la reactualización[654].

Séptima. Independización en mérito a título archivado

En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana.

Comentado por:
Mónika Lyly Fernández Argomedo

La Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Predios regula el caso de la independización en mérito al título archivado. En este artículo se han contemplado los casos de parcelaciones, subdivisiones, recepciones de obras de habilitación urbana y de aportes reglamentarios que no fueron independizados al momento de su inscripción en el Registro pero que cuentan con la documentación técnica necesaria, entiéndase planos y memoria descriptiva, en su respectivo título archivado.

653 Ver por todas la Resolución Nº 011-2000-ORLC/TR.

654 Confróntese el artículo 126 del R.I.R.P.

Primero hay que señalar que la independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos[655].

Dicho principio de especialidad, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, los mismos que se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N°27157.

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del presente reglamento establece, de manera general, que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

Es por ello, que los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas de un determinado predio pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado, contemplado este último caso en el artículo que es materia de estudio.

Con relación a la independización en mérito a título archivado se tiene que el registrador va a proceder a independizar un predio bajo este supuesto cuando el título archivado contenga los planos que indiquen el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

Tal es el caso recurrente de las independizaciones de los lotes conformantes de las urbanizaciones antiguas. Como se sabe, es recién a partir del año 2003, con la dación del Reglamento de Inscripciones del Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN del 17 de noviembre de 2003, que una disposición reglamentaria establece que al momento de inscribir la aprobación de una habilitación urbana el Registrador deberá independizar los lotes que la conforman, así como aquellos aportados para servicios públicos complementarios[656] (en el actual reglamento esta obligación se encuentra contemplada en el Art. 41[657]). Antes de este dispositivo no existía la obligación de independizar los lotes conformantes de la habilitación, siendo que los mismos se independizaban recién cuando se transfería el lote de terreno. Es por ello, que a la fecha existen muchas urbanizaciones cuyos lotes y/o áreas destinadas como aportes reglamentarios no tienen una partida registral independiente, sino que se encuentran inscritos como parte de la partida matriz de la urbanización; siendo necesario para su independización que el Registrador deba remitirse a los antecedentes registrales (título archivado de la urbanización) para efectos de verificar el área, medidas perimétricas y colindancias del mismo, debiendo consignarse en la partida aperturada los datos que obran en el respectivo título archivado, descripción que a su vez debió ser aprobada por la Resolución que dio mérito a la recepción de obras.

655 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (…).

656 Art. 34 del Reglamento de Predios aprobado por Resolución Nº 540-2003-SUNARP/SN: Artículo 34. Independización de áreas que integran la habilitación: Al inscribir la aprobación de la habilitación, el Registrador procederá a independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios, precisando en el asiento respectivo el destino asignado a los mismos. Asimismo se precisará en el asiento la etapa en la que se encuentra la habilitación.

657 Art. 41 R.I.R.P.: (…) Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Para finalizar, es necesario recalcar que un aspecto muy importante a tener en cuenta en esta forma especial de independización radica en que en los planos que obran en el título archivado se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes a independizar, dado que estos datos van a permitir efectuar una plena individualización del predio; sin embargo, en caso de omisión de dichos datos técnicos en los planos, nada impide que se extraiga la información requerida de la memoria descriptiva, ya que lo que se busca, como se dijo anteriormente, es que el predio se encuentre individualizado, para así proceder a la apertura de la partida registral. Este criterio ha sido ampliamente respaldado en diversos pronunciamientos del Tribunal Registral, entre ellas podemos citar como ejemplo, la Resolución N° 285-2015-SUNARP-TR-L del 10/02/2015, Resolución N° 310-2015-SUNARP-TR-T del 06/07/2015 y Resolución N° 326-2015-SUNARP-TR-T del 10/07/2015.

Octava. Normativa aplicable para la inscripción de las habilitaciones urbanas o de las declaratorias de fábrica

La inscripción de la habilitación urbana y de la declaratoria de fábrica se efectuará en mérito a los instrumentos otorgados de conformidad con las normas vigentes a la fecha de su aprobación o declaración.

Novena. Regularización sucesiva

Inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la Ley N° 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de la fábrica, efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el Título II de la citada ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el artículo 68 y siguientes del Reglamento de la Ley Nº 29090 aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-Vivienda.

Comentado por:
Guisella Solange Abad Lazo

Inscrita la declaratoria de fábrica mediante el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la Ley N° 27157, la posterior ampliación, modificación, reparación, remodelación, puesta en valor, cercado o demolición de la fábrica, efectuada sin cumplir con los procedimientos establecidos en el Título II de la citada ley, se regularizará mediante el procedimiento previsto en el artículo 68 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29090 aprobado por Decreto Supremo N° 024-2008-Vivienda.

Esta regla se incorporó al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a consecuencia de su adecuación a las disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, cuyo Reglamento estableció un procedimiento de regularización de edificaciones en el ámbito municipal, para las obras ejecutadas con posterioridad al 20 de julio de 1999, el mismo que ha sido objeto de diferentes modificaciones en lo que respecta a la fecha límite de ejecución de las obras, siendo la última el 25.09.2007.

Por su parte, la Ley N° 27157 estableció el procedimiento de regularización de edificaciones por el cual se permite a los interesados solicitar la inscripción de la fábrica en mérito a la documentación

otorgada por un profesional independiente, el verificador; sin requerirse aprobación alguna por parte de la municipalidad.

De acuerdo a las reglas establecidas en la Ley N° 27157 y su posterior reglamentación, podían acceder al citado procedimiento aquellas edificaciones cuya ejecución hubiera culminado hasta el 20 de julio de 1999, como fecha límite[658].

De la simple lectura de la Novena Disposición Transitoria, bajo comentario, se desprende que, aplicado el procedimiento de regularización aprobado por Ley N° 27157, no es posible emplearlo para posteriores obras que respecto de la edificación pudieran realizarse; por lo que, de ejecutarse estas, el interesado debía recurrir a la municipalidad a efectos de regularizar la licencia o conformidad de obra y, con su obtención, solicitar la inscripción ante el Registro.

La restricción planteada en este Reglamento, se sustentaba en la naturaleza excepcional de la regularización de edificaciones prevista en la Ley N° 27157, que fue concebida como un beneficio que perseguía la formalización de viviendas a través de un trámite menos engorroso, principalmente, para los ciudadanos de escasos recursos económicos, pero que finalmente alcanzaba a todos aquellos que, por diversos motivos ejecutaron sus edificaciones sin licencia municipal o no contaban con conformidad de obra; motivo por el cual, se procuró evitar un uso inadecuado o indiscriminado del mismo.

Al respecto, el Tribunal Registral emitió diversos pronunciamientos, como los detallados a continuación:

- Resolución N° 445-2011-SUNARP-TR-T del 15.07.2011: "No es inscribible la segunda regularización de la declaración de fábrica efectuada al amparo de la Ley 27157".

- Resolución N° 523-2012-SUNARP-TR-L del 04.04.2012: "No procede admitir una segunda regularización efectuada a amparo de la Ley N° 27157, cuando se ha otorgado una primera regularización con fecha posterior, en la cual el verificador responsable se encontraba obligado a declarar la totalidad de edificaciones existentes concluidas al 20 de julio de 1999".

- Resolución N° 1016-2015-SUNARP-TR-L del 25.05.2015: "No procede la rectificación mediante FOR, de una declaratoria de fábrica inscrita vía regularización en virtud de la Ley N° 27157, cuando de la documentación se evidencia que se trata de una segunda regularización".

- Resolución N° 1585-2015-SUNARP-TR-L del 14.08.2015: "Inscrita la demolición de la fábrica mediante procedimiento de regularización al amparo de la Ley 27157, no procede la inscripción de segunda regularización al amparo de la misma norma con el objeto de declarar edificaciones construidas antes del 20 de julio de 1999".

- Resolución N° 2424-2015-SUNARP-TR-L del 27.11.2015: "Inscrita la declaratoria de fábrica y subdivisión mediante el procedimiento de regularización al amparo de la Ley N° 27157, no procede admitir la inscripción de una segunda regularización al amparo de la misma norma con el objeto de declarar edificaciones construidas antes del 20 de julio de 1999".

Asimismo, con el tercer precedente aprobado en el XCIII Pleno, celebrado en sesión extraordinaria los días 02 y 03 de agosto de 2012, se determinó que: "No procede la rectificación mediante FOR, de una declaratoria de fábrica inscrita vía regularización en virtud de la Ley N° 27157, cuando es evidente que se trata de una segunda regularización" (Criterio adoptado en la Resolución N° 088-2012-SUNARP-TR-L DEL 19.01.2012).

Ahora bien, con fecha del 5 de junio de 2018, se aprobó la Ley N° 30830, que modifica la Ley N° 27157, con el objetivo de ampliar la fecha límite de las obras que pueden acceder al beneficio de la regularización, siendo esta el 31 de diciembre de 2016; estableciendo, además, en su Única

658 La misma que fue reformada en dos oportunidades: (i) Primero, mediante Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que en su Decimocuarta Disposición Complementaria incorporó las edificaciones concluidas entre el 21 de julio de 1999 y el 31 de diciembre de 2002; (ii) luego, por Ley N° 28437, que modificó la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, se amplió el beneficio para las construcciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2003. Aunque, el beneficio podía adoptarse siempre que se tramitara la correspondiente certificación notarial hasta el 30.06.2003 y 31.12.2005, respectivamente, a efectos de solicitar la inscripción registral.

Disposición Complementaria Transitoria[659] que pueden acogerse a este nuevo beneficio, incluso, los propietarios que hayan aplicado anteriormente el procedimiento de regularización y, posteriormente, hayan efectuado ampliaciones, remodelaciones, demoliciones o nuevas edificaciones en el mismo predio, sin contar aprobación municipal.

Esta regla se reitera en la Décimo Octava Disposición Transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157, incorporada mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, precisando que el nuevo beneficio puede aplicarse por única vez y se puede acceder al mismo aun cuando en la partida registral del predio conste la existencia de observaciones o cargas técnicas planteadas por el verificador que tuvo a su cargo la primera regularización de la edificación[660].

Consecuentemente, podemos indicar que la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha quedado derogada, por incompatibilidad con las regulaciones aprobadas por Ley N° 30830 y las modificaciones al Reglamento de la Ley N° 27157; dado que, conforme a la citada normativa, se ha determinado, expresamente, la posibilidad de acceder, en una "segunda etapa", al procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157 y su Reglamento. Sumándose a ello que, la fecha límite establecida por Ley N° 30830 (31.12.2016) supera ampliamente la fecha máxima para la regularización de edificaciones que podía realizarse ante la municipalidad (25.09.2007), previsto en el artículo 77 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

659 ÚNICA. Procedencia de la regularización. Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

660 Décimo Octava.- Segunda Regularización Excepcional. Los predios que ya hubieran sido materia de regularización de edificaciones al amparo de la Ley Nº 27157, o dentro del plazo ampliado establecido por la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificada por la Ley Nº 28437, podrán acogerse a una nueva regularización, por única vez, respecto de aquellas edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016. En estos casos no será de aplicación lo señalado en el segundo párrafo del artículo 32 del presente reglamento.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- Valor referencial de las sumillas

La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente referencial.

SEGUNDA.- Unidades registrales móviles

La Superintendencia Nacional, a solicitud de los jefes zonales o por iniciativa propia, podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción.

TERCERA.- Base de datos de funcionarios que expiden documentos inscribibles

La Gerencia Registral y la Gerencia de Informática de la Sede Central promoverán la implementación de una base de datos nacional que contenga la relación de notarios, magistrados y demás funcionarios públicos que autorizan o expiden documentos inscribibles, con el respectivo registro de firmas y demás información relevante para facilitar la calificación del Registrador.

Comentado por:
Sara Margot Muñoz Molina

1. Glosario:

1.1. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013, se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, el cual modifica criterios de calificación de los actos inscribibles en el Registro de Predios y establece pautas y lineamientos que los agentes económicos deben conocer y observar al efectuar sus inversiones en los distintos negocios vinculados con el sector inmobiliario.

1.2. La Gerencia Registral: Es la encargada de Coordinar y proponer normas para el perfeccionamiento y simplificación de los procedimientos registrales, así como resolver en segunda y última instancia contra las resoluciones dictadas en primer instancia, por las Gerencias Registrales de los órganos desconcentrados.

1.3. La Gerencia de Informática: Es la encargada de Planificar, organizar, supervisar y ejecutar las actividades informáticas del plan estratégico informático de la SUNARP a nivel nacional.

2. Aspectos Históricos:

2.1. Por medio de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 115-2015-SUNARP/SN del 20 de abril de 2015, que es el Organismo Técnico especializado del Sector Justicia encargado entre otros, de normar la publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros, en concordancia con la Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N°1049, Decreto Legislativo del Notariado y el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, establecen la obligación para los Notarios de acreditar a sus dependientes ante la Sunarp con la finalidad de presentar solicitudes de inscripción de títulos en el Registro de Predios, el Registro de Mandatos y Poderes, y el Registro de Propiedad Vehicular.

2.2. A fin de dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo precedente, la Sunarp implementa dentro de la Plataforma de Servicios Interinstitucionales –PSI, el módulo denominado "Sistema Notario" a través del cual el notario directamente podrá incorporar, cambiar, o retirar a sus dependientes para su conocimiento por el Registro.

2.3. Mediante la Directiva N°05-2015-SUNARP/SN, se regulan los alcances del módulo denominado "Sistema Notario".

2.4. Con fecha 20 de abril de 2016 la Sunarp capacita a sus especialistas y administradores de la Sede Central y de las 14 Zonas Registrales para implementar la nueva Plataforma tecnológica de Base de Datos, a través de esta nueva plataforma, la Sunarp mejora la seguridad de su Base de Datos, además de optimizar el procesamiento de la información de los sistemas registrales y actualizar su vigencia tecnológica, la migración hacia esta nueva plataforma de Base de Datos se implementó en Lima, y en todas las Zonas Registrales del país. Así la Sunarp, adopta nuevas tecnologías que reditúan en la calidad de los servicios brindados a los ciudadanos.

3. Fuentes:

3.1. PSI – Plataforma de Servicios Institucionales, es una aplicación que se accede en la dirección electrónica: https://psi.sunarp.gob.pe/ProyOrganizaSII/login.jsf

3.2. Para el ingreso y consulta de información el módulo "Sistema Notario" está habilitado por un mínimo de 09 horas diarias, de lunes a domingo.

3.3. El Jefe de la Unidad Registral es el órgano competente para conocer la solicitud del notario y tiene un plazo de 07 días hábiles para su verificación, una vez autorizado el notario puede utilizar el módulo con usuario y contraseña del SPRL, asimismo, a solicitud del Notario el Jefe de la Unidad Registral deberá incorporar o modificar la información respecto a los datos que no son editables

3.4. Cuando el Notario no tenga las facilidades tecnológicas, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial orientará sobre el empleo del módulo "Sistema Notario", dándole las facilidades a fin de acudir a la Oficina Registral para acceder a Internet. La información de los dependientes de notarla que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el diario oficial El Peruano de la presente disposición".

4. Problemas Interpretativos:

4.1. A través del "Sistema Notario", el Notario incorpora la información acerca de sus sellos, firmas u otras a fin de contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados en los diferentes registros que administra la Sunarp, en ese sentido, tiene alcance tanto para los órganos desconcentrados como la Sede Central de la Sunarp, esto es de gran

utilidad dado que es de aplicación a nivel nacional.

4.2. El objetivo y finalidad de la Directiva N°05-2015 es dotar al Notario de una herramienta informática que le permita incorporar y/o eliminar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra que sea habilitada en el módulo para contrarrestar el riesgo y prevenir la falsificación de la documentación que presentan los Notarios al Registro y establecer los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en dicho módulo, en concordancia con las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo del Notariado, el Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, y el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.3. El Notario ingresa respecto a sus dependientes: El nombre completo, el tipo y número de documento de identidad, y cualquier otra información que se habilite en el módulo para su incorporación.

4.4. La información tiene eficacia desde el momento de su incorporación o eliminación, por ello, debe aparecer en el sistema la fecha, hora, minuto, segundo en el que se realiza.

4.5. Cuando se trata de la tramitación a cargo de terceros, es decir, persona distinta al Notario o a sus dependientes, el Notario deberá indicar en el instrumento público que se presenta al Registro el nombre completo e identificación de la persona designada, quien por tal designación estará autorizada a recibir los documentos que se generen para su inscripción, además deberá incorporar en el "Sistema Notario" los mismos datos, nombre, tipo y número de documento del tercero y el número de trámite (kardex, acta o expediente) del instrumento y Registro respectivo. De no hacerlo, a criterio del Registrador podrá verificar su autenticidad. Aquí suelen presentarse problemas, cuando el "tercero" aún no ha logrado registrar el acto o contrato y el Notario al pasar tiempo, retira la autorización, en el módulo de "Sistema Notario".

4.6. Cabe señalar que, no existe Responsabilidad de los servidores y funcionarios de la Sunarp, si no se ha incorporado la información respectiva en el "Sistema Notario", si de su comparación no se desprende la falsificación o adulteración o por la demora en las acciones de verificación sobre la autenticidad de la documentación contenida en el título a causa del notario que no utilizó las funcionalidades del mencionado módulo.

5. Doctrina Comparada

5.1. Desde el 28 de agosto de 2017 La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), ha incorporado en su portal institucional www.sunarp.gob.pe, el servicio denominado Consulta Registral para Municipalidades, a través del cual las citadas entidades contarán con el acceso gratuito al Servicio de Publicidad Registral en Línea(SPRL), para realizar las consultas en los registros de Predios, Personas Jurídicas y Personas Naturales, así como el acceso gratuito al servicio de consultas web del Ex Registro Predial Urbano-Ex RPU. Para el acceso de las municipalidades, la Sunarp mediante la Resolución N°174-2017-SUNARP/SN del 21 de julio de 2017, aprobó el nuevo Convenio de Adhesión de Cooperación Interinstitucional entre la Sunarp y las Municipalidades, cuya suscripción permitirá a las mencionadas entidades contar con dichos accesos.

5.2. A través del acceso al Registro de Predios, las municipalidades podrán realizar las consultas de los titulares registrales para la tramitación de las licencias de edificación, licencias de funcionamiento, entre otros, conforme a los fines de la Ley N° 29566 "Ley que regula diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias". Cabe señalar que desde el año 2011, las municipalidades cuentan con el acceso gratuito al Servicio de Publicidad Registral en Línea para realizar la consulta de titulares registrales en el Registro de Predios y, desde el año 2016, cuentan con el acceso gratuito al servicio de consulta web del Ex RPU.

5.3. El acceso a la consulta de los registros de Personas Jurídicas y Personas Naturales, permitirá a las municipalidades verificar la información referida al número de partida electrónica y asientos de inscripción de los representantes legales o apoderados que se consignen al

momento de la tramitación de la licencia de funcionamiento, conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N°1271, que modifica la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento (Ley N° 28976).

5.4. De acuerdo a la información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), existen al 2017, a nivel nacional un total de 1,851 municipalidades (196 provinciales y 1,655 distritales), que se beneficiarían con el acceso a la base de datos de la Sunarp. Ello ha permitido a 24 municipalidades, que firmaron convenios y cumplieron con las clausulas exigidas por la Sunarp sobre políticas de seguridad, acceder de manera gratuita a la información del Registro de Predios, y contar con las partidas registrales exclusivas de su zona geográfica.

5.5. Estas municipalidades han realizado, de enero a julio del presente año, 40,194 consultas sobre propiedad inmueble, ahorrándose más de 200 mil Soles, ya que cuentan con los accesos gratuitos a la base de datos de la Sunarp. De esta manera, se facilita a las municipalidades el otorgamiento de las licencias de funcionamiento, edificación y otras, pues son tramitadas en menos tiempo.

5.6. El PSI aún no contiene la información respecto a otras entidades públicas.

6. Tendencias Jurisprudenciales:

6.1. Encontramos en la Resolución N° 504-2015-SUNARP-TR-A del 15 de julio de 2015, sobre PRESENTACIÓN CAUTIVA que Corresponde al notario público, su dependiente o la persona que esta designe la presentación de los títulos en el Registro de Predios; sin embargo, en el título apelado, no ha sido presentado en la forma prevista en la séptima disposición complementaria, transitoria y final.

6.2. En la Resolución N° 2964-2017-SUNARP-TR-L, del 28 de diciembre de 2017, se advierte que La presentación de partes notariales al Registro deberá ser efectuada por el notario o sus dependientes acreditados ante la SUNARP y de manera excepcional por persona distinta debidamente autorizada por el notario, debiendo constar en el módulo Sistema Notario a efecto de verificar la identidad de los mismos conforme a lo dispuesto en la Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, modificada por el Decreto Legislativo N° 1232. Si durante el desarrollo del procedimiento registral se da de baja al presentante inicial, ello no implica la conclusión del procedimiento, pudiendo el notario autorizar a otra persona para la continuación del procedimiento.

6.3. Cuando se acompañen partes notariales de diferentes escrituras públicas y testimonios expedidos por el Archivo General de la Nación o Archivo Regional con los que se acredita el tracto sucesivo, deberá cuidarse que la presentación sea realizada por una única persona, la que además debe encontrase autorizada en el en el Sistema Módulo Notarios tratándose de presentación de partes notariales y en el mismo testimonio en el caso de documentos expedidos por el Archivo General de la Nación y/o Archivo Regional. Resolución N° 272-2018-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2018.

6.4. Cuando se acompañen partes notariales de escrituras públicas expedidos por diferentes notarios y con los que se acredita el tracto sucesivo del transferente, deberá cuidarse que el presentante del título esté acreditado para el ingreso al Registro de cada parte notarial en el Sistema Modulo Notario. Resolución N° 271-2018-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2018.

6.5. PRESENTACIÓN CAUTIVA DE PARTES NOTARIALES La discrepancia entre la denominación del documento presentado en el título y los datos ingresados en el módulo “sistema notario”, en cuanto a la identificación del instrumento público materia de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos que permitan determinar con certeza que se trata del mismo documento público. ResoluciónN°114-2018-SUNARP-TR-L del 19.01.2018.

6.6. Resol.N°945-2017-SUNARP-TR-L del 28.01.2017: Presentación Cautiva de Partes Notariales: La presentación de partes notariales al Registro deberá ser efectuada por el notario

ante el cual se extendió o sus dependientes acreditados, salvo que se autorice a tercero de manera expresa a su presentación. En caso de cese del notario, la presentación del parte notarial o autorización al tercero podrá efectuarla el notario reemplazante designado por el Colegio de Notarios competente o este último en caso de administrar los registros del notario cesado. EXPEDICIÓN DE PARTES NOTARIALES DEL ARCHIVO DE NOTARIO CESADO Corresponde al Archivo General de la Nación o a los Archivos Departamentales, la expedición del testimonio de las escrituras públicas del archivo de un notario cesado, luego de transcurridos dos años desde el cese, salvo que se dé cuenta de las causas que imposibilitan la remisión de los archivos notariales a dichas instituciones, mediante comunicación emitida por el Colegio de Notarios correspondiente.

CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

Comentado por:
Rocío Zulema Peña Fuentes

1. Introducción

José ocupa un inmueble de 150 m² hace más de 20 años como poseedor inmediato y no como propietario. Como no tiene título de propiedad, no puede acceder a ningún crédito hipotecario. Por lo que ha decidido iniciar un procedimiento notarial o judicial a fin de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo al hacer el estudio de títulos en Registros Públicos, constata que el predio que posee está registrado en una partida de mayor extensión, una que cuenta con un área de 1,000 m² o una en la que simplemente hay un área mayor pero ésta no consta cuantificada. Así, al declarársele propietario por prescripción adquisitiva será necesario independizar el área de 150 m² de dicha partida. Sin embargo presentado el título para su inscripción y derivado el mismo por el registrador al Área de Catastro, se le informa a José mediante un informe técnico, que no se puede determinar el área remanente por falta de información gráfica en los antecedentes registrales, requisito necesario para realizar la independización. En el escenario descrito, José advierte que dicha dificultad no es de su responsabilidad, pues él ha cumplido con presentar toda la documentación requerida con relación al área que prescribe de 150 m². ¿Qué solución le brinda el Registro a José para poder alcanzar la inscripción de su título?

2. Antecedentes

La creación del Registro de la Propiedad Inmueble data del 2 de Enero de 1888 y solo a partir del año 1917 es que se cuenta con títulos archivados. Aunado a ello debemos tener en cuenta que antiguamente muchas inscripciones en el citado Registro se realizaban sin documentación gráfica, de modo tal que los títulos que dieron mérito a la independización o inmatriculación de muchos predios carecen de información gráfica (planos) en sus antecedentes registrales. Debido a dicha situación, cuando se presentaban títulos referidos a independización de área menor con relación a un predio de mayor extensión, y siendo requisito para ello que se delimite no solo el área que se independiza sino también el área remanente, el Área de Catastro se encontraba muchas veces en la imposibilidad de determinar el remanente. Ello ocasionaba que se denegara la inscripción

de los títulos, siendo dicho obstáculo de difícil subsanación por parte de los usuarios. Ante dicha problemática, el Tribunal Registral adoptó una posición, cuya reiterada jurisprudencia fue recogida en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la cual será materia del presente comentario.

3. Definición de la independización y requisitos generales

La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Dicho principio, que se sustenta en el sistema de folio real, significa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar la denominación, el área, linderos y medidas perimétricas, la indicación de que partida se independiza, así como también las titularidades y demás derechos reales y personales inscribibles.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y definida en el artículo 58 del citado Reglamento.

Es requisito general de la independización conforme al artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que el título contenga el área linderos y medidas perimétricas del área que se independiza y en su caso del remanente. Es decir no bastará que se identifique el área a independizar, sino también cual es el área que quedará en la partida registral luego de la independización.

Para determinar el área remanente, en algunos casos será necesario el informe técnico del Área de Catastro[661]. En los demás casos será el mismo registrador quien puede determinar el área remanente. Es el primer caso, el que es materia de este comentario y que ha dado mérito a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. Imposibilidad técnica de determinar el área remanente

En los supuestos que es necesario el informe previo del Área de Catastro, el registrador deriva el título a dicha área, la cual en algunas ocasiones emite informe indicando que se encuentra imposibilitada de determinar el área remanente debido a la falta de información gráfica en los antecedentes registrales, es decir a la falta de planos, y ello se debe a que antiguamente las exigencias para realizar modificaciones a los predios o inmatriculaciones, eran mínimas y no se encontraba dentro de los requisitos los planos; o contándose con estos, los mismos carecían de la información técnica necesaria para emitir posteriormente un informe positivo; o por el tiempo transcurrido muchos de los planos no forman parte del archivo registral, o datan de años anteriores a 1917, siendo que el Registro solo conserva títulos archivados a partir de dicha fecha.

5. Posición del Tribunal Registral recogida en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Ante los reiterados casos apelados sobre el tema en cuestión, el Tribunal Registral adoptó una posición en relación a los actos en los cuales el Área de Catastro informaba que no podía emitir pronunciamiento favorable debido a la falta de información gráfica en los antecedentes registrales. Dicha posición que no solo se refiere al tema del área remanente sino a otros similares como las inmatriculaciones y las independizaciones.

5.1. Inmatriculaciones.

En el tema de las inmatriculaciones el Tribunal aprobó el precedente de observancia obligatoria en el XII[662] Pleno con el siguiente tenor literal:

Procedencia de Inmatriculación

"No impide la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no" Criterio sustentado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP- TR- T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP- TR-L del 29 de abril de 2005.

661 Conforme a la Directiva N. 03-2014-SUNARP/SN aprobada mediante Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN se precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas., habiéndose establecido en el numeral 5.1 literal b) que se requiere informe previo del área de catastro en el caso de independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.

662 Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2005. Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2005.

Es conveniente citar los argumentos expuestos en la Resolución N° 067- 2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005, en virtud de la que se sustenta el precedente aprobado en el XII Pleno sobre inmatriculación:

"(...) iii) Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto, de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo".

Dicho precedente fue recogido posteriormente en el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual establece lo siguiente: "(...) No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no[663] (...)".

5.2. Independizaciones.

El mismo criterio fue aplicado por el Tribunal para el caso de independizaciones de predios cuyos antecedentes registrales carecen de documentación gráfica que permita descartar una eventual afectación a predios de terceros. Así, dicha instancia señaló en reiterados pronunciamientos[664], que era de aplicación el criterio y regulación establecida para las inmatriculaciones, considerando que la imposibilidad de emitir un pronunciamiento de carácter técnico acerca de las probables superposiciones con predios colindantes, no podía impedir o constituir un obstáculo para la inscripción del título.

Posteriormente el criterio adoptado en el caso de las independizaciones, fue recogido en el tercer párrafo del artículo 59 del citado Reglamento[665], que en concordancia con lo señalado, establece lo siguiente:

"Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza".

Conforme a dicha norma, procede la independización cuando existen datos técnicos insuficientes en los antecedentes registrales y el Área de Catastro señale que esto le imposibilita determinar en forma indubitable si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz. Sin embargo, la norma también refiere que la imposibilidad referida permite la independización, sin necesidad de presentarse plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área

663 También fue recogido en el artículo 16 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N. 248-2008-SUNARP/SN.

664 Véase las Resoluciones N" 502-2013-SUNARP-TR-L de 22/3/2013, N" 377-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012 y N" 640-2012-SUNARP-TR-L del 27/4/2012.

665 También fue recogido en el artículo 41 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

de la partida matriz de la cual se independiza. Por tanto, la imposibilidad regulada en el Reglamento tiene sus límites, no debe llevar a sostener que en las partidas en que exista tal imposibilidad puede salir ilimitadamente toda área, dependerá si respecto de dicha partida puede hacerse los cálculos matemáticos para impedir que se independice áreas superiores al área total de la partida matriz.

5.3. Determinación del área remanente.

Siguiendo dicha línea jurisprudencial que fue recogida en el Reglamento, es que se opta por establecer en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que excepcionalmente cuando no se pueda determinar el área del remanente luego de una independización, igual procederá la inscripción, pero para ello corresponderá al Área de Catastro determinar dicha imposibilidad[666].

Con relación a esta Cuarta Disposición, el Tribunal Registral ha aprobado en el CLXXVII PLENO[667] el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

"INDEPENDIZACIÒN.

El supuesto excepcional de independización en el que no es factible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente faculta al interesado únicamente a omitir la presentación de la documentación técnica relativa a dicho remanente y no los demás requisitos para la independización. Criterio sustentado en la Resolución N° 458-2016-SUNARP-TR-A".

Así, si bien el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite omitir los requisitos del área remanente, ello no implica que se pueda omitir los demás requisitos que se exigen para cada tipo de independización, ya que ellos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular, los propietarios de los predios colindantes o terceros, tengan conocimiento de la extensión superficial de los predios.

6. Conclusiones.

6.1. La tendencia jurisprudencial en aquellos casos en que el Área de Catastro se encuentra imposibilitada de emitir informe técnico favorable que permita la inscripción del acto, debido a la falta de información técnica en los antecedentes registrales, ha sido que el título debe acceder al Registro. Así lo ha establecido para aquellos casos de inmatriculaciones, independizaciones y determinación del área remanente.

6.2. Dicha jurisprudencia que luego arribó en precedentes de observancia obligatoria o acuerdos del Tribunal Registral ha sido recogida en el derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 248-2008- SUNARP/SN y en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

6.3. La razón o fundamento para adoptar dicha posición es que la imposibilidad radica en la falta de información gráfica en los antecedentes registral y no en defectos del mismo título, siendo que los costos de la incapacidad del Registro para determinar lo requerido por el registrador, no pueden ser trasladados a los administrados, cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el Área de Catastro emita su informe.

666 Así también fue recogida en la Quinta Disposición Complementaria y Final del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

667 Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017 publicado en el diario El Peruano el 15.11.2017.

QUINTA.- Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas

Si en la partida registral el área o medidas perimétricas del predio están expresadas con decimales de uno o más dígitos y al solicitarse la inscripción de un nuevo acto, el área del predio se expresa con decimales de mayor número de dígitos, el Registrador, con la sola verificación de la equivalencia de conformidad con el sistema métrico decimal procederá a la inscripción del nuevo acto.

Para consignar en la partida el área o medidas perimétricas del predio expresadas en decimales de más dígitos bastará la comunicación formulada por la entidad competente acompañada del certificado, plano o código catastral, según corresponda.

Comentado por:
Mery Miguelina Huillca Cursi

Al respecto, el sistema de unidades de medida que incluye al metro junto a sus múltiplos y submúltiplos se llama Sistema Métrico Decimal, así para pasar de una unidad a otra inmediatamente inferior o superior se multiplica o se divide por 10, respectivamente. Los símbolos de metro, hectárea y metros lineales son m, ha y ml respectivamente.

Con esta pequeña consideración, es preciso señalar que, esta disposición encuentra su antecedente inmediato en la sexta disposición complementaria final del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, la misma que recogió normas contenidas en el numeral h) del artículo 40° del D.S. N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley N° 28294, el que refiriendo a: "datos que contiene la hoja informativa catastral", dispone: "La Hoja informativa Catastral no tiene valor jurídico, y contendrá la siguiente información: h) Área, linderos y medidas perimétricas del predio. Si es urbano en metros cuadrados con dos decimales, y si es rural en hectáreas con cuatro decimales".

Así, esta disposición se aplica en la calificación de los segundos actos a los que refiere el artículo 2019 del Código Civil y otras disposiciones legales, en tanto resulta de la confrontación de las características del predio que el registrador realice respecto al área o perímetro del predio inscrito y los que aparezcan en el título al solicitar la inscripción de un nuevo acto. Esto es, que en la partida registral abierta el área o medidas perimétricas aparecen con decimales de uno o más dígitos y en el título sujeto a calificación estos datos técnicos aparecen expresados con decimales de mayor número de dígitos. Ej. El predio "Perachayoc" aparece inscrita con 2.10 ha y en la escritura pública de transferencia otorgada por sus titulares registrales se consignó al predio con 2.1000 ha o 21,000.00 m² (Resolución N° 173-2007-SUNARP-TR-L), entonces el registrador en cumplimiento de esta disposición con la sola verificación de su equivalencia debe proceder con la calificación positiva del nuevo acto.

Esta circunstancia se irá superando en la medida que el registro encuentre una mejor reglamentación dentro del principio de predictibilidad a efectos de dar una publicidad uniforme; tal es así que actualmente el artículo 19° de este reglamento dispone que la primera inscripción del predio en el registro debe realizarse con dos o cuatro decimales respectivamente según se trate de predio urbano o rural.

Dicha disposición es concordante con el numeral h) del artículo 40° del D.S. N° 005-2006-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley N° 28294, y contenido también en el numeral 5.2 de la directiva N° 003-2014-SUNARP/SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de tales actos, aprobada por resolución N° 189-2014-SUNARP/SN.

Al respecto, la segunda instancia registral en la resolución N° 670-2015-SUNARP-TR-A ha considerado:

EXPRESIÓN DEL AREA DEL PREDIO A INMATRICULAR EN HECTAREAS

"Lo dispuesto por la Directiva N°003-2014-SUNARP/SN, relativo a que en los casos de inmatriculación de predios "rústicos", los planos presentados deben contener el área expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales, debe ser concordado con lo establecido por el artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que requiere la expresión del área del predio en hectáreas para el caso de inmatriculación de predios rurales. Así, teniendo en cuenta que dentro de la categoría de predios rústicos encontramos a los predios rurales y eriazos, cuando la Directiva hace referencia a la expresión del área en hectáreas para el caso de predios rústicos, se refiere solo a predios rurales y no a predios eriazos".

Consideramos que esta argumentación no beneficia a la uniformidad en el modo de extender los asientos registrales, más aún si está vigente el artículo 4° del D. Leg. 667 "Ley del Registro de Predios Rurales" en cuyo segundo párrafo define: "*Se considera también como predio rural a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas*". Así como el D.S. N° 035-2004-AG, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28259 "Ley de Reversión a favor del Estado de los Predios Rústicos adjudicados a título gratuito, en cuyo artículo 4° define: "*Predios rústicos.- Son predios rústicos los ubicados en la zona rural destinados a la actividad agropecuaria, y que aún cuando estén incluidos en la zona de expansión urbana, todavía no cuentan con habilitación urbana*"; y el D.S. N° 048-91-AG, Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario aprobado por D. Leg. N° 653; debido al cual, el artículo 22° de este reglamento refiere al predio eriazo como predio rural con el siguiente texto: "*Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado*".

Finalmente, un tema asociado a éste, es el precedente de observancia obligatoria aprobada en el X pleno del Tribunal Registral sobre "Identificación del bien objeto de transferencia" precisado por el sétimo Acuerdo Plenario aprobado en el Pleno CIX, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013.

RESEÑA DE AUTORES

1. GUISELLA SOLANGE ABAD LAZO

Abogada por la Universidad Nacional Federico Villarreal. Con diplomados en Derecho Registral, Notarial e Inmobiliario y estudios de Maestría en Derecho Administrativo y Gestión Pública en la Universidad Privada San Juan Bautista.

Se ha desempeñado como Asistente Registral en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Actualmente, se desempeña como abogada de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

2. EMPERATRÍZ AGUILAR MEJÍA

Abogada titulada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresada de la Maestría de Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Ha sido abogada del Tribunal Registral de la Sunarp.

3. CARLOS HUMBERTO AGUIRRE DE JESÚS

Abogado egresado de la Universidad de San Martín de Porres, con estudios concluidos de Maestría en Derecho Notarial y Registral por la misma casa de estudios.

Ha laborado en la Zona Registral N° IX, Sede Lima como Asistente Registral por más de 7 años en el Registro de Predios y como Abogado ha laborado en la Procuraduría Pública de la Marina de Guerra del Perú.

Actualmente, se desempeña como Abogado de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

4. ÁNGELA MARÍA ALEGRÍA MARTÍNEZ

Abogada por la Universidad Femenina del Sagrado Corazón-UNIFE. Magister en Gestión Pública-Universidad de Esan; Magister en Derecho Civil por la Universidad Femenina del Sagrado Corazón-UNIFE; Curso de Especialización Avanzada en Derecho Administrativo-PUCP; Programa en Contrataciones del Estado- Universidad Esan; Programa de Especialización en Planeamiento Estratégico del Sector Público- Universidad del Pacífico. Ha ejercido los cargos de Asesora de la Secretaría General de Sunarp; Gerente de Bienes Muebles de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Coordinadora de la Gerencia de Bienes Muebles y Asesora de Vice Ministro de Gestión Institucional del Ministerio del Interior (2013).

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

5. JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Abogado por la Universidad Nacional de San Agustín. Magister en Derecho Civil por la Universidad Católica de Santa María. Estudios concluidos de Doctorado en Derecho en la Universidad Católica de Santa María. Docente Universitario. Coordinador Académico de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, 2013-2015.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Ha sido integrante de la Comisión Académica y Consultiva de Derecho Registral del Colegio de Abogados de Arequipa.

Ha sido Vocal suplente de la Quinta Sala del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral período 2015. Gerente Registral encargado. Actualmente es Registrador Público.

6. YDALIA MARIBEL ALVARADO QUINTEROS

Abogada con estudios de especialización en Derecho Registral y Notarial.

Egresada de la Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad San Martin de Porres.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral IX- Sede Lima.

7. CARMEN GISELL ALVÍTERES ARATA

Abogada por la Universidad San Martín de Porres.

Magister en Estrategias de Gestión de la Calidad Total por la Escuela de Organización Industrial de España. Egresada de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP.

Ha sido Gerente de Catastro de la SUNARP y Secretaria Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP.

Actualmente, es abogada de la Subdirección de Catastro Registral de la Sunarp.

8. ALONSO AMORÓS FIGUEROA

Abogado graduado de la Pontifica Universidad Católica del Perú (PUCP). Egresado de la Maestría en Derecho Civil de la PUCP.

Profesor de Derecho Registral por 3 ciclos en la Universidad San Juan Bautista.

Destacado en el Poder Judicial por un año como asesor permanente en los Juzgados Anticorrupción.

Miembro de la Comisión que tuvo a su cargo la elaboración del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Ha sido Asistente Registral. Vocal encargado del Tribunal Registral de Lima. Gerente de Propiedad Inmueble (e). Sub Director Normativo de la Dirección Técnica Registral. Actualmente, es Registrador Publico del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

9. JAVIER ANAYA CASTILLO

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Máster en Derecho Privado por la Universidad Carlos III de Madrid. Con estudios de posgrado en Arbitraje Comercial y de Inversiones en la Universidad Complutense de Madrid y de Justicia Constitucional en la Universidad de Pisa. Con estudios de especialización en Derecho Urbanístico en el Lincoln Institute of Land Policy y de Derecho Registral en la Universidad Autónoma de Madrid y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Se ha desempeñado como docente universitario y ha integrado diversas comisiones normativas y consultivas en materias de su especialidad.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Ha sido Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Actualmente es el Sub Director de Capacitación Registral de la Dirección Técnica Registral de la SUNARP.

10. CLAUDIA LISSET ANGULO DÍAZ

Abogada titulada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo - Chiclayo, egresada de la maestría en Derecho Civil por la Universidad San Martín de Porres. Especialista en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Autora de diversos artículos en materia registral, especialista en Empleo Público por la Universidad de Piura. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Asistente Registral del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

11. HUGO ANQUIPA HUAROC

Abogado con estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial.

Ha dictado charlas en el programa de Sunarp te capacita. Ha sido practicante de la Zona Registral VIII - Sede Huancayo, Registrador encargado en las Oficinas Registrales de Huancavelica, Ayacucho, Andahuaylas, Huanta y Chincha.

Actualmente, es Asistente Registral de la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

12. PERLA LUCÍA ARELLANO RODRÍGUEZ

Maestrante de la Maestría de Derecho de la Empresa por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Conciliadora Extrajudicial.

Ha sido docente en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Actualmente, es abogada del área de atención al usuario de la Oficina Registral Chiclayo. Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

13. LAURA LIZBETH ARÉVALO SÁNCHEZ

Abogada por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, egresada de la Maestría en Derecho Civil por la Universidad San Martín de Porres, con estudios de especialización en Derecho Registral.

Actualmente, labora como abogada en el Tribunal Registral de la Sunarp proyectando resoluciones que resuelven impugnaciones contra denegatorias de inscripción y demás decisiones de los Registradores Públicos.

14. MAIKOL CÉSAR ARGUEDAS MINAYA.

Abogado por la Universidad Nacional Federico Villarreal. Estudios de Segunda Especialidad en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Asistente Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

Actualmente es, abogado de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

15. JUAN FERNANDO ARIAS AZABACHE

Ingeniero Geógrafo egresado en maestría de Ingeniería de Sistemas de la Universidad Nacional Federico Villarreal - UNFV, especialización en Gestión del Catastro y Sistemas de Información Geográfica -SIG, Base de Datos.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Labora en la Subdirección de Catastro Registral desde el año 2002 en la Sunarp, coordinador temático de la Red de Expertos Iberoamericanos de Catastro CEDDET 2006-2007, Secretario Técnico del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial –SNCP 2006-2007, expositor en temas catastrales a las Entidades Generadoras de Catastro – EGC 2008-2009, ex docente en la Facultad de Ingeniería Geográfica de la UNFV.

16. JOSIMAR ATOCHE ARISMENDIZ

Abogado por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Trujillo. Egresado en la Maestría de Derecho con mención en derecho civil y comercial en la misma casa superior de estudios.

Ha sido Docente Universitario en la cátedra de Derecho Notarial y Registral en la Universidad Particular de Chiclayo (UDCH-Filial Jaén), panelista en el Congreso Internacional de Derecho Registral: El Fraude Inmobiliario – Piura 2017. Ponente en el XIII Congreso Nacional de Derecho Registral: El Rol del Registro en el Desarrollo Inclusivo del País – Tarapoto 2013. Además de otros eventos académicos. Se ha desempeñado como Registrador Público Titular en la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo (Oficina Registral de Jaén), Asistente Registral en la Zona N° I – Sede Piura (Oficina Tumbes), y trabajador Cas del área registral en la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

17. GLADYS RAQUEL ÁVILA GONZALES

Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresada de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Miembro de la Orden del Ilustre Colegio de Abogados de Lima. Miembro de la Comisión Consultiva de Derecho Registral del Colegio de Abogados de Lima (años 2015, 2016, 2017). Expositora en diversos eventos académicos.

Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

18. ZEGEL BASILIO SANTOS

Abogado egresado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Estudios concluidos en la Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Cursando estudios de posgrado en el Doctorado en derecho de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Estudios y reconocimiento como conciliador extrajudicial.

Ha sido Registrador Público encargado en los Registros de Predios, Personas Naturales, Bienes Muebles, Personas Jurídicas y Registro Mobiliario de Contratos de la Oficina Registral de Huaraz y Casma. Ex coordinador académico de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. Ponente en los programas Sunarp Te Capacita, Sunarp Te Educa, Sunarp Emprendedor y otros. Ponente en cursos de actualización regional y nacional. Participación permanente en el programa Sunarp En Tu Pueblo. Ex Consultor Legal del convenio Cofopri – Sunarp. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Asistente Registral de la Oficina Registral de Huaraz – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

19. HELARD PAÚL BECERRA CORONADO

Abogado. Docente Universitario de derecho registral y derecho civil con estudios concluidos de maestría en derecho con mención en Civil y Comercial.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Registrador Público de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, especialista en el Registro de Predios.

Jefe encargado de la oficina registral de Jaén.

20. DIANA RUTH BECERRA DÍAZ

Abogada por la Universidad San Martín de Porres. Especialista en Derecho Civil y Registral. Egresada de la maestría en Derecho Civil de la Escuela de Posgrado de la Universidad de San Martín de Porres. Egresada del Doctorado en Derecho de la Escuela de Posgrado Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, con cursos de especialización en derecho civil en diversas instituciones, cursos de especialización en derecho corporativo de la Universidad Esan.

Ha sido integrante de la Red Capacitadores Registrales de Sunarp, ponente en diplomados y cursos, ex docente universitario en la Universidad Alas Peruana, filial Huacho.

Actualmente, es Asistente Registral de la Zona Registral Nº IX-Sede Lima en los registros de Bienes Muebles, Propiedad Inmueble, en la Oficina Registral del Callao, Oficina Registral de Huacho, con encargaturas de Registrador Público.

21. ÁNGEL BERNABÉ BELLIDO ALVARADO

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Miembro de la Orden del Ilustre Colegio de Abogados de Lima. Miembro de la Comisión Consultiva de Derecho Registral del Colegio de Abogados de Lima (años 2016-2017). Co-autor del Curso Habilitaciones Urbanas desarrollado en la plataforma virtual Aurelia de la Sunarp. Expositor y conferencista en diversos eventos académicos.

Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

22. TOMAS EDISON BENITES QUISPE

Abogado por la Universidad Privada San Juan Bautista, con estudios en Maestría de Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, acreditado como especialista en Instituciones de Derecho Administrativo en el Registro e Instituciones de Gestión Pública para los Servicios Registrales por la Universidad de Piura, así como un Diplomado de Formación Práctica en Derecho Registral dirigido por la Subdirección de Capacitación Registral – Sunarp.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Se desempeñó como abogado en el Área de Orientación de la Subgerencia de Diario y Mesa de Partes de la Gerencia Registral, hoy Unidad Registral, así como asistente registral en las secciones de Personas Jurídicas y Naturales de la Gerencia de Personas Jurídicas y Naturales de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y como abogado del Tribunal Registral de la Sunarp.

Actualmente es, abogado de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

23. BRIGITTE YOLANDA BEZADA BALLONA

Abogada por la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo. Magíster en Derecho con mención en Civil y Empresarial por la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo.

Actualmente, desempeña funciones como Asistente Registral de la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

24. ZOILA MARÍA CANO PÉREZ

Abogada por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Magister en Derecho por la misma universidad, con estudios de Doctorado en Derecho cursados en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP.

Se ha desempeñado como Registrador Público encargado de la Oficina Registral de Casma durante el año 2012. Asistente Registral de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz.

25. FERNANDO RAFAEL CHÁVEZ GUIBOVICH

Abogado por la Pontifica Universidad Católica del Perú (PUCP). Egresado de la maestría en derecho civil y comercial por la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann (Tacna). Egresado de la maestría en derecho notarial y registral por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega (Lima).

Ganador de la plaza de Notario Público de la Provincia de Tarata, Tacna en el año 2014. Actualmente, es Registrador Publico (desde el año 1999).

26. ALDO YURI CHÁVEZ MONDRAGÓN

Abogado por la Universidad Nacional de Cajamarca. Egresado de la Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional de Cajamarca. Egresado del Doctorado en la Universidad Nacional de Cajamarca. Profesor de la Universidad Privada del Norte - Filial Cajamarca. Egresado del 21 Programa de Formación Académica para el acceso de la Magistratura (PROFA). Ponente en la Primera Jornada Preparatoria del XV Congreso Nacional de Derecho Registral en la ciudad de Trujillo.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP. Actualmente, es Registrador Público (e) en la Oficina Registral de Cajamarca.

27. ROBERTO CHRISTIAN RODRÍGUEZ ANCO

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, con estudios de maestría en Derecho Civil y Comercial en esa misma casa de estudios.

Técnico Registral de la Gerencia de Personas Jurídicas y Naturales de la Zona Registral N° IX, Técnico Registral de la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, Abogado del Tribunal Registral, Abogado de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp. Actualmente labora como Registrador Público en la Oficina Registral de Jaén.

28. NEPTALÍ REY DAMIÁN ROBLES

Abogado por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Magister en Derecho por la misma universidad, con estudios concluidos de Doctorado en Derecho en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Actualmente, es Registrador Público encargado de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

29. LESLYE KARINA DÍAZ AGUDO.

Abogada titulada por la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

Asistente Registral de la Oficina Registral de Nasca. Zona Registral N° XI – Sede Ica.

30. JAVIER ENRIQUE ECHEVARRÍA CALLE

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y egresado de la Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial de la misma casa de estudios.

Autor de artículos publicados en revistas jurídicas especializadas tales como Actualidad Civil, Actualidad Jurídica y Gaceta Civil y Procesal Civil.

Anteriormente fue Técnico Registral de la Gerencia de Personas Jurídicas y Naturales de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Actualmente, es abogado del Tribunal Registral de la Sunarp.

31. MARITHA ELENA ESCOBAR LINO

Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM). Especialista en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Egresada de la Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM). Especialista en Contratos y Daños por la Universidad de Salamanca - España.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Expositora en diferentes cursos de Derecho Registral Inmobiliario.

Es Registradora Pública en la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Actualmente, es Vocal Suplente del Tribunal Registral.

32. LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Abogado titulado por la Universidad Nacional de Trujillo. Maestro en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional de Trujillo, con estudios culminados de doctorado en Derecho por la misma casa de estudios.

Docente en la Universidad César Vallejo. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Ex abogado de la Cuarta Sala del Tribunal Registral. Secretario Técnico de procedimientos administrativos disciplinarios en la Zona Registral Nº II - Sede Chiclayo.

Actualmente, es Registrador Público encargado de la Zona Registral Nº II - Sede Chiclayo, con experiencia en el Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Propiedad Vehicular.

33. MONIKA LYLY FERNÁNDEZ ARGOMEDO

Abogada titulada por la Universidad César Vallejo. Estudios concluidos de Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional de Trujillo. Magister en Gestión Pública por la Universidad César Vallejo. Diplomado "Derecho Registral y Notarial" Organizado por Asociación de Estudiantes & Egresados de Derecho de la Universidad Nacional de San Marcos (ADED). Diplomado "Derecho Comercial" Organizado por la Escuela Superior de Derecho, Empresa & Negocios Asociación de Estudiantes & Egresados de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Diplomado "Derecho Comercial y Empresarial" Organizado por el Instituto Peruano de Estudios Jurídicos y Contables y la Facultad de Derecho y CC PP de la Universidad Nacional de Trujillo. I Curso de Derecho Mercantil, organizado por el CIDERM y Colegio de Registradores de España.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral Nº V - Sede Trujillo.

34. KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

Abogada. Egresada de la Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad San Martín de Porres. Con estudios de Gerencia Social en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Asistente al Curso anual de Derecho Registral Iberoamericano 2017 (CADRI).

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Actualmente es, Registradora Pública de la Zona registral N° IX – Sede Lima.

Ha sido Coordinadora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona registral N° IX – Sede Lima.

35. CARMEN ELENA GAMARRA AGREDA

Abogada por la Universidad de San Martín de Porres.

Estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad de San Martín de Porres.

Actualmente, es abogada de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

36. KATTY ISIDORA GAONA ABAD

Abogada graduada por la Universidad San Luis Gonzaga de Ica, con maestría concluida en Derecho especialidad Derecho Civil y Comercial de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica. Estudiante de Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas en la misma Universidad.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.

37. CARMEN ROSA GARCÍA NINATAYPE

Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Egresada de la Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, ejerciendo estudios de Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas en la misma casa de estudios.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Expositora en diversos cursos talleres organizados por la Subdirección de Capacitación Registral de la Sunarp.

Asistente Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

38. MARIÓN ESMERALDA GONZÁLES PÉREZ

Abogada egresada de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, especialista en el registro de propiedad vehicular, con estudios de maestría en derecho constitucional y gobernabilidad en la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo.

Laboró como Operadora Registral en las áreas del Registro de propiedad vehicular, Registro mobiliario de contratos, Registro embarcaciones pesqueras y Registro propiedad inmueble (hipotecas).

39. ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresada de la maestría en Derecho Civil y Comercial en esa misma casa de estudios, con estudios de maestría en Derecho Constitucional en la Pontificia Universidad Católica del Perú, con estudios de especialización en Derecho Registral y Notarial.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Expositora en certámenes académicos y autora de diversos artículos en materia de Derecho Registral.

Ex integrante de la nómina de vocales suplentes del Tribunal Registral (del 2006 al 2017), ex docente de Derecho Registral y Notarial en la Universidad Privada San Juan Bautista.

Actualmente, es Registradora Pública del Registro de Propiedad Inmueble (Registro de Predios, Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos y Registro de Áreas Naturales Protegidas) de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

40. ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Abogada por la Universidad Nacional Federico Villarreal. Magister en Derecho Civil y Comercial por la Universidad de San Martín de Porres y egresada del Doctorado en Derecho por la Universidad de San Martín de Porres.

Docente de la Sección de posgrado de la Universidad San Martín de Porres. Ha sido Registradora Pública de la Sección Especial de Predios Rurales.

Actualmente, es Vocal del Tribunal Registral de la Sunarp.

41. KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Abogada por la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, Magíster en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, especialista en Contratos y Daños por la Universidad de Salamanca-USAL- España, en Derecho Civil Patrimonial y Derecho Administrativo por la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Colaboradora de artículos en derecho registral y contractual para la Revista Gaceta Jurídica y expositora en eventos de corte registral-inmobiliario. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública de la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX –Sede Lima.

42. ELISA INÉS GUTARRA ARANDA

Título de Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Actualmente, es Asistente Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

43. MARÍA TATIANA GUTIÉRREZ ENRÍQUEZ

Abogada. Magister en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Egresada del Doctorado en Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Asistente Registral de la Zona Registral N° XI- Sede Lima.

44. RAQUEL GUZMÁN HALBERSTADT

Abogada por la Universidad de San Martín de Porres. Egresada de la Maestría en Derecho Registral y Notarial y de la Maestría en Educación con mención en Tecnología Educativa por la Universidad de San Martín de Porres.

Docente de los cursos de Derecho Registral y Notarial, Seminario de Derecho Registral y Seminario de Derecho Notarial de la Universidad San Martín de Porres. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Subdirectora de Operaciones Registrales de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

45. EDUARDO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Abogado por la Universidad de Lima, graduado con el máximo calificativo de Summa Cum Laude. Con Maestría en Derecho Notarial y Registral, Maestría en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, y Doctorado en Derecho. Actualmente es Notario en Bagua Grande y autor del libro “Bienes de Dominio Público y su régimen de propiedad”.

46. ALEX SAÚL HERRERA ARIAS

Abogado por la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco. Egresado de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Constitucional y Derechos Humanos de la Unidad de Post Grado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Procesal de la Escuela de Post grado de la Universidad de Huánuco.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Ha sido Asistente Registral de la Oficina Registral de Pasco y Asistente Registral de la Oficina Registral de Ica.

Actualmente, es Registrador Público de la Oficina Registral de Ilo.

47. LUIS ENRIQUE HOYOS QUIROZ

Abogado por la Universidad Nacional de Ancash Santiago Atúnez de Mayolo. Egresado de la Maestría en Derecho Civil y Comercial por la misma Universidad. Conciliador Extrajudicial y Especializado en materia de Familia por la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos-Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Técnico en Informática y Programación por el Centro Superior Tecnológico del Perú. Diplomado en Derecho Civil, Inmobiliario, Registral, Gestión Pública y Registro de Personas Jurídicas.

Expositor en diversos certámenes académicos. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Asistente Registral de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz.

48. VÍCTOR HUAMÁN DE LA CRUZ

Abogado por la Universidad San Martín de Porres. Estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Federico Villarreal.

Actualmente es Registrador Público del Registro de Predios Zona Registral N° IX – Sede Lima.

49. OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado del Doctorado en Derecho y Ciencia Política en la UNMSM. Egresado de estudios de Segunda Especialización en Didáctica Universitaria con mención en Educación y Ciencias Humanas en la Escuela de Postgrado de la Universidad Peruana Los Andes. Magister en Derecho Civil y Comercial en la UNMSM. Docente de la Universidad Peruana Los Andes Filial Lima. Miembro de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Docente de la Universidad Privada de Tacna. Registrador Público de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

50. GABRIELA JARA VELARDE

Abogada por la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, con Diplomados de especialización en Derecho Procesal Civil con mención en los procesos de Ejecución y Cautelar por el Grupo Cromeo y la Universidad Alas Peruanas, Diplomado en Derecho Civil Patrimonial por Instituto de Capacitación Jurídica y Universidad Norbert Wiener, Diplomado en Derecho Notarial y Registral por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Inca Garcilaso de la Vega y Diplomado en Gestión Pública con Mención en Gobernabilidad por la Universidad Nacional de San Agustín. Egresada de la Maestría de Derecho con mención en Derecho Civil y Procesal Civil en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Ha sido Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, ha trabajado en los Registros de Personas Naturales, Registro Vehicular, Registro Mobiliario de Contratos.

51. MERY MIGUELINA HUILLCA CURSI

Abogada por la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco con maestría por la Universidad Particular San Pedro de Tarapoto. Ha ejercido como responsable del área de Saneamiento Legal en el extinto PETT, Ex Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° X - Sede Cusco.

Actualmente, ejerce las funciones de Registradora Pública en la Zona Registral N° X - Sede Cusco.

52. OSCAR JOAQUÍN RIVAS MINAYA

Abogado, con estudios de Maestría en Derecho Civil PUCP, Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral por la PUCP, estudios de especialización en Derecho Administrativo por la Universidad ESAN, Diplomado de Especialización en Argumentación Jurídica por el Centro de Estudios Constitucionales, Diplomado en Saneamiento y Gestión de Predios en Propiedad Privada y Estatal por SUNARP en convenio con la SBN, Curso Anual de Post Grado de Derecho Registral y Notarial por la Universidad San Martín de Porres. Docente del curso de Derecho Registral y Derecho Notarial.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Ha sido técnico registral en el área de publicidad registral y cuenta con experiencia en el ámbito notarial. Asistente Registral y Registrador Público (e) de la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

53. LUIS ALBERTO LARREÁTEGUI TORRES

Abogado titulado por la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga. Estudios concluidos de maestría en derecho civil y comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Ha colaborado en la publicación de artículos jurídicos en la revista Gaceta Jurídica.

Actualmente, es Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas y Naturales de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

54. JOHN EDWARDS LECCA BERNILLA

Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, con estudios de maestría por la escuela de post grado de la misma casa de estudios.

Experiencia en los registros públicos de Chiclayo como analista en los 4 registros, personas naturales, personas jurídicas, de bienes muebles y de propiedad inmueble.

55. FERNANDO MANUEL LEÓN COTRINA

Abogado egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, título profesional de abogado por la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Docente universitario del curso de Derecho Registral en la Universidad Privada San Pedro – Sede Barranca. Estudios concluidos de Maestría en Docencia Universitaria e Investigación Científica por la Universidad Privada San Pedro. Estudios concluidos de Maestría en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

Asistente Registral y Registrador Público (e) desde el año 2014.

56. MOISÉS ELÍAS LOZANO LOZANO

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, ejerciendo estudios de Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas en la misma casa de estudios.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Especialista en Derecho Registral y Notarial por la Universidad de San Martín de Porres. Expositor en diversos Diplomados sobre Derecho Registral, así como de Cursos Talleres organizados por la Subdirección de Capacitación Registral de la Sunarp. Ex-Abogado del Tribunal Registral.

Actualmente, es Registrador Público (e) de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

57. ESBEN LUNA ESCALANTE

Abogado por la Universidad San Martín de Porres, con estudios concluidos de Maestría en Derecho Registral y Notarial, así como con estudios de Doctorado. Autor de diversos artículos publicados sobre temas de derecho registral y expositor en diferentes certámenes académicos.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Abogado del Tribunal Registral y Gerente Registral de la Zona Registral de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral N° IX -Sede Lima y Vocal suplente del Tribunal Registral.

58. MARLENY KARINA LLAJARUNA AGUADO

Abogada. Estudios de Postgrado en Derecho Civil y Maestría con mención en Derecho Civil en la PUCP. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

59. MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUZQUIÑOS

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Estudios de Post Grado y Doctorado en la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo. Profesor contratado de Derecho Registral y Notarial de la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

60. RONALD LEONARDO GUTIÉRREZ

Abogado, por la Universidad Nacional Mayo de San Marcos, Registrador Público con doce años de experiencia en el Registro de Propiedad Inmueble y también con doce años en el Registro de Propiedad Vehicular.

61. MIRIAM MAMANI GUTIÉRREZ

Abogada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, título de segunda especialidad en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), estudios de posgrado en Derecho Civil y Comercial (UNMSM). Alumna de la maestría en Gestión Pública de la Universidad del Pacífico. Ha laborado en la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

Actualmente, es Asistente Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

62. MANUEL EDMUNDO MEJIA ZAMALLOA

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Con estudios de postgrado en la Universidad de Lima y en la Universidad Esan.

Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

63. JORGE LUIS MENDOZA PÉREZ

Abogado por la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, egresado del Doctorado en Derecho por la Universidad Peruana Los Andes. Conciliador extrajudicial. Ponente en diversos cursos y diplomados sobre Derecho Registral y Notarial. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Tutor en cursos desarrollados por Aureli@.

Ha sido Asistente Técnico Registral y ex Jefe de la Unidad Registral (gerente) de la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo.

Actualmente, es Registrador Público en la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo.

64. CARMEN CIRILA MONTOYA MONTOYA

Abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Egresada de la Maestría de Derecho con mención en Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Con estudios de la Maestría de Derecho con mención en Derecho Constitucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Egresada del Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Registrador Público de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna. Abogada de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp. Actualmente, es vocal suplente del Tribunal Registral de la Sunarp.

65. SARA MARGOT MUÑOZ MOLINA

Abogada por la Universidad Particular San Martin de Porres, Magister en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Federico Villarreal, con estudios de especialización en Derecho Registral y Notarial, expositora en el Sexto Pleno Nacional de Registradores Públicos 2017, ponente en el Congreso Internacional de Derecho Registral - ICJ 2017, Arbitro y Conciliadora, con especializaciones en Contratos modernos, Administración y Gestión de negocios por ESAN. Docente Universitaria en la Universidad Nacional Federico Villarreal y en la Universidad Peruana de Integración Global, en INDEJUR, EGACAL e ICJ; Miembro del Comité Editorial del Libro “Legislación Registral Peruana – Compendio de Normas para uso Registral Notarial y General”. SITRA LIMA – Setiembre 2013 y capacitadora en los programas de SUNARP TE ESCUCHA, ponente en cursos de especialización en materia de Saneamiento de Predios, en eventos organizados por la Sunarp, en certámenes académicos y autora de diversos artículos en materia de Derecho Registral y Sucesorio, asesora y jurado en la sustentación de tesis para optar el grado de Abogado.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona registral N° IX – Sede Lima y responsable de la Oficina Registral del Callao.

66. ÁNGEL NÚÑEZ RAMÍREZ

Egresado de la Maestría en Derecho Registral y Notarial en la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina del Cusco. Estudios de Doctorado en Derecho en la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina del Cusco.

Ex Docente Universitario en el área de derecho civil de la Universidad Alas Peruanas Filial Abancay. Ex Docente Universitario de Derecho Registral en la Universidad Tecnológica de los Andes en la ciudad de Abancay.

Ponente en diferentes eventos sobre Derecho Registral, Notarial e Inmobiliario.

Ha sido Asistente Registral de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Actualmente, es Registrador Público Titular de Zona Registral N° X – Sede Cusco – Oficina Registral de Abancay.

67. LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Abogado por la Universidad Católica de Santa María de Arequipa. Con estudios de Maestría en Derecho Empresarial en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa y Estudios de Segunda Especialidad en Derecho Registral y Notarial en la Universidad Católica de Santa María. Estudios de especialización en materia civil y registral, siendo uno de ellos el XIXX Curso Anual de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos en la ciudad de Madrid, España, a cargo de la Universidad Autónoma de Madrid y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

68. AMADEO ORDAYA HUAMÁN

Abogado egresado de la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga, con estudios de maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas de la misma casa universitaria.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP.

Docente de la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga.

Ha sido Asistente Registral de la Zona Registral N° XI – Sede Ica y ayudante de investigación del Departamento de Investigación de la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga.

Ex Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, Registrador Público titular.

69. ERNESTO JOEL OROZCO REINAGA

Abogado por la Universidad Privada de Tacna, Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Privada de Tacna, Egresado del Doctorado de Derecho de la Universidad Católica de Santa María. Con más de diez años de experiencia en el sector público, desempeñando funciones de auxiliar, asistente y secretario judicial en las Cortes Superiores de Justicia de Moquegua y Tacna; así como asistente registral y Registrador Público en la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa. Actualmente, abogado corporativo en el sector inmobiliario y construcción, Gerente Legal del Grupo Llaxta.

70. HOMERO RICARDO PADILLA MANTILLA

Abogado, bachiller por la Universidad Privada Antenor Orrego, con estudios concluidos de maestría con mención en Derecho Civil Empresarial por la Escuela de Posgrado de la Universidad Privada Antenor Orrego. Ha desempañado los cargos de Asistente Registral y de Registrador Público (encargado) en el Registro de Predios de la Zona Registral N° I - Sede Piura. Actualmente, se desempeña como Asesor Legal independiente en temas de Derecho Registral Inmobiliario y afines, así como Docente de los Cursos de Derecho Registral y Notarial, y de Derecho de Sucesiones, en la facultad de Derecho y Ciencias Politicas de la Universidad Privada Antenor Orrego (sede Trujillo y sede Piura).

71. IVAN PALIZA SILVA

Abogado. Egresado de la Maestría de Derecho Civil y Procesal Civil Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco – UNSAAC.

Ha sido Coordinador Académico de la Sunarp y Registrador Público de la Zona Registral N° X – Sede Cusco y ex Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

72. MAX PANAY CUYA

Abogado por la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Egresado de la Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Autor de diversos artículos en revistas jurídicas nacionales y extranjeras.

Actualmente, es abogado de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

73. MONICA PARDO ESQUERRE

Abogada por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Egresada de la Maestría de Derecho Empresarial de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Cuenta con Diplomado en Gestión Pública y Diplomados en Derecho Registral y Notarial.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP.

Profesora en Diplomados de Derecho Registral y Notarial.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral IX Sede Lima – Registro de Propiedad Vehicular.

74. NILTON PAREDES LÓPEZ

Ingeniero Geógrafo, egresado de la Universidad Nacional Federico Villarreal.

Master oficial en Tecnologías de la Información Geográfica, en la Universidad de Alcalá de Henares, Madrid – España.

Actualmente, es docente del máster universitario internacional en "Catastro Multipropósito y Avalúos", en la Universidad de Jaén – España y coordinador de catastro de la Zona Registral N° X, Sede Cusco.

75. ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Egresada de la Maestría de Políticas Públicas para el Niño y Adolescente de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Magister en Derecho de la Empresa por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Vocal suplente del Tribunal Registral. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública en el Registro de Predios de Lima.

76. ADA VIOLETA PERALES VEGA

Abogada por la Universidad Nacional de Trujillo, Registradora Pública de la Zona Registral N° IX Sede - Lima, desde Mayo de 1999 a la fecha y Maestría en Gestión Publica concluida por la Universidad San Martin de Porres.

77. ROSELL PÉREZ ANDÍA

Abogado por la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco. Estudios de Maestría en Derecho Registral y Notarial en la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco. Estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Asistente Registral de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI – Sede Ica.

78. WILDERT PEREZ PAGAN

Egresado de la Maestría en derecho Registral y Notarial por la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco.

Docente Universitario de la Universidad Andina del Cusco - Filial Quillabamba. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registrador Público y Jefe de la Oficina Registral de Urubamba de la Zona Registral N° X-Sede Cusco.

79. JESÚS RICARDO PÉREZ VICTORIA

Docente Universitario. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Experiencia en Gestión Pública, ex Jefe (e) de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

80. FRED WILLIAMS QUILCAT QUILCAT

Abogado graduado por la Universidad Nacional de Trujillo con estudios concluidos de Maestría en Derecho Constitucional y Administrativo en la misma casa superior de estudios, alumno de la Maestría en Derecho Notarial y Registral en la Universidad Señor de Sipán de Chiclayo. Con Diplomatura Internacional en nuevas tendencias del Derecho Civil, Derecho Registral y Procesal Civil, ha sido docente en el I Curso Anual Especializado en Derecho Civil e Inmobiliario, I Curso de Especialización en Derecho Registral, Diplomado Internacional de Derecho Civil con Mención en Derecho Civil Patrimonial, entre otros. Asimismo, ha participado como expositor en diversos eventos de capacitación en materia registral.

Se ha desempeñado como asistente de juez civil en la Corte Superior de Justicia de La Libertad.

Desde el 2010 a la actualidad como asistente registral de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo, periodo en el cual ha desempeñado el cargo de Registrador Público en los Registros de Predios, de Minería, de Personas Naturales y de Personas Jurídicas, y de Registrador Jefe de la Oficina Registral de Huamachuco.

81. WILBER MARIO QUISPE POMA

Abogado por la Universidad Peruana Los Andes - Huancayo. Graduado de la Maestría en Derecho y Ciencias Políticas con mención en Derecho Civil y Comercial, y Egresado del Doctorado en Derecho, de la indicada Universidad.

Ha sido practicante, asistente y asesor legal de la Notaria Pública de Huancayo: Mercedes María Aleluya Vila. Fue consultor jurídico-externo del Notario Público de San Ramón: Jarol Leveau Acosta. Fue miembro consultivo del Colegio de Notarios de Junín. Fue secigrista, practicante y asistente registral (CAS) en la Oficina Registral de Huancayo, Zona Registral Nº VIII - Sede Huancayo. Fue abogado del Tribunal Registral.

Actualmente es Registrador Público titular del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo - Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, Supervisor de Seguridad de la Información de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo, y ejerce la docencia en el curso de Derecho Notarial, en la Universidad Continental de Huancayo.

82. WALTER AUGUSTO RECALDE MORALES

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Derecho Registral y Notarial de la Universidad de San Martín de Porres. Post Título en Derecho Civil Patrimonial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Conferencista y articulista en temas de Derecho Registral.

Experiencia en la docencia universitaria en la Universidad Privada San Juan Bautista y Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Registrador Público titular del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

83. FRANKLIN DONOVAN REYNA IBAÑEZ

Abogado por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, egresado de la maestría en derecho notarial y registral y egresado del doctorado en derecho por la Escuela de posgrado en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, especialización en derecho constitucional por la Universidad Salamanca en España.

Ha sido Docente universitario en las cátedras de Derecho Municipal y Regional, Derecho Notarial y Registral en la Universidad José Carlos Mariátegui de Moquegua - Filial Lima.

Actualmente es Especialista en capacitación en la Subdirección de Capacitación Registral de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

84. BLAS HUMBERTO RÍOS GIL

Abogado por la Universidad de San Martín de Porres, con estudios de Filosofía en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Máster en Argumentación Jurídica por la Universidad de Alicante. Con estudios en la Universidad Ramón Llul (ESADE) en la IV Edición del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI) organizado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Docente asociado ordinario en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana (UNAP). Ex Registrador Público en la Zona Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (Registro de Asociaciones).

Actualmente, es Registrador Público en la Zona Registral N° IV - Sede Iquitos.

85. ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Magíster en Derecho con mención en Civil y Comercial por la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica. Egresado del Doctorado en Derecho por la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica. Curso Derecho de los Negocios Internacionales por la Universidad Complutense – España. Diplomado en Gestión y Contrataciones del Sector Público por la Universidad del Pacífico. Diplomado en Gestión Pública y Gobierno por la Universidad de Piura, Diplomado en Integración Gerencial por la Universidad Esan y Diplomado en Dirección Funcional por la Universidad Esan. Cursando el Programa de Especialización en Gestión de las Contrataciones del Estado - Universidad de Lima.

Ex-Docente de Pre-grado de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica y de Postgrado en Derecho Registral y Notarial de la Universidad Privada Del Norte. Registrador Público, se

ha desempeñado como Jefe Zonal de lasZonas Registrales Nº V- Sede Trujillo, Nº VIII-Sede Huancayo, N° IX – Sede Lima, Nº XI- Sede Ica y Nº XIII-Sede Tacna. Ex- Asesor (e) de la Secretaria General y Jefe (e) de la Oficina General de Recursos Humanos de la SUNARP. Ex-Asesor I de la Dirección Ejecutiva del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y Ex- Jefe de la Oficina Zonal Lima-Callao - COFOPRI.

86. JORGE ARMANDO ROJAS ÁLVAREZ

Abogado por la Universidad de San Martín de Porres. Egresado de la Maestría de Derecho Registral y Notarial de la USMP. Asistente de cátedra en los cursos de Seminario de Derecho Registral y Notarial en la Universidad de San Martín de Porres - USMP.

Actualmente, es abogado de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

87. GLADYS ROJAS LEÓN

Ingeniera con especialización en Brasil, Uruguay, Guatemala y España en materia catastral u gobernanza de la tierra, con apoyo de FAO, CEDDET, AECID, el Comité Permanente del Catastro de Iberoamerica-CPCI y la Cooperación Española. Miembro de la Red Iberoamericana de Expertos en Catastro. Perito del Colegio de Ingenieros del Perú.

Con Maestría en Gestión Pública por la Universidad del Pacífico y Maestría en Planificación y Gestión Urbana Regional por la Universidad Nacional de Ingeniería. Conferencista nacional e internacional con ponencias en temas de Catastro. Catedrática de la Universidad Nacional Federico Villarreal en los cursos de Catastro,

Fue Consultora de la Cooperación Japonesa-JICA en materia territorial para la gestión ambiental. Ex Subdirectora de Catastro Registral de la Sunarp. Ex Gerente de Foncodes. Ex. Directora de la Oficina Regional de apoyo a las Municipalidades-ORTAM-CBC. Ha dirigido proyectos de Catastro a nivel nacional y formó parte de la terna internacional seleccionada por el Banco Mundial para dirigir el Catastro Nacional de Costa Rica.

Actualmente, es funcionario de la Oficina de Catastro de la Sunarp.

88. JOSÉ WILLIAN ROMERO ASENJO

Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Egresado de la maestría con mención en derecho constituciona con mención en investigación y docencia por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Docente de la Universidad César Vallejo.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Registrador Público de la Oficina Registral de Tarapoto – Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. Comisionado de la Oficina Regional de Indecopi de San Martín.

Ley procesal constitucional por la Universidad Nacional de Trujillo. Cursando estudios de maestría.

89. MARIO ANTONIO ROSARIO GUAYLUPO

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Con Estudios de Maestría en Gestión Pública y Derecho Civil.

Ha ocupado los cargos de Registrador Público, Gerente Registral, Subdirector de Catastro Registral y Secretario General de Cofopri.

Ex Subdirector de Operaciones Registrales de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp y actualmente, es Director Técnico Registral de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

90. EDUAR RUBIO BARBOZA

Abogado por la Universidad Nacional de Cajamarca, con estudios de Maestría en Derecho Civil y Doctorado en la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional de Cajamarca. Ha realizado especialización en Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos (2015) desarrollado por la Universidad Autónoma de Madrid y el Colegio de Registradores de España, Especialización en Catastro y Registro de Predios desarrollado por la Dirección General de Catastro Español y AECID Colombia. Docente de los cursos de Derechos Reales y Obligaciones en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cajamarca, Derecho Registral y Notarial en la Facultad de Derecho de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Docente invitado para el curso de Derecho Inmobiliario (Universidad de la Habana - Cuba) 2016-2017. Ex -Miembro Titular de la Comisión Consultiva en Derecho Civil, Registral y Notarial del Ilustre Colegio de Abogados de Cajamarca.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP. Ha realizado labores como Jefe(e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo y Jefe Zonal (e) de la Zona Registral N° III-Sede Moyobamba. Articulista en diversos blog y revistas de Derecho.

Ex Jefe y Registrador Público de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo y actualmente, es Notario Público de Cajabamba.

91. ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo. Egresado de la Escuela de Pos-Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial.

Docente universitario. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Abogado del Tribunal Registral. Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

92. JENNY MARTHINA SÁNCHEZ ALEMÁN

Abogada titulada por la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo. Con estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo; y estudios de Maestría en Derecho de la Empresa en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Conciliadora Extrajudicial.

Profesora en Educación Secundaria titulada en el Instituto Superior Pedagógico Sagrado Corazón de Jesús. Bachiller en Educación de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Cursos de Especialización y Diplomados en Derecho Civil y Derecho Registral de distintas universidades del país como la Universidad de Piura, Pontificia Universidad Católica del Perú, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, entre otras, así como por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Especializada en Derecho Registral en el XV Curso de Derecho Registral para Registradores Iberoamericanos: CADRI 2015. Abogada libre, docente en el Colegio Nacional San José así como en la Universidad Nacional de Cajamarca.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

93. KARINA MASSIEL SÁNCHEZ SÁNCHEZ

Abogada. Egresada de la maestría en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica y estudiante del Cuarto Semestre del Doctorado en Derecho por la misma casa de estudios.

Ha sido Asistente Registral de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, siendo encargada en varias oportunidades como Registradora Pública en las Oficinas Registrales de Ica, Nasca, Andahuaylas, Chincha, Ayacucho y Huancavelica.

Ha sido integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registradora Pública Titular de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo.

94. LUIS FERNANDO SÁNCHEZ CERNA

Abogado. Maestro en Derecho Civil Empresarial por la Universidad Privada Antenor Orrego.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral II – Sede Chiclayo.

95. CÉSAR AUGUSTO SURI ALVAREZ

Estudios concluidos de maestría en Derecho de Familia por la Universidad Católica de Santa Maria, Arequipa. Ha cursado diversos diplomados en Derecho Registral, además de haber sido ponente en algunos cursos y diplomados sobre la materia. Ha participado en congresos de Derecho Registral organizados por Sunarp y otros organizados por otras entidades como el CINDER organizado por el IPDR en el año 2010.

Ex-docente de la Universidad Tecnológica del Perú, filial de Arequipa, ex-docente de la Universidad Privada de Tacna. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP. Coautor del Libro Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Conciliador Extrajudicial reconocido por el Ministerio de Justicia.

Anteriormente se desempeñó como Registrador Público en la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, se desempeñó también como Gerente Registral encargado, Coordinador Académico de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

96. NANCY ELIZABETH TAFUR VILLANUEVA

Abogada graduada con Excelencia en la Universidad Nacional de Ancash Santiago Antúnez de Mayolo (UNASAM) y Docente graduada con Excelencia en el Instituto Superior Pedagógico de Huaraz (ISP-Hz). Egresada de la Maestría en Derecho Civil y Comercial, con estudios de Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas por la misma Universidad y estudios de Maestría en Derecho Registral y Notarial en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Diplomada en Derechos Reales y Registro de Predios por la UNIFE. Ha cursado el Programa de Formación de aspirantes de la Magistratura – PROFA Nivel I.

Se ha desempeñado como Asistente de Relatoría en la Sala Civil y Penal de la Corte Superior de Justicia de Ancash, como Docente nombrada en el Colegio Nacional Santa Rosa de Viterbo de Huaraz y como asistente en la Asesoría Legal de la UNASAM.

Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz.

97. JOSÉ ARMANDO TAZZA CHAUPIS

Abogado por la Universidad Peruana Los Andes de Huancayo, Maestro en Derecho Civil por la Universidad Alas Peruanas; con Diplomados en Derecho Registral, Notarial, Recursos Humanos.

Ex Defensor de Oficio dela 2da. Sala Penal de la Corte Superior de Justicia de Junín. Docente de la Facultad de Derecho de la Universidad Continental-Huancayo. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Ex Gerente Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo. Ex Jefe Zonal encargado de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo. Ex Jefe encargado de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

Actualmente es Registrador Público de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

98. GLADIS MILAGROS VALENCIA HERNÁNDEZ

Abogada por la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión- Huacho. Con estudios de Maestría en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Ex- Abogada Registral de la Z. R. IX- Sede Lima. Actualmente desempeñándose como Juez Supernumeraria del Juzgado de Paz Letrado de Paramonga.

99. SONIA EDITH VALENZUELA QUITO

Abogada por la Universidad Privada San Juan Bautista, con estudios concluidos en la Maestría en Derecho Civil por la Universidad San Martín de Porres. Cuenta con diplomados en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario, Derecho Administrativo y Gestión Pública, entre otros.

Actualmente, se desempeña como Abogada en la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

100 DANIEL VÁSQUEZ MALPICA

Abogado por la Universidad Nacional de Trujillo, con estudios de Maestría en Derecho Constitucional y Administrativo en la escuela de post grado de la Universidad Nacional de Trujillo. Diplomado en Gestión Pública por la escuela de post grado de la Universidad Privada del Norte de Trujillo.

Actualmente, es Asistente Registral en la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

101. CECILIA FRIDA VEGA MEJÏA

Abogado por la Universidad San Martín de Porres. Magíster en Derecho Civil y Comercial por la Universidad San Martín de Porres. Egresada de la Maestría en Recursos Humanos y Gestión del Conocimiento por programa FUNIBER, 2011. Tiene diplomados en: Curso Constitución Europea y Constitución Española. Universidad Complutense de España, 2006, Derecho Registral, Derecho Constitucional, Derecho Administrativo, 2014-2017. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Ha sido Asistente Registral.

Actualmente, es responsable de la Oficina Receptora de Ventanilla, Sunarp.

102. PAOLA GINA VELAZCO GONZALES

Abogada por la Universidad Nacional San Agustín, colegiada en el Colegio de Abogados de Cajamarca, egresada de la Maestría de Derecho Constitucional de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Especialista en derecho notarial y registral con diversos diplomados entre ellos: saneamiento registral y propiedad horizontal, saneamiento y habilitación urbana, Registro de personas naturales y jurídicas, Derecho notarial registral e inmobiliario, diplomado internacional en derecho notarial y registral, diplomado internacional en contratos empresariales, diplomado internacional en derecho de contratos. Fue docente contratada de la Universidad Alas Peruanas. Ha sido Asistente Registral y Registradora Pública encargada en la Zona Registral N° XI - Sede Ica.

Actualmente, es Registradora Pública de la Zona Registral N°II - Sede Chiclayo.

103. CARMEN GIULIANA VILCHEZ PAREDES

Abogada con Maestría en Derecho Registral y Notarial por la Universidad San Martin de Porres, con Doctorado en Derecho y Ciencias Políticas por la UNMSM. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Expositora en Temas referidos al Registro de Propiedad Inmueble. Registrador Público (e) de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Actualmente, es Asistente Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

104. GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID

Abogado. Docente en la Universidad Continental. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la Sunarp. Vocal suplente del Tribunal Registral, Registrador Público Titular de la Oficina Registral de Huancayo, Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

105. JOSÉ ELEAZAR YZÁZIGA YMÁN

Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque. Egresado de la Maestría en Derecho Civil y Comercial de la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque. Actualmente es Asistente Registral de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

Con 22 años de experiencia de los cuales ha dedicado 19 años a la actividad Registral como Registrador Público con experiencia en: Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Personas Naturales, Registro de Propiedad Vehicular.

Ha realizado Docencia Universitaria en cursos de Derecho. Integrante de la Red de Capacitadores Registrales de la SUNARP.

Ha sido Vocal suplente de la segunda instancia Administrativa Registral (Tribunal Registral) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiendo desempeñado el cargo de Presidente de la V Sala del Tribunal Registral para el período 2017.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

106. NELLY MARITZA ZAVALA GONZÁLEZ

Abogada por la Universidad San Martín de Porres. Se ha desempeñado como abogada del área registral de la Dirección General Registral y Registradora Pública de los distintos registros jurídicos de la Oficina Nacional de los Registros Públicos de Lima (ONARP).

Actualmente y desde el año 2006 a la fecha se desempeña como Abogada de la Dirección Técnica Registral (antes Gerencia Registral) de la Sunarp.

107. GUSTAVO ZEVALLOS RUETE

Abogado por la Universidad de San Martín de Porres. Egresado de la Maestría en Derecho con mención Derecho Civil y Comercial, Ex docente de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Especialista en Derecho Empresarial Internacional por la American University de Washington, especialista en derecho corporativo y empresarial por ESAN, especialista en derecho registral por el Colegio de Abogados de Lima, autor de publicaciones en temas de Derecho Registral.

Actualmente, es Registrador Público de la Zona Registral Nº IX y Vocal suplente del Tribunal Registral.

Se terminó de imprimir en los
talleres gráficos de:

Anta Creativa - Tania Barreto

Calle Manuel Segura 649 - Lima

COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos pone a disposición la presente obra con el objetivo de brindar una herramienta que permita una comprensión exegética del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Conformada por los comentarios a cada uno de los artículos, disposiciones transitorias y disposiciones complementarias y finales del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que han sido elaborados por cien especialistas en materia registral que forman parte de la Sunarp. Los expertos temáticos realizan, a través de sus comentarios, un análisis a las instituciones jurídicas relacionadas con el Registro de Predios desde una perspectiva que comprende a otras disciplinas del Derecho.

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ISBN: 978-612-47063-1-8
9 786124 706318