

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“DIFICULTADES DE LA INMATRICULACIÓN DE
ESCRITURAS IMPERFECTAS RURALES, CON
OCASIÓN A LA VIGENCIA DE LA LEY 29824.”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Jose Luis Gustavo Rodriguez Zafra

Asesor:

Dr. Aldo Yuri Chávez Mondragon
<https://orcid.org/0000-0001-8687-4793>

Cajamarca - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Magaly Janneth Castañeda Sánchez	43144719
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Marcia Patricia Rodríguez Urteaga	46821230
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Edgar Ruiz Bazán	45467062
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

DEDICATORIA

A mi querida Mamá Clarita.

AGRADECIMIENTO

Dr. Luis Carlos Polo Chavarrí y la Dra. Marcia Rodríguez Urteaga.

Tabla de contenido

JURADO CALIFICADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
RESUMEN	8
ABSTRACT	9
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	10
1.1. Realidad problemática	10
1.2. Antecedentes	15
1.3. Formulación del problema	16
1.4. Justificación	16
1.5. Limitaciones	17
1.6. Objetivos	17
1.6.1. Objetivos Específicos	17
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO	19
2.1. Bases Teóricas.	19
2.2. Definición de términos básicos	44
2.3. Hipótesis	45
2.4. Formulación de la hipótesis	45
2.5. Operacionalización de variables	45

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	47
2.6. Tipo de diseño de investigación.	47
2.7. Material.	47
2.7.1. Unidad de estudio.	48
2.7.2. Población.	48
2.7.3. Muestra.	48
2.7.4. Unidad de estudio.	49
2.7.5. Población.	49
2.7.6. Muestra.	49
2.7.7. Unidad de estudio.	50
2.7.8. Población.	50
2.7.9. Muestra.	50
2.8. Métodos.	51
2.8.1. Técnicas de recolección de datos y análisis de datos	51
2.8.2. Procedimientos	51
CAPÍTULO III: RESULTADOS	54
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	84
REFERENCIAS	89
ANEXOS	91

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro Comparativo método exegico de comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824.	58
Tabla 2, Cuadro Comparativo método exegico, comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824 y el Decreto Legislativo N° 1049	60
Tabla 3. Cuadro Comparativo método exegico, comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824 y el Decreto Legislativo N° 1049.	62
Tabla 4. Cuadro de un caso real Resoluciones 568.2011-SUNARP.TR-T.....	65
Tabla 5. Cuadro de un caso real Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A.....	70
Tabla 6. Caso real Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno	73
Tabla 7. Cuadro de un caso real Resoluciones N°640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.....	78
Tabla 8. Cuadro de un caso real Resoluciones N°096-2014 -SUNARP-TR-T	83

RESUMEN

La presente investigación tuvo como propósito determinar los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales con Escritura Imperfecta de los Jueces de paz no letrados antes de la emisión de la Ley de Justicia de Paz N° 29824 del 03 de abril del 2012, y la Emisión de la Directiva N° 004 – 2015 – SUNARP/ SN, pues existen centenares de Escritura Imperfectas, tomando plena Vigencia.

Para ello, se ha realizado un estudio, Explicativo pues se relacionaron los conceptos referentes a inmatriculación de Escrituras Imperfectas tratando de incorporar una explicación de los factores que dificultan la primera Inscripción; mediante el método Exegético, el estudio lineal de la normatividad relaciona con la Primera Inscripción de Escrituras Imperfectas emitida por un Juez de Paz No Letrado.

Los resultados establecen que los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales son la incongruencia de normas sobre la materia, además la falta de Protocolización de la Escrituras imperfectas por parte de la ODAJUD, concluyéndose que existen antinomias que al momento de su aplicación dificulta la calificación y la inexigencia, de protocolización de las Escrituras Imperfectas, genera un trámite burocrático más amplio.

PALABRAS CLAVES: Inmatriculación de predios, escritura imperfecta, Juez de paz no letrado.

ABSTRACT

The purpose of this investigation was to determine the legal factors that hinder the registration of rural properties with Imperfect Deed of non-lawyer Justices of the Peace before the issuance of Justice of the Peace Law No. 29824 of April 3, 2012, and the Issuance of Directive No. 004 - 2015 - SUNARP / SN, as there are hundreds of Imperfect Deeds, taking full force.

For this, an explanatory study has been carried out, since the concepts related to the registration of Imperfect Scriptures were related, trying to incorporate an explanation of the factors that hinder the first Registration; Through the Exegetical method, the linear study of the normativity relates to the First Inscription of Imperfect Writings issued by a Non-Legal Justice of the Peace.

The results establish that the legal factors that hinder the Registration of rural properties are the inconsistency of regulations on the matter, in addition to the lack of Protocolization of the imperfect Deeds by the ODAJUD, concluding that there are antinomies that at the time of its application hinders the qualification and the lack of formalization of the Imperfect Deeds, generates a broader bureaucratic procedure.

Keywords: Prime domain registration of rural lands, imperfect writing, justice of the peace not lawyer

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

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 establecido por el artículo 16 del reglamento de inscripciones del registro de predios.

Entre los mecanismos para la inmatriculación encontramos cuatro, que son: en vía Judicial que comprende la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, esta es cuando media un justo título, el título supletorio cuando el título que se muestra es defectuoso o carece de valor y por último el otorgamiento de escritura, en vía Notarial que procede cuando son inmuebles urbanos, es decir son los que se encuentran dentro o en el radio de la ciudad y los de expansión urbana que son los que, se encuentran clasificados por catastro como zona urbana, pero están ubicados en donde existen

construcciones aledañas, que no se separan por más de 1 kilómetro; en vía administrativa a través de los gobiernos regionales que delegan el trámite al Ministerio de Agricultura de la localidad y está a su vez encarga la entrega del título a la dirección de titulación de tierras, y por último esta la vía registral en la cual se haría la inmatriculación directa, a través de una escritura imperfecta o una escritura pública.

Así también tenemos el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el Artículo 28.- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria Dice textualmente que 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) Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario; y 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. 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. (Subrayado es Nuestro)

Hora en cuanto al Artículo antecedentes del artículo precedente el Artículo 27 en el literales a) (...) Formulario registral legalizado por Notario. Con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 257 - 2004 SUNARP/SN, en el Artículo 4 Dice Textualmente que “Disponer que los Jefes de las Zonas Registrales de la SUNARP, facilitarán la impresión y distribución de los Formularios Registrales Requeridos por los Jueces de paz, las provincias y Distritos del país que no cuenten con servicios Notariales”.

Asimismo el Artículo 2010 del Código Civil Peruano que dice Textualmente: “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria” (Subrayado es Nuestro)

En cuanto a las ultimas lineas del artículo anterior en cuanto a la Inmatriculación a través de Un Instrumento Público que es Escrituras Públicas y también Escritura Imperfecta pues esta ultima al ser emitida por un funcionario Publico en el ejercicios de sus funciones sengun refiere el articulo .

Por lo que se puede inferir que, sí se puede inmatricular un predio con Escritura Imperfecta antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

Se Puede evitar la Inmatriculación atravez de un Proceso Judicial latos ó Actos Administrativos , Como analizábamos líneas arriba los otros mecanismos de Inmatriculacion, un Proceso Judicial latos y generan Costos económicos altos , pues la Inmatriculacion seria Directa por Intermedio de un Instrumento Publico Emitido por un funcionario en el Ejercicio de sus funciones, este Funcionario vendría a ser un Juez de Paz No Letrado y el Instrumento Público es La Escritura Imperfecta con los Requisitos legales.

En cuanto las Escritura Imperfectas Adquiere la calidad de Instrumento Público atravez pues al ser emitida por funcionario Público el cual es Un Juez de Paz no Letrado elegido por su comunidad que se encontraría en ejerció de sus Funciones, tendría la calidad de Documento Público, asi lo establece el Artículo 235 del Código Procesal Civil, documento público: 1.- El otorgado por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones.

Asi pues encontramos que el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que establecia que los Jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia.

Nos remite al artículo 58 de la misma ley que estipula que los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales: escrituras Imperfectas, protestos, legalizaciones. (Ley de Justicia de paz "Ley N° 29824 ", en la Séptima Disposición Final deroga entre otras al Art. 68 Ley Organica del Poder Judicial).

De esta forma el Estado garantiza que en aquellos lugares en los que la población no tiene la posibilidad de acceder a un servicio notarial o a realizar algún trámite que requiera la intervención de un notario, existan otros funcionarios que tengan la posibilidad de brindar dichos servicios a la población ubicada sobre todo en el ámbito rural, siendo los jueces de paz letrados y sobre todo los jueces paz, los más idóneos al encontrarse en gran parte del territorio nacional. (SUNARP, 2012. p. 2)

En Enero del año 2012 se promulga la ley de la justicia de paz ley N° 29824 en el artículo 17 se limita el ejerció notarial de los Jueces de paz no letrados a las siguiente funciones notariales : 1. Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción. 2. Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas. 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción. 4. Transferencia de bienes

muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal. 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente. 6. Protestos por falta de pago de los títulos valores.

Creemos que fue un error limitar las funciones Notariales del Juez de Paz No Letrado, en cuanto a las Escrituras Imperfectas pues lo correcto hubiera sido, reforzar la seguridad Jurídica, de estas, como ocurrió con las Escrituras Públicas las a lo largo de los años al encontrar vacío que podría vulnerar la seguridad por las falsificaciones y así fueron adhiriéndose elementos de seguridad.

El primero elemento de seguridad de las Escrituras Públicas Notariales es la protocolización de Instrumento Público, entre los cuales nos habla el Decreto 1049, Forma de llevar los Registros, Autorización de los Registros, Foliación de los Registros, las fojas de cada registro serán numeradas en forma correlativa, respetándose la serie de su emisión, entre otros elementos de seguridad.

Al retirar o reducir las Funciones Notariales de los Jueces Paz No letrados y como decíamos en el párrafo anterior, las antiguas funciones notariales del Juez de Paz No Letrado garantizaba la presencia del estado en los lugares más alejados de nuestro país.

Retrocediendo a antes de la Publicación de la nueva ley de Justicia de paz, vemos que en los lugares donde existe un juzgado, existía entre otros elementos de seguridad la falta de Archivar de las Escrituras Imperfectas,

Pues con la nueva ley de justicia de paz, ley 29824, recortando las funciones Notariales del Juez Paz NO Letrado, observamos que regula el Archivar de las Escrituras Imperfectas, así dice el: *“Artículo 43. Cuidado de archivos y materiales del juzgado, Durante su gestión, el juez de paz es responsable por el cuidado de los bienes que recibe bajo inventario al asumir el cargo. Al concluir su gestión se debe entregar todos los archivos, sellos, mobiliario y demás enseres correspondientes al juzgado al siguiente juez elegido, bajo responsabilidad. Los libros de actas y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados a la Corte Superior correspondiente para su conservación en los archivos*

correspondientes. Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad”.

El Archivamiento no se cumple pese al estar regulado en la ley de Justicia de Paz no se hace efectivo, en la actualidad, en esta misma línea el Decreto Supremo 007-2013 JUS en los artículos 60 y 61, establece que el custodio temporal es el Juez de Paz No Letrado pero pasado los 5 años es la ODAJUD en nuestro caso de Cajamarca.

El tema no se ha terminado puesto que en la actualidad se continúa con la inmatriculación de escrituras imperfectas pues desde que fue Aprobada de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Legislativo N.º 767 Publicado el 02 de Junio de 1993, Hasta 03 de Enero de 2012 fecha de la publicación de la Ley de Justicia de Paz, Ley 29824, existen centenares de Escrituras Imperfectas en circulación en nivel Judicial, Administrativo y a nivel Registral, en este último es nuestro Objeto de estudio, buscando explicar cuáles serían los factores que dificulten la Inmatriculación de Escrituras Imperfectas.

1.2. Antecedentes

Se ha realizado una búsqueda sobre del tema propuesto para la presente tesis y se ha encontrado la existencia de un antecedente de un proyecto de tesis de post grado en la Universidad Nacional de Cajamarca de Título: El valor de las escrituras imperfectas otorgadas ante juez de paz sin el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Judicial y el mecanismo a seguir su perfeccionamiento. Autor: Dr. Aldo Yuri Chávez Mondragón y Asesor: Dr. Reynaldo Mario Tantalean Odar.

Las Semejanzas con el tema propuesto son solo el área que es el Derecho Registral en el cual se va desarrollar la presente investigación.

Las Diferencias con el proyecto encontrado son sustanciales pues el Proyecto de tesis encontrado es de Carácter Propositivo y busca establecer: El procedimiento (...) a fin Una Escritura Imperfecta tenga aceptación en los Registros Públicos mecanismo de como inmatricular escrituras imperfectas y a la vez establecer el valor de las mismas.

En cuanto al presente proyecto de tesis es de carácter Explicativo busca establecer cuáles son los factores para que una escritura imperfecta antes del 2012 no se pueda escribir si la normatividad y los requisitos formales de la Escrituras eran favorables.

1.3. Formulación del problema

¿Cuáles son los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales con Escritura Imperfecta de los Jueces de paz no letrados, otorgadas a partir del Decreto Legislativo N° 767 y su Texto Único Ordenado, antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 del 03 de abril del 2012?

1.4. Justificación

La presente investigación es de suma importancia, ya que busca evitar los problemas que hay al momento inmatricular un predio que tiene solo escritura imperfecta, pues se evita que este tipo de procesos se detengan o dilate; se detengan en el sentido de que en muchos casos cuando el registrador observa el título, aquella persona que acudió decide no volver a acudir a registros por el temor a que su título vuelva a ser observado, y se dilatan pues se tendría que apelar al tribunal registral, para que estos se encarguen de calificar el título, y esto ciertamente toma tiempo y dinero, viéndose de esta manera, ya sea en el primero o en el segundo caso se ven vulnerados los derechos de los administrados.

Por lo que la investigación ayudara a que los propietarios de predios rustico tengan seguridad jurídica ante terceros que quieran usurpar su propiedad, y de esta manera se evitara los conflictos en las zonas rurales.

Conjuntamente, esto ayuda al flujo económico ya que las propiedades se encontraran plenamente saneadas por lo cual se podrá usar, disfrutar, disponer o reivindicar el bien, a la vez ayudara a disminuir la carga procesal del poder judicial por lo que se dejara de hacer procesos Judiciales tanto de prescripción adquisitiva de dominio, otorgamiento de título y título supletorio, así misma disminuirá el gasto económico para los propietarios que quieran escribir por primera vez su propiedad con una escritura imperfecta es decir inmatricular su propiedad.

1.5. Limitaciones

Las principales limitaciones fueron, la escasa casuística necesaria para la presente investigación, dado a que nuestro Universo de estudio se centro en la ciudad de Cajamarca, la limitación es en cuanto al acceso a las apelaciones contra las observaciones a las Escrituras Imperfectas que realizan los registradores de los Registros Públicos de Cajamarca.

1.6. Objetivos

Determinar los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales con Escritura Imperfecta de los Jueces de paz no letrados, antes de la entrada en vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 del 03 de abril del 2012.

1.6.1. Objetivos Específicos

- Analizar la normatividad Relacionada Civil vigente respecto a la inmatriculación de predios Rurales con escritura imperfecta de los Jueces de Paz no Letrados. la normatividad registral, así como la Ley N° 29824 Ley de Justicia de paz, sobre la Inmatriculación de predios rurales con escritura imperfecta de los Jueces de Paz no Letrados.
- Determinar si existe incongruencia en la normatividad Civil y Registral vigente, con relación a la Inmatriculación de predios rurales con escritura imperfecta de los Jueces de Paz no Letrado.
- Corroborar un debido Archivo en la cual se protocolizan las Escrituras Imperfectas del Juez Paz No Letrado por parte de la ODAJUP.

- Verificar falta de control normativo sobre los requisitos legales de las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez Paz No Letrado como los Controles Legales que cuenta una Escritura Pública.
- Identificar si existen dificultades en la Inmatriculación de predios rurales con Escritura Imperfecta de los Jueces de paz no letrados.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases Teóricas.

El termino Inmatriculación se empezó a utilizar a partir de la ley de Hipotecaria Español de 1944 – 46, la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su historia registral. (Gonzales Barrón, 2013, p. 416)

El artículo 16 del reglamento de inscripciones del registro de predios de la SUNARP, refiere 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.

Existen diversos mecanismos para la inmatriculación los cuales son:

1. En vía Judicial que comprende la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, esta es cuando media un justo título, el titulo supletorio cuando el título que se muestra es defectuoso o carece de valor y por último el otorgamiento de escritura.
2. En vía Notarial que procede cuando son inmuebles urbanos, es decir son los que se encuentran dentro o en el radio de la ciudad y los de expansión urbana que son los que no se encuentran clasificados por catastro como zona urbana, pero están ubicados en donde existen construcciones aledañas o no se separan por más de 10 kilómetro.
3. En vía administrativa a través de los gobiernos regionales que delegan el trámite al Ministerio de Agricultura de la localidad y está a su vez encarga la entrega del título a la Dirección de Titulación de Tierras.
4. En vía registral en la cual se haría la inmatriculación directa, a través de una escritura pública o una escritura imperfecta.

La idea de registrar un predio y más aún si es la primera vez que se hará, nace junto con la necesidad de proteger la transmisión de los predios y dar certeza respecto a la condición jurídica de los mismos, esto se justificaría con el fin de impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirientes, pues esto perjudicaría de manera grave el comercio y la circulación de la riqueza territorial, ya que la propiedad predial constituye la mayor parte de los activos de la gente que viven en zona rural, que es la carece de títulos debidamente registrados que le confieran valor de intercambio a sus propiedades.

En materia registral se aplica normas tanto del código civil así como la ley Orgánica del poder Judicial ya que en cuanto a la primera se encuentra regulado el supuesto de hecho de la primera inscripción de Dominio y en la última se encuentra regulado las funciones notariales del Juez de paz no letrado. Esta vinculación, puede romper el sistema jerárquico pues se estaría atentando con el orden normativo que sustenta la jerarquía normativa y por lo cual generaría un incoherencia entre normas.

Al existir un implicancia lógica entre las Normas Registrales, normas del Código Civil, la Ley Orgánica del Poder Judicial y la nueva ley de Justicia de paz. Pues se dé su interpretación literal y sistemática, sirve como base para la calificación de Escrituras Imperfectas emitidas por Juez de Paz no Letrado.

Se ha realizado un análisis de las siguientes normas las cuales en adelante se realizará /en los siguientes capítulos un análisis respecto de las antinomias de las siguientes normas: Ley Orgánica del Poder Judicial en los Artículos 58 y 68 y Nueva ley de Justicia en su Art.17 numeral 4; Reglamento de inscripciones del registro de predios en el Art. 28 y de la otra parte Artículo 2018 Primera inscripción de dominio del Código civil; Resolución SUNARP N°: 257 - 2004 SUNARP/SN y de otro parte Artículo 2018 Primera inscripción de dominio del Código civil.

Esta incompatibilidad entre estas normas genera un problema al momento de calificar una Escritura imperfecta.

“impedir que pueda justificarse la solución de un caso concreto sobre la base exclusiva de un sistema jurídico. Constituyen deficiencias que el derecho a veces presenta cuando se lo aplica para calificar normativamente ciertas conductas.” (Santiago Nino , 2003, p. 272)

Esta inconsistencia o incoherencia en cuanto a la relación en la estructura lógica del ordenamiento Jurídico, la doctrina lo denomina Antinomias; Para explicar estas inconsistencia de la norma jurídica debemos explicar antes de que partes está compuesta la norma Jurídica, tiene lo siguientes partes, un supuesto, nexo y consecuencia jurídica; en cuanto las antinomias muestra una suerte de contrariedad en cuanto que una norma puede prohibir y otra permitir es decir el defecto está en que se afecta la consecuencia.

“La primera condición, pues, para que haya inconsistencia normativa, es que dos o más normas se refieran al mismo caso, que tengan el mismo ámbito de aplicabilidad” (Santiago Nino , 2003, p. 273)

Clasificación se hace según el grado de superposición del supuesto de hecho de una norma con otra norma.

“Alf Ross citado por Carlos Santiago Nino distingue, según ese criterio, tres clases de inconsistencias:” (Santiago Nino , 2003, p. 274)

“La inconsistencia total-total, que se da cuando los ámbitos de referencia de ambas normas se superponen totalmente: tales descripciones se podrían diagramar como dos círculos absolutamente superpuestos.” (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia total-parcial se configura cuando el ámbito de referencia de una norma está incluido totalmente en el de otra, pero esta última comprende, además, casos adicionales. En este caso pueden diagramarse las referencias de ambas descripciones como dos círculos concéntricos, uno de los cuales se hallara dentro del otro.” (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia parcial-parcial se da cuando las descripciones de dos normas con soluciones incompatibles se superponen parcialmente, pero ambas tienen además ámbitos de referencia autónomos. Se puede representar esta inconsistencia con dos círculos secantes.” (Santiago Nino , 2003, p. 275) (el subrayado es nuestro)

Para la solución de las antinomias se utiliza los siguientes criterios de ley superior, ley especial, ley posterior

*“Alf Ross citado por Carlos Santiago Nino dice, varias reglas para resolver los problemas de contradicción normativa. Ellas están constituidas, sobre todo, por los principios llamados *lex superior*, *lex specialis* y *lex posterior*’’: (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

*“El principio *lex superior* indica que entre dos normas contradictorias de diversa jerarquía debe prevalecer la de nivel superior”. (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

*“El Principio *Lex posterior* estipula que la norma posterior prevalece sobre la promulgada con anterioridad. Este principio también tiene una aplicación muy general —tanto que sin él no sería posible la derogación de las normas de un sistema— pero, sin embargo, reconoce también excepciones, sobre todo en algunos casos de conflicto con la *lex superior*.” (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

“El principio lex specialis prescribe que se dé preferencia a la norma específica que está en conflicto con una cuyo campo de referencia sea más general.”
(Santiago Nino , 2003, p. 275) (el subrayado es nuestro)

I. La Adquisición de la Propiedad y transferencia de bienes Inmuebles.

La Adquisición de la Propiedad, se divide en dos sistemas, El primero en el sistema de Separación de Contrato y el segundo en el sistema de Unidad de Contrato, en cuanto al primero se produce con la solo obligación de trasferir la propiedad y en cuanto a la segunda se trasfiere y se necesita de un nuevo contrato llamado Contrato Real el cual tiene naturaleza abstracta y se encuentra compuesto por la entrega de bienes muebles o la Inscripción de bienes Inmuebles. (A., Jorge Avendaño V. y Fransisco Avedaño, 2019, pág. 73)

Asimismo dice Jorge Avendaño que La propiedad es el Dominio Jurídico extenso y total que un individuo tiene sobre las bienes o conjunto de bienes corpóreos e incorpóreos (A., Jorge Avendaño V. y Fransisco Avedaño, 2019, pág. 57) .

La transferencia de bienes Inmuebles, se especifica en el art. 949 del C.C que expresa que la solo obligación de enajenar, hace acreedor o propietario de él; Contrato queda perfeccionado cuando existe un acuerdo entre dos o más partes generadose el consentimiento, en los inmuebles, el vinculo jurídico por el contrato crea la transmisión y la propiedad. (A., Jorge Avendaño V. y Fransisco Avedaño, 2019, pág. 78).

Ha hora bien el Art. 2012 del Cc. Expresa textualmente que “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” Entonces se entiende que el registro se origina con la finalidad de simplificar los medios de prueba de los bienes, pues un propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza, para proteger la propiedad, conservación y circulación de la propiedad (BARRÓN, 2015-2016, pág. 124).

La Publicidad registral como el sistema de publicitario, hace conocer singulares situaciones Jurídicas para la protección de Derechos y seguridad y fluidez del tráfico, este

servicio está a cargo de la Oficina del Registro, entidad pública del estado. (Gunther Gonzales Barrón, 2013, pág. 271)

La Resolución de SUNARP N° 097 – 2013; en el artículo 16 de este reglamento de inscripciones del registro de predios de SUNARP, refiere, 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.

II. La Inscripción de la Propiedad Inmueble.

Registro de la propiedad inmueble se origina con el presupuesto, de Certeza del Derecho de propiedad se crea como un medio de seguridad en cuanto a la protección de los Derechos Subjetivos Patrimoniales pues el propietario puede exhibir un título con alto grado de certeza. (Barrón, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 45)

Ha hora bien el Art. 2012 del Cc. Expresa textualmente que “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” Entonces se entiende que el registro se origina con la finalidad de simplificar los medios de prueba de los bienes, pues un propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza, para proteger la propiedad, conservación y circulación de la propiedad (BARRÓN, 2015-2016, pág. 124).

La Publicidad registral como el sistema de publicitario, hace conocer singulares situaciones Jurídicas para la protección de Derechos y seguridad y fluidez del tráfico, este servicio está a cargo de la Oficina del Registro, entidad pública del estado. (Gunther Gonzales Barrón, 2013, pág. 271).

“ Los elementos forman el Registro “La ciencia avanza progresivamente mediante el estudio de problemas concretos, uno a uno, y que requieren descomponerse en elementos que faciliten la investigación. Por tanto, la ciencia es fundamentalmente analítica⁶, por lo cual utilizaremos esta idea para lograr una definición adecuada, pero siempre perfectible, de la institución objeto de estudio.

El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos⁷, por tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros, en caso que fuese necesario.

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- i. Archivo de actos y contratos⁸ referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;*
- ii. Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;*
- iii. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 CC), fe pública registral (art. 2014 CC) y prioridad (art. 2016 CC).*

Esta institución nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso, no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad⁹. El núcleo de la publicidad es constituir un sistema de información pública, con determinadas garantías, que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial.

La publicidad es el acto de incorporación de ciertos derechos en un libro o título formal, cuyas ventajas son las mismas que cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil¹⁰. El elevado valor de los inmuebles, y de algunos muebles hace necesaria una especial seguridad en su protección y circulación; para lo cual se utiliza el medio de la publicidad” (BARRÓN, 2015-2016, pág. 127).

I. El Procedimiento de Inmatriculación.

La Inmatriculación se realiza con la Rogatoria por medio de un Instrumento Publico, 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, (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019.).

Por medio de esta primera Inscripción se apertura una Partida Registral en la cual se extenderá la inscripción (RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN, pág. IV. PRINCIPIO DE

ESPECIALIDAD), por lo que brindara Seguridad Jurídica por medio de la Publicidad Registral.

En Nuestro sistema registral según El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Sección I Disposiciones generales en el Artículo 4 Señala que el sistema es el folio Real, por lo que en cada predio se abrirá una partida Registral, en la cual se extenderá todas las Inscripciones.

“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. (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019., pág. 27)

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.” (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019., pág. 27)

II. Mecanismos de Inmatriculación.

Existen diversos mecanismos para la inmatriculación; el Primero de ellos es en la vía Judicial, que comprende la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, esta es cuando media un justo título, el título supletorio cuando el título que se muestra es defectuoso o carece de valor y por último el otorgamiento de escritura, el Segundo es en vía Notarial: Que procede cuando son inmuebles urbanos, es decir son los que se encuentran dentro o en el radio de la ciudad y los de expansión urbana que son los que no se encuentran clasificados por catastro como zona urbana, pero están ubicados en donde existen construcciones aledañas o no se separan por más de 10 kilómetro. El tercero es en vía Administrativa a través de los gobiernos regionales que delegan el trámite al Ministerio de Agricultura de la localidad y está a su vez encarga la entrega del título a la Dirección de Titulación de Tierras. Y Finalmente el Cuarto En vía registral en la cual se haría la inmatriculación directa, a través de una escritura pública o una escritura imperfecta.

“Las principales figuras jurídicas que motivan la inmatriculación de un predio se han regulado en el art. 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro 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-SUNARPTR- 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 inmatriculación⁷⁰”. 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 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.” (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019.).

III. La Inmatriculación de Títulos con 5 años de antigüedad.

Este mecanismo está estrechamente relacionado con la Prescripción Adquisitiva de Dominio, pues cuando una finca no tiene antecedente Registral sería casi imposible llegar a la condenación, del propietario inicial como no es razonable exhibir la condenación que dio origen a la propiedad, por lo que solo cabe que el propietario posea los 5 años, como una suerte de Prescripción Adquisitiva Ordinaria con Justo Título siendo esta la razón invocada por el legislador. (Gunther Gonzales Barrón, 2013, pág. 421)

Así pues tenemos que el Artículo 2018 del Código Civil, nos habla, que para la primera Inscripción de Dominio se debe de exhibir títulos con un periodo ininterrumpido de 5 Años; por otro lado tenemos al Artículo de Código Civil que dice que puede

Inscribirse un Título con la sumatoria de plazos completado los 5 años con la concatenación de Títulos.

Consideramos que esta inmatriculación es la inmatriculación en Via Registral, en la cual se haría la inmatriculación directa, a través de una escritura pública, una escritura imperfecta, que cuenten con 5 años de antigüedad o Formulario Registral según lo estipula el textualmente, **“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.”**

Asimismo señala el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el Artículo 28 Inmatriculación de predios Rurales no afectados por la Reforma Agraria, estipula que Para la Inmatriculación de predios Rurales no afectados por reforma agraria deberán adjuntarse , además de los requisitos a que se refiere los literales A) y C) del Artículo antecedente El Artículo 27 dice textualmente: “a) Escritura Publica o Formulario Registral legalizado por Notario.” “b) Títulos que acrediten la propiedad por un periodo interrumpido de los Cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de Inscripción, los que podría constar en Instrumento Público o Privado.(...)”; etc

En cuanto el formulario registral la Doctrina dice :

“El uso del formulario registral en el sistema registral peruano: El formulario registral en el Perú, usado por el registro de predios (...)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.” (COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS (Artículo 7. Inscripción en mérito a formulario registral), 2019)

Asimismo, la Resolución del Superintendente nacional de los Registros Públicos N° 257 -2004 SUNARP/SN, establecía en su Artículo 4, textualmente, “Disponer que los jefes de las Zonas Registrales de la SUNARP, facilitaran la Impresión y distribución de los Formularios Registrales requeridos por los Jueces de Paz, en las Provincias y Distritos del país que no cuenten con servicio notarial **2. La Inmatriculación sin los 5 años que habla el Art. 2018:**

El Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios SUNARP N° 097-2013-SUNARP-SN. En cuanto a este primer mecanismo, nos indica que cuando se Inmatricula por resolución Judicial no se Requiere la antigüedad de 5 años *las “ e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición; f) Otros que la ley determine.”* así lo establece el Artículo 18, Además para la inscripción de una resolución Judicial se requiere *“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 sólo 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.(...)”* Establecido en el Artículo 8 de Sunarp.

IV. La Inmatriculación en vía Judicial.

La Inmatriculación en vía Judicial, por intermedio de esta vía se realiza la inmatriculación directa. Por remate Judicial, **el Artículo 650 del Código Procesal Civil dice textualmente:** *“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. También en caso que 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.”*

La inmatriculación con prescripción adquisitiva de dominio judicial, *“ La primera función de la prescripción adquisitiva o usucapión (que etimológicamente significa adquisición por uso), se desprende de la propia definición que desde el Derecho Romano se le daba a esta institución. Para los romanos era la agregación del Dominio (a su patrimonio) mediante la continuación de la Posesión por todo el tiempo determinado en la ley (Papaño, kiper,Dillon y Causse, p.41). (Quevedo, 2010, pág. 237)*

El Código Civil en el Artículo 950 del C.C, dice textualmente.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.(El Sub Rayado es Nuestro)

El Artículo 950 dice textualmente: Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. Es título puede ser una Escritura Imperfecta que quizá fue Tachada en

Registros Públicos y Por medio de este mecanismo Judicial se puede Inscribir, el problema sería el Plazo del proceso Judicial que si bien se tramita en un Proceso abreviado según el Artículo 486 del Código Procesal Civil que habla sobre la procedencia de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en un proceso Abreviado , muchas veces por la carga Judicial puede demorar un par de años. (El Sub Rayado es Nuestro)

El Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio tiene requisitos especiales los cuales nos indica el Artículo 505.- dice que Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda deberá de cumplir los siguientes requisitos: 1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión (...); 2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. (...) 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. 4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial (...).

La Prescripción Adquisitiva Predios Rústicos tiene un Plazo de Prescripción especial de acuerdo al Decreto .Legislativo . 653 en las DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS NOVENA.- *“La propiedad de un predio rústico también se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante cinco (5) años. El poseedor puede entablar juicio para que se le declare propietario.”*

V. La Inmatriculación en via Notarial.

Inmatriculación en via Notarial, por intermedio de este mecanismo encontramos en dos vias la primera la que indica la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Publicos N° 097-2013-SUNARP-SN en su Artículo 06 que textualmente dice *“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.”* , en concordancia con lo estipulado en Artículo 2018 Código Civil que Dice: *“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años (...), se puede dar una sumatoria de plazos según el Artículo 898 que dice: “El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”*. En cuanto a la Segunda via está relacionada a la prescripción Adquisitiva de Dominio por medio de un procedimiento no contencioso recordando que en el caso de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarias se trata de predios Urbanos según nos dice la ley 27157.

La Prescripción Adquisitiva Notarial: Sera Tramitada en un Procedimiento No Contencioso la Solicitud Notarial además de los Requisitos de Ley dice que seguirá el mismo procedimiento a que se refiere el Artículo 504 del Proceso abreviado de Prescripción Adquisitiva del C.P.C. así lo prescribe el “Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de Dominio. *La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.*” (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 LEY N° 27157).

VI. La Inmatriculación en vía administrativa.

Inmatriculación en vía administrativa, en cuanto ha esta via la Inmatriculación se realiza mediante una Resolución Administrativa el Artículo 10 de la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN dice textualmente: ***“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 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”***.(...).

De acuerdo a la ley 27867 Según el Artículo 51, esta a cargo de los Gobiernos Regionales, gestionar administrar el Proceso De Saneamiento Físico y Legal de la Propiedad Agraria. Con una suerte de delegación de funciones, el Ministerio de Agricultura de la localidad y está a su vez encarga la entrega del título a la Dirección de Titulación de Tierras, esta tramitación, mediante una solicitud conjunta, se realiza por medio de un proceso de saneamiento, Físico Legal, por Prescripción Adquisitiva de Dominio de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 0556.2015 – Minagri. , Según dice textualmente:

“3.4. De la inscripción de la titularidad de predios estatales a favor del Ente de Formalización Regional.

De conformidad a lo dispuesto por la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089, concordante con el artículo 7 de su Reglamento, el Ente de Formalización Regional asumirá por razones operativas y con fines de formalización y titulación rural, la titularidad de los predios rústicos inscritos a favor de cualquier entidad estatal, regional o municipal.”

“4.2. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, EN PREDIOS RÚSTICOS

Requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio (...) proceso de formalización de un predio rústico de propiedad privada mediante declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor deberá acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 39 y 40 del Reglamento.

(...)El poseedor, sea persona natural o jurídica, deberá acreditar, entre otros requisitos que establecen los artículos mencionados, haber iniciado la posesión del predio antes del 15 de diciembre de 2008, fecha de entrada en vigencia del Reglamento, y, en forma concurrente, acreditar la posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo no menor a cinco (05) años, a la fecha de empadronamiento.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas contra el poseedor, en las cuales:

a) No se discuta el derecho de propiedad o posesión, respecto del predio involucrado; o, b) Cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran sido interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de cinco (05) años; o, c) Cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como declaración de improcedencia, abandono o desistimiento.

En el caso de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas en las cuales se discuta el derecho de propiedad o posesión del predio involucrado, (...), se entenderá interrumpido el plazo prescriptorio a partir de la fecha de interposición de las mismas, según el caso, y se procederá según lo establecido en la respectiva sentencia judicial consentida o firme.”

VII. La Inmatriculación mediante escritura Imperfecta.

Encontramos que en el “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. (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019., pág. 101)”.

“ 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.” (Juan Fernando Arias Azabache, octubre de 2019., pág. 101)

En el 2015, se emite la Directiva, N° 004-201S-5UNARP/SN, en la cual se da lineamientos, para la Inmatriculación de una Escritura Imperfecta antes de la vigencia de la LEY Juez de Paz No Letrado.

“La presente Directiva tiene por objeto establecer los lineamientos para la calificación de escrituras imperfectas, emitidas bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles de 1912; así como, en el marco de lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo W 017-93- JUS, y la Ley W 29824, Ley de Justicia de Paz y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo W 007-2013-JUS.”

En el las Disposiciones Generales, 5.1 Calificación de las escrituras otorgadas por Juez de Paz o Paz Letrado según las facultades otorgadas a partir de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 767 publicada el 04.12.1991, y su Texto Único Ordenado aprobado por el Decreto Supremo W 017-93-JUS hasta la

entrada en vigencia de la Ley W 29824, la misma que ha restringido las funciones notariales de los Jueces de Paz.

5.1.1 Reglas de Calificación en relación a la comparecencia de los otorgantes En la calificación de títulos para inscripción registral que contengan escrituras imperfectas, presentadas por Jueces de Paz Letrados y Jueces de Paz debe aplicarse las siguientes reglas: a) Si los otorgantes son analfabetos, el documento debe contener su expresión de voluntad y la impresión de su huella digital, la falta de esta constituye defecto no subsanable por el Juez de Paz. b) Si no se hubiese consignado expresamente la nacionalidad para el caso de comparecientes peruanos, será suficiente que se indique en la escritura el número del Documento de Identidad (DNI) o Libreta Electoral, según corresponda. c) Para el caso de bienes propios, la omisión del estado civil del adquirente podrá ser subsanada con la presentación de documentos complementarios como copia certificada notarialmente del documento de identidad, de la partida de matrimonio, de la partida de defunción o carné de extranjería, según corresponda. d) La disposición de bienes muebles e inmuebles de una sociedad conyugal se rige por lo dispuesto en el artículo 3150 del Código Civil. e) Para el caso de la adquisición de un predio que tenga la calidad de bien social, en el que solo haya intervenido uno de los cónyuges manifestando un estado civil distinto al que le corresponde se deberá cumplir con lo previsto en el artículo 15 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, adjuntando la escritura pública correspondiente. f) Los bienes muebles podrán ser adquiridos por cualquiera de los cónyuges y para establecer la condición de bien social bastará la declaración del cónyuge interviniente en la escritura imperfecta. La omisión del estado civil o del nombre del cónyuge en el documento podrá subsanarse con una declaración jurada con firma certificada notarialmente, que precise el nombre completo y el documento de identidad del cónyuge. En este caso, el Registrador no incurre en responsabilidad cuando la información del estado civil que se detalla en el asiento de inscripción se sustenta en la declaración del cónyuge interviniente. g) La minuta que los otorgantes hayan confeccionado no requiere ser autorizada por abogado. h) La falta de participación de alguno de los testigos en la escritura imperfecta constituye un defecto insubsanable, debiéndose proceder a la

VIII. Presentación y Formalidad.

a) El título inscribible estará conformado por copia certificada de la escritura imperfecta expedida por el funcionario competente que conforme a la ley debería conservar en su poder la matriz a la fecha de su expedición, como es el Juez de Paz Letrado, Juez de Paz, Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia, Corte Superior de Justicia o por el Archivo General de la Nación, según corresponda.

5.1.3 Comunicación con otras entidades

Los Registradores Públicos deben enviar los oficios respectivos de acuerdo a las siguientes acciones, con la finalidad de confirmar la autenticidad de la documentación presentada y la existencia de las condiciones previstas en la norma para que los jueces asuman funciones notariales:

a) El Registrador oficiará al Colegio de Notarios correspondiente a fin de que emita una constancia en la que señale si se presentaron las condiciones establecidas en el artículo 58 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz o del Juez de Paz Letrado, informando sobre lo siguiente: La existencia o no de un despacho notarial a más de 10 km de distancia de la sede del Juzgado de Paz o de Paz Letrado ante quien se otorgó la escritura imperfecta .

b) Adicionalmente a lo señalado en el literal anterior, el Registrador oficiará a la Corte Superior de Justicia correspondiente, a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz o de Paz Letrado ante quien se otorgó el instrumento se encontraba en funciones en la fecha del mismo.

c) El Registrador oficiará al Juzgado de Paz o de Paz Letrado, a la Oficina Distrital de Apoyo de la Corte Superior de Justicia o al Archivo General de la Nación, según corresponda, a fin de comprobar la autenticidad de la escritura imperfecta.

El Juez de Paz No Letrado.

“La justicia de paz fue introducida, con esta denominación, por la primera Constitución Política del Perú de 1823.⁶⁷ Antes, formalmente, la administración de la justicia local o justicia menor correspondía al alcalde, en tanto y en cuanto integrante de un cabildo o ayuntamiento junto con otras autoridades locales como los regidores, procuradores, escribanos, etcétera.⁶⁸ Solo con el advenimiento de la época republicana se fue trazando una línea divisoria entre el fuero municipal y la función jurisdiccional atribuida a los jueces de paz. Aunque, como se verá a continuación, no fue sino hasta la segunda mitad del siglo XIX que puede sostenerse, en rigor, una separación real entre ambos fueros.”. (Daniela Velit Bassino, 2016, pág. 123).

“Características, El Juez de Paz es un integrante de la comunidad, La labor del Juez de Paz es gratuita, salvo los costos de las diligencias que se realicen fuera de su despacho, La Justicia de Paz es rápida y de fácil acceso para la población, Los Jueces de Paz no están obligados a conocer la ley y los procedimientos legales. Pueden pronunciarse de acuerdo a su “leal saber y entender”. Los Jueces de Paz resuelven los conflictos desde la realidad, Los Jueces de Paz tienen un rol básicamente conciliador” (Cajamarca, 2022)(https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuperiorCajamarcaPJ/s_csj_cajamarca_nu_evo/as_inicio/as_odapuj)

“De conformidad lo establecido por el artículo 5° de la Ley No. 28545 -Ley que regula la Elección de los Jueces de Paz-, para ser Juez de Paz se requiere: Ser peruano de nacimiento y mayor de veinticinco (25) años. Haber residido por más de tres (3) años continuos en la circunscripción a la que postula. Saber leer y escribir. No estar incurso en ninguna incompatibilidad establecida por ley. Tener ocupación conocida. Tener dominio, además del idioma castellano, del quechua, del aymará o la lengua que predomine en el lugar donde va a ejercer el cargo. Tener conducta intachable y reconocimiento en su comunidad” (Judicial, 2022)(https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuperiorApurimacPJ/s_corte_superior_apurimac_utilitarios/as_home/as_ODAJUP/Generalidades)

“La Justicia de Paz del Perú será reconocida a nivel nacional e internacional como el primer punto de acceso al Sistema de Justicia, que llega a todas las localidades del país, de manera oportuna y eficiente, con altos niveles de credibilidad producto de la aplicación de la justicia idónea para cada población, siguiendo sus usos y costumbres y con adecuados sistemas de apoyo que la eslabonan a la justicia tradicional. (Perú P. J., 2022)(https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuperiorUcayaliPJ/s_corte_superior_ucayali_utilitario/as_inicio/as_odajup/Odajup_Generalidades#:~:text=La%20Justicia%20de%20Paz%20del,id%C3%B3nea%20para%20cada%20poblaci%C3%B3n%2C%20siguiendo)

“En el año 1,991, se expide el Decreto Legislativo N° 767, mediante el cual, se aprueba la nueva Ley Orgánica del Poder Judicial, disponiéndose importantes cambios en cuanto a la competencia de los jueces de paz y jueces de paz letrados para expedir escrituras imperfectas. (Directiva N° 004 -2015- SUNARP/SN)

Así tenemos que, el artículo 58° de dicho cuerpo normativo estableció que el ejercicio de las funciones notariales de los jueces de paz letrados se encontraba supeditado

a una serie de condiciones. Una de las principales condiciones para que estos pudieran intervenir es que no' exista un notario en funciones en una distancia mínima de diez kilómetros, o en el caso que por vacancia no lo hubiera, o que suceda la ausencia del mismo por más de Quince días continuos. (Directiva N° 004 -2015- SUNARP/SN)

A su vez, se establecieron los requerimientos legales del acta que se debía extender al otorgar la escritura (fecha de la minuta, nombre, apellidos, estado civil, ocupación, domicilio, estado civil, etc.). Esta normativa se extendía también a los jueces de paz en aplicación del artículo 68 de la misma ley. Con la entrada en vigencia del actual Código Procesal Civil en el año 1993 se dejó de regular el procedimiento de protocolización de escrituras imperfectas, anteriormente contemplado en los artículos 400, 1306 Y 1307 del Código de Procedimientos Civiles de 1912, entendiéndose que estas escrituras son, per se, instrumentos públicos. (Directiva N° 004 -2015- SUNARP/SN).

En la actualidad se ha dejado, muy por debajo la importancia del Juez de Paz, así pues nos dice autor “ *A mi encuentro con la justicia de paz la denominaré – Parte olvidada del Poder Judicial- A pesar de formar parte de la estructura formar no contaba con una partida presupuestal para su atención.*” (Cerron, 2005, pág. 104)

La Escritura imperfecta.

La Escritura Imperfecta es un Documento Público, en el Fundamento “**4.- Que, son caracteres fundamentales del documento público: 1.- su autenticidad, por la cual sus autores quedan identificados sin necesidad de comprobación alguna; y, 2.- la fecha cierta, que resulta de las manifestaciones del oficial público y tampoco necesita ser justificada 5.- (...)** el Artículo 235 del Código Procesal Civil, es documento público: 1.- El otorgado por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones; y, 2.- La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. En este mismo sentido, el Reglamento General de los Registros Públicos derogado establecía en su Artículo 122 que los instrumentos públicos en virtud de los cuales, por regla general, deben hacerse las inscripciones, son los siguientes: a) Las escrituras públicas y demás documentos extendidos ante Notarios, Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones; b) Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales a los cuales la ley haya conferido funciones análogas a los notarios; (...) (RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 056-2002-ORLL-TRN)

“7.- Que, los jueces de paz letrados y los jueces de paz constituyen órganos jurisdiccionales del Poder Judicial, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Son funcionarios públicos que desarrollan las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes les han otorgado. 8.- Que, dentro de las atribuciones que les han otorgado a los jueces de paz letrado y a los jueces de paz se encuentran las funciones notariales, según lo establecido por el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el Artículo 68 del mismo cuerpo normativo.” (RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 056-2002-ORLL-TRN).

I. Estructura De La Escritura Imperfecta ya la Escritura Pública.

La Estructura de la Escritura Imperfecta, en el Art.58, de la Ley Orgánica del Poder Judicial especifica que **1. *Escrituras Imperfectas.*** - *Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si lo anuncia, el monto de los impuestos pagadas y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota, asimismo, su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra, sin dejar espacios libres. Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro, así como de la fecha de inscripción en su registro.*

La Protocolización de Escritura Imperfectas y Fe Pública.

Para la autenticidad de la Escritura Imperfecta se debe de estar debidamente Protocolizada. El artículo 9 del RGRP establece que "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario".(RESOLUCIÓN No. -150 -2014-SUNARP-TR-A)

La Conservacion de la escrituras Imperfectas y libros de actas antes de los 5 Años Corresponde su conservación al Juez de Paz No Letrado, sí superando los 5 años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia el **Artículo 43. Cuidado de archivos y materiales del juzgado:** Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad. Y finalmente el **Artículo 62.- Archivos de valor histórico y de escrituras**

imperfectas:62.1 Los libros de actas y registros y otros documentos de los Juzgados de Paz que tengan un valor histórico y/o contengan escrituras imperfectas de transferencias de bienes muebles e inmuebles con más de diez (10) años de antigüedad, deben ser remitidos obligatoriamente al Archivo General de la Nación por la dependencia judicial o administrativa que los tenga en su poder.(Decreto Supremo N ° 007-2013-JUS,)

"Son admisibles los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de paz emitidos por el organismo que debía conservar conforme a ley en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir, por los Jueces de Paz, Oficina Distrital de Apoyo de Justicia de Paz o por el Archivo General de la Nación, según corresponda".
(RESOLUCIÓN N°. -150 -2014-SUNARP-TR-A)

En Cuanto a la Fe Publica del Juez de paz no Letrado al representar al estado en las zona más alejada y cumpliendo con los requisitos del Art58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial" .- Los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de diez (10) kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince (15) días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales. Además, en concordancia con el Artículo 24 D.L1049.- Fe Pública Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie. De la Lectura de este texto entendemos que los actos Jurídicos que el Juez de paz Presencie dan producción a la Fe Publica masterizándose en un Instrumento Publico Imperfecto.

La Estructura de la Escritura Pública y Protocolización.

El D. L. N° 1049 en el Artículo 57.- Contenido del Cuerpo de la Escritura El cuerpo de la escritura contendrá: a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente) Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción. c) Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción) Los documentos que por disposición legal sean exigibles. E) Otros documentos que el notario considere convenientes. Art.23 Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley. Asimismo, tenemos que en el Artículo 25.- Instrumentos Públicos Protocolares. Son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.

La Buena Fe.

El concepto de Buena fe, es discutible pues se encausa dos preceptos cognitivo y el otro voluntario, el primero por desconocimiento de la realidad, siendo el más endeble, que se basa en la prueba de reconocimiento de un tercero de la inexactitud del Registro, al contar con el conocimiento de la realidad Jurídica al no existir una obligación Informarse pues al presumirse la publicidad registral realidades jurídicas legítimas y el segundo precepto de la buena fe por indagación de la realidad, en el cual se le impone una obligación al sujeto activa, de búsqueda de la realidad Jurídica. (Barrón, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 390)

En nuestro sistema se rige por la Buena fe Activa criterio del Tribunal Constitucional mediante la STC N° 00018-2015-PI/TC (Barrón, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 391).

I. La Buena fe Registral:

La Buena Fe Registral, se conceptualiza como la legitimación de la Adquisición vendría hacer una forma de la Adquisición originaria de la propiedad con el efecto de proteger la legitimidad de la propiedad, (Barrón, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 353).

II. La Fe Pública:

Se considera que Dar fe significa afirmar, con el carácter obligatorio afirmativo que un Acto Jurídico se celebró o se originó un hecho, la función notarial es un típico sujeto que otorga fe de los actos o hechos, imponiéndose como verdad y cierto. (Barrón, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL TOMO 2, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 943)

El Notario es el tipo representante de la Fe Pública, pero el notario carece de Fe Pública fuera del perímetro privado, por lo que esta fuera de su alcance la Fe Pública, Judicial y la Administrativa, pues la fe pública Judicial su principal acción está el Proceso Judicial, en el caso será el representante el especialista legal quien otorgue fe distintos actos procesales y en cuanto a la fe Administrativa actúa el representante el cual otorgue fe pública será los fedatarios institucionales de las entidades públicas quienes certifican los actos en que intervienen (arts. 138 y 139 de la Ley 27444). (Barrón, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL TOMO 2, Quinta Edición - Enero 2022, pág. 943)

Por lo que se puede inferir que la fe pública también comparte otros autores a parte del Notario como el caso de la Fe Pública Judicial en cuanto las delegaciones Notariales

dadas al Juez de paz no letrado y recortadas con la Publicación con la publicación de la nueva Ley de Justicia de Paz.

La Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz.

“La Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz (ODAJUP) tiene por función la de atender las necesidades de los Jueces de Paz, consistentes en materiales de escritorio, implementación con mobiliarios y capacitación académica, así como a la capacitación de los demás magistrados respecto al respeto que éstos merecen. Será necesario, inclusive, vencer los prejuicios raciales con los que son tratados los Jueces de Paz en algunas Cortes Superiores también es función de las Oficina de ODAJUP, impulsar la elección directa de los Jueces de Paz, según señala el Reglamento de Elecciones de los Jueces de Paz, además es función de la ODAJUP, realizar las siguientes actividades.” (Poder Judicial del Perú, s.f.) (https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuperiorApurimacPJ/s_corte_superior_apurimac_utilitarios/as_home/as_ODAJUP/Generalidades).

Argumentación Jurídica en Materia Registral.

En materia registral se aplica supletoriamente normas tanto del código civil, así como la ley Orgánica del poder Judicial ya que en cuanto a la primera se encuentra regulado los supuestos de hecho de la primera inscripción de Dominio y en la última se encuentra regulado las funciones notariales del Juez de paz no letrado. Esta vinculación, puede romper el sistema jerárquico pues se estaría atentando con el orden normativo que sustenta la jerarquía normativa y por lo cual generaría una incoherencia entre normas.

Al existir una implicancia lógica entre las Normas Registrales, normas del Código Civil, la Ley Orgánica del Poder Judicial y la nueva ley de Justicia de paz. Pues se dé su interpretar literal y sistemática, sirve como base para la calificación de Escrituras Imperfectas emitidas por Juez de Paz no Letrado.

Se ha realizado un análisis de las siguientes normas las cuales en adelante se realizará /en los siguientes capítulos un análisis respecto de las antinomias de las siguientes normas: Ley Orgánica del Poder Judicial en los Artículos 58 y 68 y Nueva ley de Justicia en su Art.17 numeral 4; Reglamento de inscripciones del registro de predios en el Art. 28 y de la otra parte Artículo 2018 Primera inscripción de dominio del Código civil; Resolución SUNARP N°: 257 - 2004 SUNARP/SN y de otro parte Artículo 2018 Primera inscripción de dominio del Código civil.

Esta incompatibilidad entre estas normas genera un problema al momento de calificar una Escritura imperfecta.

“impedir que pueda justificarse la solución de un caso concreto sobre la base exclusiva de un sistema jurídico. Constituyen deficiencias que el derecho a veces presenta cuando se lo aplica para calificar normativamente ciertas conductas.” (Santiago Nino , 2003, p. 272)

Esta inconsistencia o incoherencia en cuanto a la relación en la estructura lógica del ordenamiento Jurídico, la doctrina lo denomina Antinomias; Para explicar estas inconsistencia de la norma jurídica debemos explicar antes de que partes está compuesta la norma Jurídica, tiene lo siguientes partes, un supuesto, nexos y consecuencia jurídica; en cuanto las antinomias muestra una suerte de contrariedad en cuanto que una norma puede prohibir y otra permitir es decir el defecto está en que se afecta la consecuencia.

“La primera condición, pues, para que haya inconsistencia normativa, es que dos o más normas se refieran al mismo caso, que tengan el mismo ámbito de aplicabilidad” (Santiago Nino , 2003, p. 273)

Clasificación se hace según el grado de superposición del supuesto de hecho de una norma con otra norma.

“Alf Ross citado por Carlos Santiago nino distingue, según ese criterio, tres clases de inconsistencias:” (Santiago Nino , 2003, p. 274)

“La inconsistencia total-total, que se da cuando los ámbitos de referencia de ambas normas se superponen totalmente: tales descripciones se podrían diagramar como dos círculos absolutamente superpuestos.” (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia total-parcial se configura cuando el ámbito de referencia de una norma está incluido totalmente en el de otra, pero esta última comprende, además, casos adicionales. En este caso pueden diagramarse las referencias de ambas descripciones como dos círculos concéntricos, uno de los cuales se hallara dentro del otro.” (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia parcial-parcial se da cuando las descripciones de dos normas con soluciones incompatibles se superponen parcialmente, pero ambas tienen además

ámbitos de referencia autónomos. Se puede representar esta inconsistencia con dos círculos secantes.” (Santiago Nino , 2003, p. 275) (el subrayado es nuestro)

Para la solución de las antinomias se utiliza los siguientes criterios de ley superior, ley especial, ley posterior

*“Alf Ross citado por Carlos Santiago Nino dice, varias reglas para resolver los problemas de contradicción normativa. Ellas están constituidas, sobre todo, por los principios llamados *lex superior*, *lex specialis* y *lex posterior*”:* (Santiago Nino , 2003, p. 275)

*“El principio *lex superior* indica que entre dos normas contradictorias de diversa jerarquía debe prevalecer la de nivel superior”.* (Santiago Nino , 2003, p. 275)

*“El Principio *Lex posterior* estipula que la norma posterior prevalece sobre la promulgada con anterioridad. Este principio también tiene una aplicación muy general — tanto que sin él no sería posible la derogación de las normas de un sistema— pero, sin embargo, reconoce también excepciones, sobre todo en algunos casos de conflicto con la *lex superior*.”* (Santiago Nino , 2003, p. 275)

*“El principio *lex specialis* prescribe que se dé preferencia a la norma específica que está en conflicto con una cuyo campo de referencia sea más general.”* (Santiago Nino , 2003, p. 275) (el subrayado es nuestro).

Finalmente en el año 2012 se expide la Ley N° 29824, denominada, Ley de Justicia de Paz, mediante esta nueva Ley se limita las atribuciones Notariales del Juez de Paz en el artículo 17 especifica que *“los jueces de paz sólo pueden otorgar escrituras de transferencia posesoria de bienes, siempre que estos tengan un valor de hasta 50 Unidades de Referencia Procesal”*

Por lo que a partir del año 2012, un Juez de Paz No Letrado, no tiene la atribución Notarial de otorgar Escrituras Imperfectas de bienes Inmuebles, *“ tratándose de bienes muebles se podrá extender escrituras Imperfectas, siempre que se trate de muebles no registrables”.* (Directiva N° 004 -2015- SUNARP/SN).

El Dr.Gunther Gonzales Barrón dice textualmente que *“La situación se agrava gracias a la actuación del Tribunal Registral del Perú contradictoria con los fines que supuestamente pretende, cuando admite que las Escrituras Imperfectas ante Juez de paz se*

consideren “instrumentos públicos inagotables”, es decir un documento de este tipo sería suficiente para fundar una Inmatriculación si tiene 5 años de antigüedad”. (Gunther Gonzales Barrón, 2013, pág. 424)

La Ley de la Justicia de Paz (...) No obstante se elimina la posibilidad de traslación inmobiliaria No obstante el problema se reduce, pues donde existe Juez de paz también existe Notario (Gunther Gonzales Barrón, 2013, pág. 424)

A nuestra consideración el tema no esta totalmente resuelto pues, pues hasta antes de la expedición de las Ley de Justicia de paz existen centenares de Escrituras Imperfectas, que hacen traslación de la Propiedad Inmueble y que alguna han recurrido a Registros Públicos con la finalidad de su Inscripción, muestro de ello ya que había muchas solicitudes para inscribir una propiedad con una Escritura Imperfecta que en su totalidad han sido rechazadas es que en el año 2015 directiva que: *establece los lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la calificación de las escrituras imperfectas.*

La directiva Aprobada con la Resolución 004-2015-SUNARP/SN, con lo cual se estable los siguientes lineamientos: Reglas de Calificación en relación a la comparecencia de los otorgantes, Presentación y Formalidad copia certificada de la escritura imperfecta expedida por el funcionario competente que conforme a la ley debería conservar en su poder la matriz a la fecha de su expedición, como es el Juez de Paz Letrado, Juez de Paz, Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia, Corte Superior de Justicia o por el Archivo General de la Nación, según corresponda, El Registrador oficiará al Juzgado de Paz o de Paz Letrado, a la Oficina Distrital de Apoyo de la Corte Superior de Justicia o al Archivo General de la Nación, según corresponda, a fin de comprobar la autenticidad de la escritura imperfecta.

La Finalidad del presente trabajo es buscar los factores que limitaron y limitan la Inmatriculación de Escrituras Imperfectas, emitidas por un Juez de Paz No Letrado antes de la Vigencia de la Ley 29824 Ley de Justicia de Paz.

2.2. Definición de términos básicos

- Escritura imperfecta: son instrumentos públicos otorgados por juez de paz o por juez de paz letrado en ejercicio de sus atribuciones como funcionarios públicos. (Cerdan Risco, 2013)
- Escritura pública: Es el documento o instrumento autorizado por notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto en el que se hace constar una obligación, convenio o alguna declaración, mediante la firma de los que en el acto intervienen. (Cabanellas de Torres, 2010. p. 150)
- Fe publica: Veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de actos, hecho y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tiene por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad. (Cabanellas de Torres, 2010. p. 167)
- Inmatriculación: Primer registro de un bien inmueble en registros públicos.
- Instrumento público: El documento autorizado, con la solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente; para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades en la fecha en que se produjo. (Cabanellas de Torres, 2010. p. 134)
- Juez de paz no letrado: El que tiene por función principal conciliar a las partes, es competente para entender además en las causas y pleitos de ínfima cuantía, y procedimientos sencillos y rápidos, a pesar de no poseer el título de licenciado o doctor en derecho.
- Registrador: Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que puedan constar en el registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial, correspondiente, con las formas legales que en cada país rijan. (Cabanellas de Torres, 2010. p. 346)
- Saneamiento: Es un mecanismo de tutela a favor del acreedor, que surge como consecuencia de una situación patológica en el desenvolvimiento de la relación obligatoria. Por tanto es un mecanismo que no pertenece a la misma relación obligatoria y que surge por imperio de la ley. (Geldres Campos, 2013. p. 451).

2.3. Hipótesis

2.4. Formulación de la hipótesis

Los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales Con Escritura Imperfecta emitida por Juez de Paz no Letrado otorgadas a partir del Decreto Legislativo N° 767 y su Texto Único Ordenado antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 298224 de 03 de Abril del 2012 son:

1. La incongruencia de normas sobre la materia, Normas Notariales y Normas regulación de deregistrales.
2. La inexigencia de protocolizar, de las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado como las que cuenta una Escritura Pública . y su nula fiscalización en ello.
3. La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez Paz No Letrado como las Controles Legales que cuenta una Escritura Pública Notarila .

2.5. Operacionalización de variables

VARIABLES Independiente		
DENOMINACION	DEFINICION CONCEPTUAL	INDICADORES
Dificultades de la Inmatriculación de predios Rurales	Contrariedad que impide la primera inscripción en registros Públicos de la posesión inmueble perteneciente a las afueras de la ciudad.	Los observaciones de los registradores ante las imposibilidad de la inmatriculación de la escritura imperfecta con una Hoja Guía

VARIABLES dependientes		
DENOMINACION	DEFINICION CONCEPTUAL	INDICADORES
La incongruencia de normas sobre la materia, Notariales y registrales.	Supuesto de incompatibilidad de reglas sistematizadas	Análisis de la normatividad métodos interpretativos literal y sistemático Antinomias,

VARIABLES Independiente		
DENOMINACION	DEFINICION CONCEPTUAL	INDICADORES
La inteligencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello.	Conservar los originales de los Instrumentos por el los funcionarios públicos e Instituciones.	Apelaciones Quejas de los usuarios sobre Escrituras Imperfectas, Verificación de Archivo ODAJUD

VARIABLES INDEPENDIENTE		
DENOMINACION	DEFINICION CONCEPTUAL	INDICADORES
La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las escrituras imperfectas como las que cuenta una Escritura Pública.	Escrituras Imperfectas con falta de los requisitos de Ley para Constituya Documento Público,	Las Tachas y Observaciones sustantiva del Título sobre Escrituras Imperfectas

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.6. Tipo de diseño de investigación.

No Experimental: La investigación que se realiza es sin manipular deliberadamente variables a la que son expuesto varios individuos, en cuanto a la dimensión de tiempo en el cual en los cuales se recolectan datos. En la presente investigación se estudiarán escrituras imperfectas de los jueces de paz no letrados por lo cual no se crearán escrituras imperfectas es decir no se manipularán variables.

I. Diseño Transeccional: El propósito es describir las variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado. Pues se hizo un corte a la línea de tiempo entre los años 2010 a 2012 el corte a la línea de tiempo se hará en el año 2011 para estudiar las Escrituras Imperfectas emitidas por Juez de paz no letrado.

II. Diseño Transeccional Explicativo: Tiene como objeto indagar una o más variables en una población. Es decir, en la presente investigación se relaciona los conceptos respecto a inmatriculación de escrituras imperfectas, además de explicar los factores Jurídicos que dificulta la inmatriculación de escrituras imperfectas con lo cual se busca obviar las dificultades al momento de inmatricular una escritura imperfecta.

Método:

- I. **Exegético:** El método Exegético constituye el estudio lineal de la normas tal como ellas aparecen dispuesta en el texto legislativo, procurando exponerlas, especificando la literalidad de la norma.

- II. **Dogmático:** Llamado también conceptualismo e institucionalismo, parte de un orden lógico que las normas aparecen expresadas en términos conceptuales y como tales han de reconstruirse y entenderse Se especifica de un Análisis crítico del Ordenamiento Jurídico.

2.7. Material.

ÍTEM 1 DE LA HIPOTESIS:

La incongruencia de normas sobre la materia, Notariales y registrales, mediante escrituras imperfectas antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

2.7.1. Unidad de estudio.

Se encuentra constituida por cada uno de las Normas civiles y registrales vinculadas a la primera inscripción dominio de Escrituras Imperfectas.

2.7.2. Población.

Todas las Normas Civiles y Registrales vinculadas a la primera inscripción dominio de Escrituras Imperfectas: **1000**

2.7.3. Muestra.

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de las normas civiles y registrales compuesta por los art 2010 código civil y 27,28 del reglamento de registro de predios: **05**.

ÍTEM 2 DE LA HIPOTESIS:

La inexigencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello, sobre la inscripción de escrituras imperfectas antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012

La inexigencia de protocolizar y estructurar las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado,

2.7.4. Unidad de estudio.

Se encuentra constituida por cada uno de los Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas, cada una de las Observaciones a las escrituras imperfectas con relación a la inmatriculación iinscripción de predios rurales mediante escrituras imperfectaa emitida por Juez de paz no letrado y cada una de las apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca.

2.7.5. Población.

Todas los Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **10**

Todas las Observaciones las escrituras imperfectas por los Registradores: **08**

Todas las Apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca: **200**

Todas las Escrituras Imperfectas solo las presentadas a Registros Públicos Cajamarca: **100.**

2.7.6. Muestra.

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **05**

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **07**

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Observaciones de las Escrituras Imperfectas por parte de los Registradores: **05**

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca: **100.**

ÍTEM 3 DE LA HIPOTESIS:

La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las escrituras imperfectas como las que cuenta una Escritura Pública emitida por un Notario Público., Por lo que el Juez de paz no cumple con los Requisitos. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012

2.7.7. Unidad de estudio.

Se encuentra constituida por cada uno de los Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas, cada una de las Observaciones a las escrituras imperfectas con relación a la inmatriculación iinscripción de predios rurales mediante escrituras imperfectaa emitida por Juez de paz no letrado y cada una de las apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca.

2.7.8. Población.

Todas los Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **10**

Todas las Observaciones las escrituras imperfectas por los Registradores: **08**

Todas las Apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca: **200**

Todas las Escrituras Imperfectas solo las presentadas a Registros Públicos Cajamarca: **100.**

2.7.9. Muestra.

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Precedentes de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **05.**

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Observancia Obligatorio sobre escrituras imperfectas: **07**.

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Observaciones de las Escrituras Imperfectas por parte de los Registradores: **05**.

Para el presente estudio utilizaremos sólo una muestra de Apelaciones por el rechazo de escrituras Imperfectas presentadas a registros públicos Cajamarca: **100**.

2.8. Métodos.

2.8.1. Técnicas de recolección de datos y análisis de datos

Técnicas de recolección de datos:

- *Recopilación de información de apelaciones;*
- *Entrevista a registradores;*
- *Fichaje bibliográficas;*
- *Fichaje textual.*

Análisis de datos:

- *Análisis documental;*
- *Análisis de contenido;*
- *Cuestionario de preguntas a los registradores.*

2.8.2. Procedimientos

El Procesamiento y análisis de datos, primero se habían seleccionados libros, documentos y normas que han formado parte de la investigación.

La información obtenida de libros, se ha fichado tanto física y electrónicamente, bajo dos puntos: conceptos y relación con normas. La jurisprudencia se ha estudiado bajo una hoja de ruta la cual se ha guiado de los siguientes puntos:

- Motivación
- Normas citadas
- Precedentes de Observancia Obligatorio.

Además, se ha realizado cuestionario para los registradores de sede Chiclayo – Cajamarca.

DESARROLLO

Para el desarrollo de la presente investigación se ha efectuado el siguiente procedimiento, primeramente, se ha recolectado información, Respecto a la Inmatriculación de Propiedad se ha seleccionado libros, Artículos, demás documentos y normas relacionadas directamente, con la presente investigación. En segundo lugar, la información obtenida de libros y Artículos, se ha fichado tanto bibliográfica como textual, se ha hecho tanto física y electrónicamente, bajo dos puntos: conceptos y relación con normas. En cuanto a los precedentes de observancia obligatoria y Resoluciones del tribunal Registral en Cuanto a la Inmatriculación de la Propiedad Rural con una Escritura Imperfecta emitida por un Juez de Paz No Letrados se han estudiado bajo una hoja de ruta guía.

En tercer lugar el procesamiento y análisis de documentos, y Normativo Vinculado a la Inmatriculación de Propiedad se ha realizado mediante el Método Exegético constituye el estudio de las normas tal como ellas aparecen dispuestas en el texto legislativo, en cuanto al Análisis de Resoluciones ha utilizado método Dogmático llamado también conceptualismo e institucionalismo, parte de un orden lógico que las normas aparecen expresadas en términos conceptuales y en cuanto al Análisis de Documentos se realizó teniendo en cuenta los requisitos de forma de las escrituras imperfectas de acuerdo a lo establecido por el L.O.P.J. en el artículo 58, Inciso 1, *“Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus*

cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes”(L.O.P.J. en el artículo 58 Inciso 1) adicionalmente solo se había analizado todas aquellas que estén protocolizada y finalmente se realizarse cuestionario para los registradores de los registros públicos de sede Cajamarca con la finalidad de recabar información en cuanto al criterio utilizado para observar una escritura imperfecta y llegar a la conclusión cual de la razón de que no se puede inmatricular.

Finalmente del estudio de la Normatividad Vinculada a la Inmatriculación de Escrituras Imperfectas emitidas por un Juez de Paz no Letrado, en Cuanto a la Protocolización y en cuanto al dato para saber cuantas escrituras Imperfectas se han Inmatriculado en la ciudad de Cajamarca, se a enviado solicitudes se ha enviado por acceso a la Información tanto a la ODAJUD para saber cuantas Escrituras Imperfectas tienen en su Archivo y a los Registros Públicos de Cajamarca para solicitar información de cuantas Escrituras Imperfectas emitidas antes del 2012 se han Inscrito y de cuantas Usuario han solicitado la Inmatriculación de Escrituras Imperfectas emitidas por un Juez de Paz no Letrados.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

Los Resultados de Nuestra Hipotesis de los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales Con Escritura Imperfecta emitida por un Juez de Paz no Letrado, otorgadas a partir del Decreto Legislativo N° 767 y su Texto Único Ordenado antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 298224 de 03 de Abril del 2012 son:

En Cuanto al Primer Iten del Factor :

La incongruencia de normas sobre la materia, Notariales y registrales. Referidos a la inscripción de predios rurales mediante escrituras imperfectas emitida por Un Juez de Paz no Letrado, antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

El resultado que se muestra a continuación se baso del Estudio de la normas sobre la materia, Notariales y registrales Utilizando el método Exegético es decir estudio lineal de la normas tal como ellas aparecen en el texto legislativo y la Dogmático: Llamado también conceptualismo e institucionalismo, utilizando la Argumentacion Juridica.

En materia registral se aplican normas tanto del código civil, Leyes Notariales así como la ley Orgánica del poder Judicial ya que en esta última se encuentra regulado las funciones notariales del Juez de paz no letrado, estos funcionarios ejercen función Jurisdiccional, por lo cual está justificado que este regulada por la ley orgánica del Poder Judicial que a su vez esta Normado por Constitución Política del Perú, es uno de los pilares para equilibrio del poder.

1.1. Métodos de interpretación:

Se utilizó la Interpretación sistemática para recaudar las normas civiles y registrales, además se ha realizado una interpretación Literal mediante esta nos da como resultado de esta interpretación, que existe contrariedad de normatividad

directamente vinculado con la elaboración y la Inmatriculación de Escritura Imperfectas emitidas por Juez de paz no letrado de la siguiente normatividad:

- Ley Orgánica del Poder Judicial en los Artículos 58 y el Artículo 68 de la Ley Organica DEL Poder Judicial de las Funciones Notariales.
- El Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en el Artículo 57. Contenido del cuerpo de la escritura. Y el Artículos 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial
- El Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en el Artículo 4, Ámbito territorial. Y Artículos 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Al existir un implicancia lógica entre las Normas Registrales, Normas Notariales y normas del Código Civil, la Ley Orgánica del Poder Judicial . Pues se encuentran relacionas unas con otras ya algunas de ellas regulan las funciones notariales del juez de paz no letrado por lo cual primero comenzaremos analizando defectos lógicos del sistema Jurídico y luego mostrar y el análisis de esta incongruencia normativa entre normas civiles y registrales para finalizar mostrar como resultado la verificación de esta Hipótesis.

1.2. Antinomias:

Esta inconsistencia o incoherencia en cuanto a la relación en la estructura lógica del ordenamiento Jurídico, la doctrina lo denomina Antinomias, entendidas como una Indeterminación del Derecho, en cuanto a la estructura Lógica. Para explicar estas inconsistencia de la norma jurídica debemos explicar antes de que partes está compuesta la norma Jurídica, tiene lo siguientes partes, un supuesto, nexos y consecuencia jurídica; en cuanto las antinomias muestra una suerte de contrariedad en cuanto que una norma puede prohibir y otra permitir es decir el defecto está en que se afecta la consecuencia Jurídica con el mismos supuesto factico. Como dice Carlos Santiago Nino.(Santiago Nino , 2003, p. 273).

La primera condición, pues, para que haya inconsistencia normativa, es que dos o más normas se refieran al mismo caso, que tengan el mismo ámbito de aplicabilidad (Santiago Nino , 2003, p. 273)

1.2.1. Defecto lógico del sistema jurídico:

El problema que se hace referencia se encuentra en la estructura lógica del ordenamiento jurídico en el cual existe una incompatibilidad entre norma Jurídicas; Estos problemas se verifican o se manifiestan cuando se trata de calificar un caso en concreto o como dice el Dr. Carlos Santiago niño. (Santiago Nino , 2003,):

“impedir que pueda justificarse la solución de un caso concreto sobre la base exclusiva de un sistema jurídico. Constituyen deficiencias que el derecho a veces presenta cuando se lo aplica para calificar normativamente ciertas conductas.” (Santiago Nino , 2003, p. 272)

1.2.2. Clases de antinomias:

Clasificación se hace según el grado de superposición del supuesto de hecho de una norma con otra norma.

Alf Ross citado por Carlos Santiago niño distingue, según ese criterio, tres clases de inconsistencias: (Santiago Nino , 2003, p. 274). “La inconsistencia total-total, que se da cuando los ámbitos de referencia de ambas normas se superponen totalmente: tales descripciones se podrían diagramar como dos círculos absolutamente superpuestos”. (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia total-parcial se configura cuando el ámbito de referencia de una norma está incluido totalmente en el de otra, pero esta última comprende, además, casos adicionales. En este caso pueden diagramarse las referencias de ambas descripciones como dos círculos concéntricos, uno de los cuales se hallara dentro del otro”. (Santiago Nino , 2003, p. 274) (el subrayado es nuestro)

“La inconsistencia parcial-parcial se da cuando las descripciones de dos normas con soluciones incompatibles se superponenparcialmente, pero ambas tienen además ámbitos de referencia autónomos. Se puede representar esta inconsistencia con dos círculos secantes.” (Santiago Nino , 2003, p. 275) (el subrayado es nuestro)

1.2.3.Solución de las antinomias

Para la solución de las antinomias se utiliza los siguientes criterios de ley superior, ley especial, ley posterior

*Alf Ross citado por Carlos Santiago Nino dice, varias reglas para resolver los problemas de contradicción normativa. Ellas están constituidas, sobre todo, por los principios llamados *lex superior*, *lex specialis* y *lex posterior*: (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

*El principio *lex superior* indica que entre dos normas contradictorias de diversa jerarquía debe prevalecer la de nivel superior. (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

*El Principio *Lex posterior* estipula que la norma posterior prevalece sobre la promulgada con anterioridad. Este principio también tiene una aplicación muy general —tanto que sin él no sería posible la derogación de las normas de un sistema— pero, sin embargo, reconoce también excepciones, sobre todo en algunos casos de conflicto con la *lex superior*. (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

*El principio *lex specialis* prescribe que se dé preferencia a la norma específica que está en conflicto con una cuyo campo de referencia sea más general. (Santiago Nino , 2003, p. 275)*

Para el Análisis y la Contrastación de nuestra hipótesis, sobre la contrariedad en la falta de congruencia normatividad Notariales y registrales, se verificara y se dará solución a continuación.

Las Antinomias es decir incompatibilidad entre normas que se refieren al mismo supuesto de hecho y regulan las funciones notariales del Juez de Paz no Letrado las encontramos en las siguientes normas:

- 1.- Ley Orgánica del Poder Judicial en los Artículos 58 y el Artículo 68 de la Ley Organica DEL Poder Judicial de las Funciones Notariales.
2. El Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en el Artículo 57. Contenido del cuerpo de la escritura. Y el Artículos 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial
3. El Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en el Artículo 4, Ámbito territorial. Y Artículos 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Tabla 1. Cuadro Comparativo método exegico de comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL	
<p>Art.68 Funciones Notariales.</p> <p>Los Jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia</p>	<p>Art. 58 Funciones Notariales:</p> <p>Presupuestos: Los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de diez (10) kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince (15) días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales: Función Notarial:</p>

	1.- Escrituras Imperfectas; 2. Protestos. y 3. Legalizaciones.
	1. Escrituras Imperfectas. Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si lo anuncia, el monto de los impuestos pagadas y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes.

Nota: Cuadro Comparativo de la Normatividad del **Artículo 68**, referido a las funciones notariales del Juez de Paz no Letrado. Concordante con el **Artículo 58 Inciso Primero**, regula los requisitos legales que deben de tener las Escrituras Imperfectas. *En el cual se evidencia inconsistencia Total Parcial.*

La Inconsistencia Total – parcial: Ambas normas de la **L.O.P.J Artículos.68** concordado el **Artículo 58**, se refieren a las funciones notariales del Juez de Paz no Letrado pero el **Artículo 58 Inciso Primero**, regula los requisitos legales que deben de tener las Escrituras Imperfectas, en cuanto a al Artículo 68 exime de algunos requisitos , y por otro lado la otra norma el Artículo 58, adiciona requisitos como es el caso que debe de llevar : “Un registro en el que se anote , mediante acta la fecha de presentación de la minuta” condicionando a que se genere una inconsistencia total parcial.

EL principio de *lex specialis*: Según este principio se da prioridad a la norma especial que en el presente caso es el **Artículos.68 L.O.P.J** que sería la específica, que a una general que el caso sería el Artículo 58 tiene un campo más general. Por lo cual se concluye que la norma más especial tendría más valor en el momento de calificar una escritura imperfecta.

Tabla 2,Cuadro Comparativo método exegico,comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824 y el Decreto Legislativo N° 1049 .

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL	DECRETO LEGISLATIVO N° 1049
<p>Art.68 Funciones Notariales.</p> <p>Los Jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia.</p>	<p>Artículo 57.- Contenido del Cuerpo de la Escritura. El cuerpo de la escritura contendrá:</p> <p>a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.</p>
<p>Art. 58 Funciones Notariales:</p> <p>1. Escrituras Imperfectas. Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere,</p>	<p>Artículo 57.- Contenido del Cuerpo de la Escritura. El cuerpo de la escritura contendrá:</p> <p>a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente</p>

<p>su valor si lo anuncia, el monto de los impuestos pagadas y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes.</p>	
--	--

Nota: Cuadro Comparativo de la Normatividad del **Artículo 68**, Concordante con el **Artículo 58 Inciso Primero**, regula los requisitos legales que deben de tener las Escrituras Imperfectas. y el Decreto Legislativo N° 1049 en el cual se evidencia que se solicita que la minuta debe de ser autorizada por letrado en el cual se evidencia inconsistencia parcial-parcial. Resolución: N° 568.2011-Sunarp.Tr-T

Inconsistencia parcial-parcial: Estas dos normas tienen ámbito de solución propia y un ámbito de referencia es autónomo, es decir el dispositivo del el **Artículos.68 L.O.P.J** tiene como supuesto de hecho Regular los Requisitos legales de una Escritura Imperfecta, los cuales dice: Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta es decir adiciona una Minuta a las Escrituras Imperfectas tiene una aplicación autónoma con su propia solución y el **Decreto Legislativo N° 1049 Artículo.57.** en el se dispone que la escritura contendrá: a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.(el Subrayado es nuestro) esta norma autónomo y solución propia, se evidencia que el supuesto de hecho esta superpuesta parcialmente cuanto que la del **Artículos.68 L.O.P.J** nos habla de los requisitos legales de una Escritura Imperfecta y el otro dispositivo el **Decreto Legislativo N° 1049 Artículo.57.** nos habla de un requisito adicional de la escritura es el cual la firma de un abogado de la Minuta.se verifica la inconsistencia Parcial Parcial.

La solución a esta antinomia seria:

EL principio de *lex specialis*: Según este principio se da prioridad a la norma específica o especial que en este caso es el **Artículos.68 L.O.P.J** que sería la específica, y esta formalidad está determinado por la Ley Orgánica del poder Judicial que a una general que el caso sería **Decreto Legislativo N° 1049 Artículo.57**, que nos habla sobre el contenido

de las escrituras que tiene un campo más general. Por lo cual se concluye que la norma más especial tendría más valor en el momento de calificar una escritura imperfecta.

Tabla 3. Cuadro Comparativo método exegico, comparacion de normatitividad de la ley organica del poder judicial antes de la vigencia del de la ley 29824 y el Decreto Legislativo N° 1049.

Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049	
<p style="text-align: center;">Artículo 4.- Ámbito territorial</p> <p>El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.</p>	<p style="text-align: center;">. 58 Funciones Notariales:</p> <p>1. Escrituras Imperfectas. Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si lo anuncia, el monto de los impuestos pagadas y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes</p>

Nota: Cuadro Comparativo de la Normatividad del **Artículo 68**, Concordante con el **Artículo 58 Inciso Primero**, regula los requisitos legales que deben de tener las Escrituras Imperfectas, y el Decreto Legislativo N° 1049 en el Artículo 04 en el cual se evidencia que existe una Laguna del Derecho pues en el Artículo 58 no contemplava este aspectose Jurisdiccional se evidencia **Laguna del Derecho. tribunal registral con RESOLUCIÓN: N° 568 . 2011-SUNARP.TR-**

Laguna del Derecho: en el Artículo 68 L.O.P.J , en su supuesto de hecho no esta regulado el ámbito de jurisdicción territorial para ejercer funciones notariales por parte del Juez de Paz, en cambio si lo esta para los Notarios Asi pues lo especifica **Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en** el Artículo 4.- Ámbito territorial. El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales.

La Solución ha esta laguna: seria Correlacionar en el supuesto de hecho que un Juez de Paz .Letrado de Tumbes puede otorgar una escritura pública imperfecta de un predio de Tacna.en este supuesto se utiliza una interpretación sistemática en la a falta de regulación de art.58. se Correlacionaría artículo 32 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), en el cual calificará la legalidad de los títulos que se le presentany además sustentado con el DL.1049. Art.4 en Ambito de territorial del notario **Para la comprobación de esta Hipótesis a continuación presentamos un caso real del tribunal registral con RESOLUCIÓN: N° 568 . 2011-SUNARP.TR-T** (Ver Anexo N°03 pág82.).

Acontinuacion presentaremos un caso Real siguiendo con el análisis de nuestra Hipotesis Sobre la contrariedad en la falta de congruencia normatividad Notariales y registrales y Contrastación con un caso Real con RESOLUCIÓN: N° 568.2011-SUNARP.TR-T

En el presente caso, el Registrador observa, que de acuerdo al Art.58 Inciso 1 **1. Escrituras Imperfectas.-** Llevar un registro en el que anota, mediante acta, la fecha de presentación de la minuta, y al comparar esta Inconsistencia pues se especifica en el articulo 57 del DL 1049, pues en dicha normativa se especifica que la minuta debe de estar autorizada por un Letrado pero el realiza una interpretación dado solución con la norma de especialidad que en el caso es el art68 de la ley Orgánica del Poder Judicial.

Problema:

EL señor Sotelo solicitó la inmatriculación del predio rústico "Petaca" Para tal efecto presentó a calificación el título inmatriculante conformado por los documentos siguientes:

1. Escritura Imperfecta de compraventa.

Análisis del Caso:

La necesidad de evaluar la pertinencia de la disposición o disposiciones legales aplicables reconoce que, a priori, pueden existir más de una norma legal con vocación regulatoria del caso concreto. En el presente caso, la Registradora (e) Ramos asume que la formalización de escrituras imperfectas está regida por la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y por la Ley del Notariado (LN) aprobada por el Decreto Legislativo 1049. Una de las técnicas del Derecho para definir cuál es la norma legal o cuerpo normativo aplicable es el de especialidad (ley especial prima sobre ley general): si el hecho regulado presenta características especiales para las cuales el ordenamiento ha previsto una normatividad específica, no será de aplicación las leyes generales. En el presente caso, la materia regulada es la formalización de escrituras imperfectas por jueces de paz, sobre la base de facultades subsidiarias conferidas por el Estado ante la inexistencia o ausencia de notarios en una determinada parte del territorio nacional. Observación:

Decisión IMPUGNADA El título fue calificado por la Registradora Pública (e) Beatriz Ramos Campos, quien decretó su observación mediante esquela del 15.06.2011, bajo los siguientes argumentos:

La minuta debe estar suscrita por abogado letrado, la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento e indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.(El Subrayado es nuestro)

Fundamento:

9. Por ello, el requisito de la fecha de presentación de la minuta reclamado por el artículo 58 de la LOPJ debe ser interpretado en el sentido que deberá precisarse dicha fecha cuando los otorgantes hayan llevado minuta ante el juez de paz. En los demás casos, tal requisito no será exigible. Conviene precisar que, cuando los otorgantes hayan confeccionado una minuta, no será exigible que sea autorizada por abogado colegiado, puesto que dicho requisito está previsto por el artículo 18 de la LN sólo para las minutas que serán elevadas a escritura públicas, Siendo que en el presente caso los otorgantes (por sus especiales condiciones personales) no han elaborado una minuta, no puede exigirse la misma. .(El Subrayado es nuestro).

RESOLUCION: DEJAR SIN EFECTO

LAS .OBSERVACIONES formuladas por la Registradora Pública (e) Beatriz Ramos Campos: y DISPONER QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE si se presenta la resolución de nombramiento o designación del señor José F. Abendaño López como juez de paz de Pariacoto y se subsanan los defectos de la escritura imperfecta advertidos en los fundamentos 10 Y 11 de la presente.

Tabla 4. Cuadro de un caso real Resoluciones 568.2011-SUNARP.TR-T.

Resoluciones	
568.2011-SUNARP.TR-T	<p>En el presente caso el registrador hace una Interpretación desde la base del DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 en el artículo 57, en el cual hace mención que la minuta a presentarse debe de estar autorizado por Abogado, para lo cual el tribunal, debe ser interpretado en el sentido que deberá precisarse dicha fecha cuando los otorgantes hayan llevado minuta ante el</p>

	juez de paz. En los demás casos, tal requisito no será exigible.”
--	---

Nota: Cuadro en el cual se presenta el caso en concreto **DECRETO LEGISLATIVO N° 1049** en el artículo 57, en el cual hace mención que la minuta a presentarse debe de estar autorizado por Abogado, **Resoluciones 568.2011-SUNARP.TR-T.**

1.4.1 **Discusión:**

Se logró comprobar el primer ítem de nuestra hipótesis que consiste en la Falta de congruencia entre las normas civiles y registrales sobre la inscripción de predios rurales mediante escrituras imperfectas antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012

Para la contratación de este primer ítem de nuestra hipótesis, para la comprobación hemos planteado un caso Real y en concordancia con nuestro indicador, hemos analizadas la normatividad tanto civil y registral, sobre Inmatriculación de Escrituras Imperfectas mediante métodos interpretativos literal y sistemático, para llegar a la conclusión de la existencia de antinomias entendiendo que las antinomias son una inconsistencia o incoherencia en cuanto a la relación en la estructura lógica del ordenamiento Jurídico, para explicar estas inconsistencia de la norma jurídica debemos explicar antes de que partes está compuesta la norma Jurídica, tiene lo siguientes partes, un supuesto, nexos y consecuencia jurídica; en cuanto las antinomias muestra una suerte de contrariedad en cuanto que una norma puede prohibir y otra permitir es decir el defecto está en que se afecta la consecuencia Jurídica con el mismos supuesto factico. Como dice Carlos Santiago Nino.(Santiago Nino , 2003, p. 273). Encontrando en la normatividad tanto civiles y registrales, por lo que existe esta contrariedad en las normas civiles y registrales vinculadas a la inmatriculación de

Escrituras Imperfectas dificultando en gran medida la calificación de estos instrumentos públicos. Por medio del análisis y el caso real presentado mostramos como resultado que si es un factor que dificulta la inmatriculación de Escrituras Imperfecta emitidas por Juez Paz No Letrado esta incongruencia de normas civiles y registrales se puede concretizar con el caso Real En el caso real mostrado con RESOLUCIÓN: N° 568.2011-SUNARP.TR-T, el registrador hace una Interpretación desde la base del **DECRETO LEGISLATIVO N° 1049** en el artículo 57, en el cual hace mención que la minuta a presentarse debe de estar autorizado por Abogado, para lo cual el tribunal hace mención a que se regi por la norma de la materia en este caso Art. 58 Funciones Notariales sobre las funciones Notariales del Juez de paz que se debe de leer conjuntamente con el Artículo 68 de la Ley Organica del poder Judicial el tribunal dice “debe ser interpretado en el sentido que deberá precisarse dicha fecha cuando los otorgantes hayan llevado minuta ante el juez de paz. En los demás casos, tal requisito no será exigible.” Por lo que queda verificada la veracidad de este factor jurídico de nuestro primer ítem de nuestra hipótesis planteada, que si dificulta la inmatriculación de Escrituras Imperfectas emitidas por Juez de Paz No Letrado.

1.4.2 Resultados:

Los Resultados de Nuestra Hipotesis de los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales Con Escritura Imperfecta emitida por Juez de Paz no Letrado otorgadas a partir del Decreto Legislativo N° 767 y su Texto Único Ordenado antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 298224 de 03 de Abril del 2012 son:

En Cuanto al Segundo Item del Factor:

La inexistencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello y estructurar las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

Para el análisis de este segundo factor de nuestra hipótesis, la inexistencia de protocolización y su nula fiscalización, si bien existe Responsabilidad de una sanción administrativa al ente encargado que sería la ODAJUD pero vemos que es incumplimiento es parcial, puesto que quisa sea falta de organización de presupuesto de las autoridades de mayor jerarquía, para determinar este factor se Utilizo dos casos reales el primero, Resolución N° 150-2014-SUNARP-TR-A del PLENO CXXI y el Segundo Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno.

Además se hemos pedido información a la ODAJUD Cajamarca, por medio de una Solicitud en la cual se solicita información si existe un archivo de las Escrituras Imperfecta, nos dieron respuesta con el OFICIO N° 000327-2022-ODAJUD-CSJCA-PJ en la cual nos dan la siguiente Respuesta “ *No obran archivos documentarios de Escrituras Imperfecta*”. (Ver Anexo N°054 pág.99).

Pues en el Decreto Supremo N° 007-2013-JUS, en el Art. 60 dice que la los libros del Juzgado de paz que superen los 5 años deben de ser entregados a la ODAJUD, para el archivo correspondiente.

Para la comprobación de esta Hipótesis a continuación presentamos un caso real del tribunal registral con Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A (Ver Anexo N°05 pág.119).

En el presente caso, la escritura pública imperfecta ha sido extendida el 19 de febrero de 2008, por tanto desde su expedición a la fecha de presentación del título el 20 de setiembre de 2013, tiene 05 años 07 meses y 01 día, es decir, supera los cinco años señalados por el artículo 60° del Decreto Supremo N° 007-2013-JUS, por tanto la custodia de este instrumento público le debe corresponder a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A**Hechos:**

se solicita en mérito de la escritura imperfecta del 19.02.2008, extendida ante juez de paz de La Joya que contiene la compraventa celebrada por Manuel Delgado Álvarez y María Fortunata Bendezú Sosa (vendedores), y Pablo Octavio Torres De La Gala casado con María Delgado Bendezú (compradores).

FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACION:

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, Carlos Butrón Fuentes observó el título en los siguientes términos:

2. Se está presentando la escritura imperfecta de compra venta otorgada ante el Juez de Paz de la Joya, por falta de Notario. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Notariado, la Escritura imperfecta debe contener la constancia del folio y libro, así como de la fecha de su inscripción en su registro, lo cual no consta de la documentación presentada.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación argumentando que lo solicitado por el Registrador Público respecto a la competencia del Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo, planos visados, requisitos de la escritura pública imperfecta, competencia de la Juez de Paz Verónica Amanda Butrón Vela, ha sido cumplido

ANÁLISIS DEL TRIBUNAL:

El artículo 9 del RGRP establece que "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario".

f En el presente (según texto anterior ahora derogado), se han cumplido; haciéndose la precisión que de la Certificación suscrita por la Juez de Paz del distrito de La Joya, Verónica Amanda Butrón Vela, que aparece del reverso de la última página del parte enviado, aparece que "la matriz consta en los respectivos archivos de este despacho".

6. Entonces, conforme se ha indicado en el precedente transcrito en el segundo considerando de la presente resolución, las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos exigidos en

la LOPJ tienen mérito inscriptorio, no requiriéndose intervención de otro funcionario para que tenga dicha calidad.

En ese sentido, corresponde revocar el segundo extremo de la observación.

TRIBUNAL REGISTRAL RESUELVE:

CONFIRMAR el acápite 6) de la observación, REVOCAR los demás extremos de la misma; y, AMPLIARLA, señalando que el título adolece del DEFECTO advertido en el octavo considerando de la presente Resolución.

Tabla 5. Cuadro de un caso real Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A.

Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A	
<p>Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A</p> <p style="text-align: center;">CXXI PLENO</p>	<p>5:_f En el presente se han cumplido; haciéndose la precisión que de la Certificación suscrita por la Jueza de Paz del distrito de La Joya, Verónica Amanda Butrón Vela, que aparece del reverso de la última página del parte enviado, aparece que "la matriz consta en los respectivos archivos de este despacho".</p> <p>6. Entonces, conforme se ha indicado en el precedente transcrito en el segundo considerando de la presente resolución, las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos exigidos en la LOPJ tiene mérito inscriptorio, no requiriéndose intervención de otro funcionario para que tenga dicha calidad.</p> <p style="text-align: center;">En ese sentido, corresponde revocar el segundo extremo de la observación.</p>

Nota: Cuadro en el cual se presenta el caso en concreto escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos exigidos en la LOPJ tiene mérito inscriptorio, no requiriéndose intervención de otro funcionario para que tenga dicha calidad **Resolución: 150-2014-SUNARP-TR-A**

Para la comprobación de esta Hipótesis a continuación presentamos un Segundo Caso real del tribunal registral con Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A (Ver Anexo N°06 pág.121).

En la presente resolución también se hace referencia a la matricidad ya que le presta una garantía de autenticidad para una Escritura Imperfecta así dice el tribunal escritura pública notarial, pero estructuralmente guardan mucha semejanza, como ya lo hemos repasado en el acápite anterior. Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público. .(El Subrayado es nuestro
)

RESOLUCION N° 056-2002-ORLL-TRN**HECHOS:**

Se trata del recurso de apelación interpuesto por la Sra. Gladis Tomasa Curo Niquen, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, a la solicitud de inmatriculación de inmueble.

Fundamentos del tribunal de la Observacion :

Subsiste la observación de fecha 15-1-2002, por cuanto considerándose título a un documento público emitido por un ente que tenga tal investidura, salvo que la Ley lo permita en documentos privados, debiendo ser expresa tal excepción, conforme lo estipula el Art. 9 del Reglamento General de los Registros Públicos; no encontrándose la Escritura Imperfecta dentro de esta excepción por lo mismo que necesita de una protocolización para acceder al registro, debiendo en consecuencia a partir de la protocolización contarse los 5 años para solicitarse la inscripción como primera de dominio

Fundamentos de la Apelación:

3.- Que las escrituras extendidas ante el juez de paz y notario tienen la misma estructura sustancial y organizativa. 4.- Que en ningún momento la ley discrimina sobre los conceptos perfectas o imperfectas, en alusión a las escrituras. 7.- Que al haber quedado demostrado que el título submateria es una escritura pública y que tiene una antigüedad de 20 años, el registro está obligado a acceder al pedido de inscripción.

FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL:

10.- Que, es cierto que la escritura imperfecta no es idéntica a una escritura pública notarial, pero estructuralmente guardan mucha semejanza, como ya lo hemos repasado en el acápite anterior. Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público.(El subrayado es nuestro).

16.- Que, si bien es cierto, la escritura imperfecta materia de esta apelación fue otorgada ante el Juez de Paz de San José durante la vigencia de la normatividad anterior que requería un

procedimiento adicional de protocolización para ser instrumento público, la misma sigue existiendo y produciendo sus efectos en la actualidad.

18.- Que, en el presente título, las exigencias establecidas en el considerando anterior se dan por cumplidas, pues de por medio existe un procedimiento de protocolización judicial que ha determinado la autenticidad de la escritura imperfecta.

TRIBUNAL REGISTRAL RESUELVE:

SE RESUELVE: PRIMERO.- REVOCAR la observación efectuada por la Registradora Pública, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, y disponer que el título es inscribible en tanto se cumpla con lo establecido en el décimo octavo considerando.

Tabla 6. Caso real Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno

Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno	
Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN	<p>Que, es cierto que la escritura imperfecta no es idéntica a una escritura pública notarial, pero estructuralmente guardan mucha semejanza, como ya lo hemos repasado en el acápite anterior. <u>Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público.(El subrayado es nuestro) por lo que Se puede apreciar que para la autenticidad de la Escritura Imperfecta se debe debe de estar debidamente Protocolizada. (Sub rayado es nuestro)</u></p>

Nota: Cuadro en el cual se presenta el caso en concreto Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público.(El subrayado es nuestro) por lo que Se puede apreciar que para la autenticidad de la Escritura Imperfecta se debe de estar debidamente Protocolizada. (Sub rayado es nuestro) **Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno**

2. DISCUSIÓN:

Respecto a este 2 Iten de Inexistencia de protocolización de las Escrituras Imperfectas emitidas por un Juez de Paz no Letrado, se contrasto y verificado, interpretación Literal de la normativa vinculada, pues así tenemos que **el Art. 43 60 y 61 del D.S. 007-2013-JUS**, establece que de acuerdo al tiempo trascurrido que el responsable de conservación y de Archivar es la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte superior de Justicia y a su vez es la encargada de supervisar y capacitar a los Jueces de Paz No Letrados. Además del análisis de dos casos reales el primero, Resolución N° 150-2014-SUNARP-TR-A del PLENO CXXI y el Segundo Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno. de la revisión de los casos se ha evidenciado la carencia de una Matricidad de las Escrituras Imperfectas y se ve reflejado en el acuerdo del **CXXI PLENO: “La custodia de las escrituras imperfectas extendidas por los Jueces de Paz que hayan superado los cinco años señalados por el artículo 61 del D.S. 007-2013-JUS le corresponde a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior respectiva, la que debe autorizar el parte de la escritura para efectos de la inscripción registral. Por tanto, no se admitirán partes de escrituras imperfectas autorizadas por Juez de Paz”.** (Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 06 de junio de 2014.Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de junio de 2014) Además OFICIO N° 000327-2022-ODAJUD-CSJCA-PJ en este ultimo nos dicen que “ No obran archivos documentarios de Escrituras

Imperfecta”, pese a que Decreto Supremo N° 007-2013-JUS, en el Art. 60 dice que la los libros del Juzgado de paz y demás documentación, que superen los 5 años deben de ser entregados a la ODAJUD, para el archivo correspondiente. Pese a que la ODAJUD mediante ley son los realizan el archivamiento de las Escrituras Imperfectas archivamiento de acuerdo a los tiempos transcurridos es la oficina de la ODJUP. Siendo un factor determinate la Protocolización de las Escritura Imperfecta, puesto que se determina su autenticidad *Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la Matricidad, importantísima en un instrumento público.*”(El subrayado es nuestro) (Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN). Por lo que no se puede rechazar esta Hipótesis, pues en los casos Reales y en la solicitud presentada a la ODJUP se evidencia totalmente que es fundamental la Protocolización y se a constatado la inexistencia o mal uso de la Matricidad del Instrumento Publico (Escritura Imperfecta) emitida por un Juez de Paz no Letrado en ejercicio de sus Funciones. por parte de la ODJUP.

3. Resultados:

Los Resultados de Nuestra Hipotesis de los factores jurídicos que dificultan la Inmatriculación de predios rurales Con Escritura Imperfecta emitida por Juez de Paz no Letrado otorgadas a partir del Decreto Legislativo N° 767 y su Texto Único Ordenado antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 298224 de 03 de Abril del 2012 son:

En Cuanto al Tercer Item del Factor:

La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las escrituras imperfectas como las que cuenta una Escritura Pública emitida por un Notario Público Referidos a la inscripción de predios rurales mediante escrituras imperfectas emitida por Un Juez de Paz no Letrado, antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

La falta de Control Normativo, ha ocasionado, que las Escrituras Imperfectas emitidas por un Juez de paz No Letrado no se Inscriba en los registros públicos, pues es evidente que se ha dejado de lado el Objetivo del estado el cual es tener presencia todo el espacio territorial, esto a ocasionado que se generen deficiencia en los elementos de seguridad como las que cuenta una Escritura Publica emitida por un Notario Público.

Para la comprobación de esta Hipótesis a continuación presentamos un Primer caso real del tribunal registral con Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno (Ver Anexo N°06 pág.127).:

En el primer casos se puede apreciar que el control normativo claramente no es igual al de una Escritura Publica es mucho simple en términos de seguridad es decir se omiten los pagos de los Impuesto y demás derechos. En el considerando numero 03 de la resolución analizada se dice que no corresponde pues solo está dado la norma para el cumplimiento de los notarios.

RESOLUCIÓN N° : 640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.

Hechos:

solicitó la inmatriculación del predio agrícola denominado **Fundo la Fortaleza de 2,000.7482 Hás.**, ubicado en el sector **Alto Negro** del distrito de **Olmos** provincia y departamento de **Lambayeque**. Para este efecto acompañó los siguientes documentos: **Traslado de la escritura imperfecta de compraventa de fecha 20.01.2012.**

Fundamentos de la observación:

El título fue observado por el Registrador Público **Luis Sánchez Cerna**, cuyo tenor es el siguiente:

Escritura Imperfecta: mediante acta: La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus conyuges, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. (Igual que en D Leg 1049 respecto de la función notarial). Lo cual se ha omitido en el presente caso.

La naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Esto también se ha omitido en el presente caso.

Fundamentos de la apelación:

El señor **Livia** interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado **Víctor Gutiérrez Coronado**. Los fundamentos del recurso se resumen a continuación:

Se ha citado textualmente el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pero no se ha indicado la vulneración de algún principio registral.

Se ha cumplido con todas las formalidades legales, incluso el informe técnico señala que el predio a inmatricular no se encuentra inscrito ni superpuesto con propiedad de terceros.

Fundamentos del Tribunal Registral:

3. En cuanto a La omisión de la naturaleza del acto, el derecho o cosa a que se refiere, su valor, el manto de los impuestos pagados y derechos cobrados, así como La fecha y numero de los recibos correspondientes es necesario precisar lo siguiente: la escritura imperfecta hace mención expresa del acto formalizado (compraventa) así como del precio del bien que constituye su valor. En cuanto a los impuestos pagados y derechos cobrados, así como la fecha y numero de los recibos correspondientes, es preciso mencionar que su omisión no corresponde ser evaluada para las instancias registrales, sino que resulta de exclusiva responsabilidad del juez de paz. Al igual que el artículo 7 del Decreto Legislativo 776 (modificado mediante Disposición Modificatoria Unica de la Ley 29566) ha impuesto exclusivamente a los notarios la labor de verificar el pago de los tributos que gravan los bienes objeto de transacción, el artículo 58 de la LOPJ ha puesto en cabeza del juez de paz la obligación de verificar el cumplimiento de estos aspectos tributarios de la operación, sin que las instancias registrales tengan incumbencia en este punto. Por lo tanto, se revocan estos extremos de la observación.

El tribunal en su parte Resolutiva:

PRIMERO: REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador Sánchez respecto a las omisiones formales del contenido de la escritura imperfecta que señala en su observación, EXCEPTO la que corresponde a los datos de la Matricidad de la escritura imperfecta de conformidad con los considerandos primero al sexto de la presente resolución.

Tabla 7. Cuadro de un caso real Resoluciones N°640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.

Resoluciones N°640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.	
Resoluciones N°640-2012-SUNARP-TR-T	<p style="text-align: center;">Decreta Legislativo 776 (modificado mediante Disposición Modificatoria Unica de la Ley 29566) ha <u>impuesto exclusivamente a los notarios la labor de verificar el pago de los tributos que gravan</u></p> <p style="text-align: center;">En el primer casos se puede apreciar que el control normativo claramente no es igual al de una Escritura Publica, pues una Escritura Imperfecta es mucho simple en términos de seguridad es decir se omiten los pagos de los Impuesto y demás derechos. En el considerando numero 03 de la resolución analizada se dice que no corresponde pues solo está dado la norma para el cumplimiento de los notarios.</p>

Nota: Cuadro en el cual se presenta el caso en concreto **Decreta Legislativo 776 (modificado mediante Disposición Modificatoria Unica de la Ley 29566) ha impuesto exclusivamente a los notarios la labor de verificar el pago de los tributos que gravan claramente no es igual al de una Escritura Publica, pues una Escritura Imperfecta es mucho simple en términos de seguridad es decir se omiten los pagos de los Impuesto y demás derechos. Resoluciones N°640-2012-SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.**

Para la comprobación de esta Hipótesis a continuación presentamos un Segundo caso real del tribunal registral con Resolución096-2014 - SUNARP - TR- -T (Ver Anexo N°06 pág.140:

En el presente caso se puede verificar que existe una falta de regulación en cuanto a la competencia del Juez de paz no letrado por lo que no tiene los mismo requisitos como si cuenta un notario El Decreto Legislativo del Notariado D. L. N° 1049 en el Artículo 4, Ámbito territorial.

Resolución N° 096-2014 - SUNARP - TR- -T.

Hechos:

Mediante el título venido en grado la señora Flores solicitó la inscripción de la compraventa del inmueble Para este efecto se adjuntaron los traslados de las escrituras públicas imperfectas de compraventa N ° 32 del 31.01.2011 .

Fundamentos de la observación:

El título fue observado por el Registrador Público Juan Ruiz Castillo mediante esquila de fecha 30.10.2013, cuyo tenor fue el siguiente:

3.2- Se informa al usuario que se ha decepcionado el oficio suscrito por el Decano del Colegio de Notarios, pero no ha cumplido con emitir una constancia respecto a que si el juez de paz de Mócupe tiene o no facultades para emitir escritura públicas imperfectas. Por lo que, deberá acreditarse fehacientemente tal circunstancia.

El Registrador califica la competencia de los jueces de paz, de conformidad con la Resolución N ° 568- 2011-SUNARP-TR-T.

Fundamento de la Apelación:

El título cumple por sí solo con los requisitos de fondo del acto jurídico de compraventa, tal como se puede constatar de las escrituras públicas imperfectas autorizadas por el juez de paz de Mócupe que se presentaron con el título impugnado.

El Registrador se encuentra impedido de calificar la competencia de los jueces de paz, de conformidad con la Resolución N ° 568- 2011-SUNARP-TR-T (fundamento del primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registra!).

Fundamentos del Tribunal Registral:

2. Al respecto, debemos precisar que el citado precedente de observancia obligatoria, a través de la Resolución del Tribunal Registral N° 240-2013-SUNARP-PT2, fue dejado sin efecto en el CIX Pleno del Tribunal Registral.

El fundamento para adoptar tal acuerdo fue que sí debía ser materia de calificación por parte de las instancias registrales la competencia de los funcionarios, no resulta válido amparar la rogatoria del título en el mencionado precedente de observancia obligatoria.

3. No debemos perder de vista que de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil concordante con el inciso e) del artículo 32 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presentan para su inscripción, por esta razón, verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. Ciertamente, tenemos que el Registrador al calificar una escritura pública imperfecta deberá solicitar a las instituciones pertinentes que se acredite si el juez de paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba investido de funciones.

El tribunal en su parte Resolutiva:

RESOLUCIÓN:

PRIMERO: DISPONER que la primera instancia curse oficios a la Corte Superior de Justicia de Lambayeque y al Colegio de Notarios de Lambayeque, de acuerdo a lo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución.

Tabla 8. Cuadro de un caso real Resoluciones N°096-2014 -SUNARP-TR-T

Resoluciones N°096-2014 -SUNARP-TR-T	
Resoluciones N°096-2014 - SUNARP-TR-T	<p>En este caso se puede apreciar que el registrador observa la competencia del Juez de Paz No letrado pues existe un vacío en el Art58 de LOPJ no regula la competencia como si lo hace el DL1049, en el cual si se regula la competencia del notario público</p>

Nota: Cuadro en el cual se presenta el caso en observa la competencia del Juez de Paz No letrado pues existe un vacío en el Art58 de LOPJ no regula la competencia como si lo hace el DL1049, en el cual si se regula la competencia del notario público.
Resoluciones N°096-2014 -SUNARP-TR-T

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

3.DISCUSIÓN:

En cuanto a este 3 Iten de La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las escrituras imperfectas como las que cuenta una Escritura Pública emitida por un Notario Público, se contrasto y verificado, interpretación Literal de la normativa vinculada, pues así tenemos que el artículo 7 del Decreta Legislativo 776 (modificado mediante Disposición Modificatoria Única de la Ley 29566) verificar el pago de los tributos que gravan los bienes objeto de transaccion, el artículo 58 de la LOPJy Art. 58 de LOPJ no regula la competencia como si lo hace el DL1049, Art4 en el cual si se regula la competencia del notario público.

Asimismo se ha análisis de dos casos reales el primero, Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T y el Segundo Resolución N° N°096-2014 -SUNARP-TR-T de la revisión de los casos se ha evidenciado que es un factor determinante que una Escritura Imperfecta no cuente con un control normativo de seguridad ante falsificaciones , Pues el primer caso se puede apreciar que el control normativo claramente no es igual al de una Escritura Publica, es mucho mas simple en términos de seguridad, es decir se omiten los pagos de los Impuesto y demás derechos. En el considerando numero 03 de la resolución analizada se dice que no corresponde pues solo está dado la norma para el cumplimiento de los notarios. Pues en el En este segundo caso se puede apreciar que el registrador observa la competencia del Juez de Paz No letrado pues existe un vacío en el Art.58 de LOPJ no regula la competencia como si lo hace el D.L.1049, Art.4 en el cual si se regula la competencia del notario público. Nos referimos a las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez de Paz no Letrado, cuyas facultades están reguladas; el Artículo 58 de la L.O.P.J, que nos dice que el Juez Paz No Letrado tiene las mismas Funciones Notariales que el Juez de Paz Letrado en concordancia con el. Articulo 68 L.O.P.J, el cual habla de las Funciones Notariales, del Juez de paz y el Juez de Paz No Letrado, y de los presupuestos que deben de tener para el ejercicio de las Funciones Notariales y además especifica los requisitos ley que debe de contener las Escrituras Imperfectas.

En cuanto al control de legalidad, nos referimos específicamente al D.L. N°1049 en esta regulación especial se puede apreciar los controles que cuenta el Notario Público un profesional en Derecho, por lo que con una inferencia lógica se debió de dotar al Juez de Paz No Letrado con mas controles mediante una norma al igual que cuenta el Notario Publico, puesto que es evidente que existe una cierta similitud en cuanto a las estructura de la escrituras Imperfecta con las Escrituras Públicas , pero también es evidente que existe un bajo control del Juez de Paz No Letrado de lo evidenciado podemos decir que no se puede rechazar esta Hipótesis, pues en los casos Reales presentados comprueba totalmente, la falta de control normativo sobre los requisitos legales de las escrituras imperfectas como las que cuenta una Escritura Pública emitida por un Notario Público, que a su vez es un factor determinate para Inscripción de un Inmueble con título de trasferencia con Escritura Imperfecta en los Registros Públicos

CONCLUSIONES

1. Podemos Concluir que del Análisis y revisión de la normativa viculadas a la Inmatriculación de Predios Rurales con Escritura Imperfecta en cuanto al Código Civil, Notariales y Registrales así como la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como la Ley N° 29824 Ley de Justicia de paz, hemos llegado a concluir que, al no existir una normatividad Específica que regule la Inmatriculación de Escritura Imperfectas emitidas por un Juez de Paz No Letrado esto genera confusión al momento de calificar una Escritura Imperfecta emitida por juez paz no letrado; A pesar de la Directiva N 004-2015-SUNARP/SN, la Directiva da lineamientos para Inmatriculación basándose en la Código Civil, Notariales y Registrales así como la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como la Ley N° 29824 Ley de Justicia de paz, por lo que al final resulta ineficaz pues se tiene que analizar la normativa en su conjunto como se ha evidenciado de los casos analizados, lo cual dificulta la Inmatriculación Escrituras Imperfecta emitidas por juez de paz no letrado.
2. Se Concluye que existen incongruencia en la normatividad Civil y Registral vigente, con relación a la Inmatriculación de predios rurales con escritura imperfecta de los Jueces de Paz no Letrado como consecuencia dificulta la Inmatriculación de predios Rurales con escritura imperfecta.
3. Hemos podido concluir que no existe Archivo de las Escrituras Imperfectas del Juez Paz No Letrado por parte de la ODAJUP ya que esta Obligatoriedad de Archivar las Escrituras genera seguridad Jurídica ya al no existir un archivo se presta a falsificaciones pues no existe una Protocolización del Instrumento Público.
4. Concluimos sobre la falta de control normativo Juez Paz No Letrado en específico el caso de las Funciones Notariales descritas en los Artículos 58 Inciso 1 de la Estructura de las Escrituras Imperfectas concordante Artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial antes de la Vigencia de la Ley 29824, en comparación Decreto Legislativo 1049 en el Artículo 57 Contenido del cuerpo de la escritura con Norma más especial como el que se regie el caso de un Notario Público.

5. Finalmente Concluimos afirmando que sí existen dificultades en la Inmatriculación de predios rurales con Escritura Imperfecta de los Jueces de paz no letrados, en consecuencia, se ha logrado determinar que los factores jurídicos que dificultan la inmatriculación de predios rurales con escritura imperfecta son la incongruencia de normas civiles y registrales, La inexigencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello. La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez Paz No Letrado como los Controles Legales que cuenta una Escritura Pública. Además se comprobó que en la ciudad de Cajamarca no se Inmatriculó ninguna predio Rural con Escritura Imperfecta.

RECOMENDACIONES:

- Se recomienda que la superintendencia Nacional de los Registros Públicos uniformice con un pleno registral todos los precedentes de Observancia Obligatoria sobre Inmatriculación de Escrituras Imperfectas.
- Se recomienda que la superintendencia Nacional de los Registros Públicos tome las medidas necesarias para que los Registradores cumplan con aplicar los criterios de los plenos vigentes sobre inmatriculación de escrituras imperfectas a fin de evitar dilaciones innecesarias en la calificación de un título es decir una escritura imperfecta.
- Se recomienda que exista un sistema integral con conectividad de información entre las Instituciones Públicas, Colegio de Notarios y la Oficina de Nacional de Apoyo a la Justicia de Paz (ONAJUP) y esta a su vez con las Oficinas de Apoyo Distrital a la Justicia de Paz (ODAJUP), con la finalidad de que se cubra el vacío que existe.
- Se recomienda, se realicen futuras investigaciones relacionadas sobre si el nivel de conocimiento de los Asesores Legales de los propietarios sobre la normatividad vigente de registro de predios, constituye un factor que, al igual que los expuestos, que dificulta la inmatriculación de Escrituras Imperfectas Emitidas por Juez de paz no letrado antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

REFERENCIAS

- Código Civil. (25 de Julio de 1984). 2015. Jurista Editores.
- Decreto Supremo N° 017-93-JUS. (02 de 06 de 1993). Jurista Editores.
- Ley N° 26366. (14 de noviembre de 1994). Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Ley de Justicia de Paz. (02 de enero de 2012). El Peruano.
- Reglamento de inscripción del registro de predios. (04 de mayo de 2013).
- Cabanellas de Torres, G. (2010). Diccionario Jurídico Elemental (Décimo Cuarta ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta S.R.L.
- Cerdan Risco, K. (2013). Curso Agente Inmobiliario. Recuperado el 27 de junio de 2015, de <http://cursoagenteinmobiliario.com/registrar-2/>
- Geldres Campos, R. A. (2013). Diccionario Civil (Primera ed.). Lima, Peru: Gaceta Juridica.
- Gonzales Barrón, G. (2013). Los derechos reales y su inscripción registral (Primera ed.). Lima: Gaceta Juridica.
- Recalde Morales, W. (2013). La extinción de la persona jurídica acreedora constituye título suficiente para la cancelación de la hipoteca. En Actualidad Jurídica (Primera ed., Vol. 236). Lima: Gaceta Juridica.
- SUNARP. (2012). Inmatriculación con escrituras imperfectas. Recuperado el 21 de mayo de 2015, de www.sunarp.gob.pe.
- SUNARP. (2012). Proyecto directiva Escritura Imperfecta. Recuperado el 2015 de abril de 13, de Sunarp: www.sunarp.gob.pe.

- Vivienda, M. d. (2008). Decreto Legislativo N° 1089. Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 que establece el regimen temporal extraordinario de formalizacion y titulacion de predios rurales.
- Carlos Santiago Nino. (2003). Introducción al análisis del Derecho (Segunda ed.) Buenos Aires, Astrea.
- A., Jorge Avendaño V. y Fransico Avedaño. (2019). *Derechos Reales*. Lima: Potificia Universidad Catolica del Perú, Fondo Editorial, 2019.
- BARRÓN, G. H. (2015-2016). BASES FUNDAMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL. *ANUARIO IBEROAMERICANO DE DERECHO NOTARIAL. NÚMEROS 4-5. AÑOS 2015-2016*, 124.
- Carmen Montoya Montoya. (2019). COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS (Artículo 7. Inscripción en mérito a formulario registral). En m. 2. Primera edición (Ed.). Lima – Perú, Perú: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Gunther Gonzales Barrón, p. 4. (2013).
- Katty Isidora Gaona Abad. (octubre de 2019.). COMENTARIOS AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS. En S. N. Públicos. Lima , PERÚ: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Ley de Justicia de paz "Ley N° 29824 ", e. 1. (en la Séptima Disposición Final deroga entre otras al Art. 68 Ley Organica del Poder Judicial). *en la Séptima Disposición Final deroga entre otras al Art. 68 Ley Organica del Poder Judicial*. en la Séptima Disposición Final deroga entre otras al Art. 68 Ley Organica del Poder Judicial: en la Séptima Disposición Final deroga entre otras al Art. 68 Ley Organica del Poder Judicial.
- Quevedo, C. B. (2010). *Codigo Civil Comentado Tomo V*. Lima: Gaceta Juridica S.A.
- RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN, T. Ú. (s.f.). *IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD*.

ANEXOS

Anexo número 01 : Hojas Guía.

Anexo número 02: Solicitud presentada a Registros públicos Solicitando

Información de Precedentes de Observancia Obligatoria.

Anexo número 03 : Observaciones y apelaciones de Escritura Imperfecta, con la cual se demuestra, La incongruencia de normas sobre la materia, Notariales y registrales, antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

1.CASO REAL: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 568.2011-SUNARP.TR-T.

Anexo número 04: Respuesta a la Solicitud ODAJUD, con lo cual se demuestra la Verificación La inexigencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

Anexo número 05: Observaciones y apelaciones de Escritura Imperfecta, con lo cual se demuestra la Verificación La inexigencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

1.CASO REAL: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 150-2014-SUNARP-TR-A CXXI PLENO.

2.CASO REAL: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 150-2014-SUNARP-TR-A CXXI PLENO. 056-2002-ORLL-TRN II PLENO.

Anexo número 06: Resoluciones, con lo cual se demuestra la Verificación La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez Paz No Letrado como las Controles Legales que cuenta una Escritura Pública. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

**1.CASO REAL: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 640-2012-
SUNARP-TR-T DEL CLXX PLENO.**

**2.CASO REAL: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 096-2014 -
SUNARP - TR- -T.**

Anexo número 07: Solicitud presentada a Registros públicos Mediante la página web:
http://transparencia.gob.pe/reportes_directos/pep_transparencia_acceso_informacion.

Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricular con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 11 de Noviembre 2021.

Anexo número 09: Solicitud presentada a Registros públicos Mediante la página web:
http://transparencia.gob.pe/reportes_directos/pep_transparencia_acceso_informacion.

Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha de Febrero 2022.

Anexo número 10: Solicitud presentada a Registros públicos Oficina de Cajamarca Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 17 de Marzo 2022 .

Anexo número 12: Respuesta Registros públicos Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta de Enero de y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 18 de Marzo 2022 .

Anexo N° 01: Hoja guía, para las Observaciones a las apelaciones

<p>DATOS DEL EXPEDIENTE:</p> <p>Segundo Pleno del Tribunal Registral</p> <p>Expediente N°: -----</p>
<p>REGISTRADORA: -----,</p> <p>APELANTE : -----</p> <p>FECHA : -----, ----- de-----.</p>
<p>“-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----”</p> <p>OBSERVACIÓN “-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----”</p> <p>NOTA: -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

Anexo N° 02: Solicitud Presentada a Registros Públicos de Cajamarca.



**Señores de Registros Públicos
Sede Chiclayo - Cajamarca:**

Muy señores míos:

José L. Gustavo Rodríguez Zafra identificado con Documento Nacional de Identidad Número 45566099 con domicilio en el Jr. Del Batán N° 211 de esta ciudad de Cajamarca estudiante de derecho y ciencias Políticas cursando el último año en la Universidad Privada del Norte – Cajamarca, a usted con el debido respeto expreso y solicito:

Que por motivos académicos solicito a su despacho, si se me pudieran facilitar apelaciones y observaciones sobre calificación de Escrituras Imperfectas ante juez de paz no letrado presentadas en la ciudad de Cajamarca entre los años de 2010, 2011 y 2012.

Agradeciéndoles por la atención que le merezcan la presente, queda a la espera de lo solicitado, suplicándoles que si les fuera posible sea a la brevedad.

Por lo Expuesto:

Es justicia que espero alcanzar.

Atentamente;

José L. Gustavo Rodríguez Zafra

Anexo número 03 : Observaciones y apelaciones de Escritura Imperfecta, con la cual se demuestra, La incongruencia de normas sobre la materia, Notariales y registrales, antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

1. Caso Real: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 568.2011-SUNARP.TR-T.



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, cuatro de noviembre de dos mil once.

APELANTE : VICTOR CLAUDIO SOTELO PAREDES
TÍTULO : 800-2011
RECURSO : 599-2011
REGISTRO : DE PREDIOS DE CASMA
ACTO : INMATRICULACIÓN
SUMILLA(S):

Presupuestos para la asunción de la competencia notarial por el Juez de Paz

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

Normatividad aplicable a la formalización de escrituras imperfectas

La formalización de escrituras imperfectas se rige, en principio, por las disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El señor Sotelo solicitó la inmatriculación del predio rústico "Petaca" ubicado en el distrito de Yaután, provincia de Casma, departamento de Ancash, el cual tiene una cabida de 7.4944 Hás.

Para tal efecto presentó a calificación el título inmatriculante conformado por los documentos siguientes:

1. Escritura imperfecta de compraventa del 23.07.2005 otorgada por Juan Pedro Sotelo Mata a favor de Víctor Claudio Sotelo Paredes, formalizada por el juez de paz de Pariacoto, Huaraz José F. Abendaño López;
2. Oficio N° 3637-2010-COFOPRI/OZANCH del 23.11.2010, mediante el cual se remitió al señor Víctor Sotelo el Certificado Negativo de

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

Zona Catastrada N° 106-2010-OZANCH del 16.11.2010, y dos juegos de planos y memorias descriptivas sobre cuya base se emitió dicho certificado;

3. Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 106-2010-OZANCH del 16.11.2010, y dos juegos de planos y memorias descriptivas sobre cuya base se emitió dicho certificado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública (e) Beatriz Ramos Campos, quien decretó su observación mediante eschuela del 15.06.2011, bajo los siguientes argumentos:

"1. Según informe técnico emitido por el área de catastro se ha determinado que el predio materia de inmatriculación se encuentra "no inscrito". Y conforme a lo normado en el Art. 2018° del Código Civil, que señala: "Para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años...", considerándose título a un documento público emitido por un ente que tenga tal investidura, salvo que la Ley lo permita en documentos privados, debiendo ser expresa tal excepción, conforme lo estipula el Art. 9° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, es necesario indicar que la escritura pública imperfecta presentada no se encuentra dentro de esta excepción por no constar en el documento presentado el folio, libro y la fecha de su extensión en el registro, por que dicho instrumento público debe contar con todas las formalidades que tiene una escritura pública según D.Leg. N° 1049 del Notariado, como son:

a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Se puede denotar que éstos mismos requisitos se encuentran contemplados en el artículo 54° de la Ley del Notariado, para la introducción de la escritura pública.

En el acta también se anotará la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. En esta parte, el juez de paz letrado o el juez de paz constituyen el cuerpo de la escritura imperfecta, refiriéndose al contenido del contrato, su naturaleza y por ende la causa del mismo. Nada impide que se copie la minuta en su integridad, situación que es la más frecuente. Esto, en casi su

Página 2 de 13

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

integridad, es requerido para el cuerpo de la escritura pública extendida ante Notario.

b) El acta es firmada por el juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Esta parte correspondería a la conclusión de la escritura pública. Además, el acta una vez firmada, se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

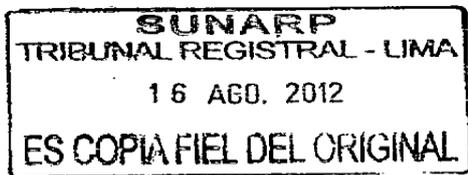
** La minuta debe estar suscrita por abogado letrado, la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento e indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.*

2. En el artículo 2011° del Código Civil, concordante con el inciso d) del artículo 32° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presentan para su inscripción, para lo cual verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. En virtud de ello, el Registrador, al calificar una escritura imperfecta deberá solicitar información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz. Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el juez de paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización, sin perjuicio de la información solicitada al juzgado de donde proviene la escritura que determine la autenticidad del documento.

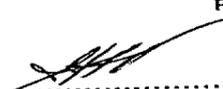
3. La presentación de partes notariales a los Registros de Predios en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados. Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

Sugerencias:

- Sírvase subsanar los defectos que se indican líneas arriba, así



Página 3 de 13



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

Zona Catastrada N° 106-2010-OZANCH del 16.11.2010, y dos juegos de planos y memorias descriptivas sobre cuya base se emitió dicho certificado;

3. Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 106-2010-OZANCH del 16.11.2010, y dos juegos de planos y memorias descriptivas sobre cuya base se emitió dicho certificado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por la Registradora Pública (e) Beatriz Ramos Campos, quien decretó su observación mediante esqueda del 15.06.2011, bajo los siguientes argumentos:

"1. Según informe técnico emitido por el área de catastro se ha determinado que el predio materia de inmatriculación se encuentra "no inscrito". Y conforme a lo normado en el Art. 2018° del Código Civil, que señala: "Para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años..."; considerándose título a un documento público emitido por un ente que tenga tal investidura, salvo que la Ley lo permita en documentos privados, debiendo ser expresa tal excepción, conforme lo estipula el Art. 9° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es necesario indicar que la escritura pública imperfecta presentada no se encuentra dentro de esta excepción por no constar en el documento presentado el folio, libro y la fecha de su extensión en el registro, por que dicho instrumento público debe contar con todas las formalidades que tiene una escritura pública según D.Leg. N° 1049 del Notariado, como son:

a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Se puede denotar que éstos mismos requisitos se encuentran contemplados en el artículo 54° de la Ley del Notariado, para la introducción de la escritura pública.

En el acta también se anotará la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. En esta parte, el juez de paz letrado o el juez de paz constituyen el cuerpo de la escritura imperfecta, refiriéndose al contenido del contrato, su naturaleza y por ende la causa del mismo. Nada impide que se copie la minuta en su integridad, situación que es la más frecuente. Esto, en casi su

Página 2 de 13

SUNARP
REGISTRADORA PÚBLICA
TRUJILLO

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

integridad, es requerido para el cuerpo de la escritura pública extendida ante Notario.

b) El acta es firmada por el juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Esta parte correspondería a la conclusión de la escritura pública. Además, el acta una vez firmada, se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

** La minuta debe estar suscrita por abogado letrado, la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento e indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.*

2. En el artículo 2011° del Código Civil, concordante con el inciso d) del artículo 32° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presenten para su inscripción, para lo cual verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. En virtud de ello, el Registrador, al calificar una escritura imperfecta deberá solicitar información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz. Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el juez de paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización, sin perjuicio de la información solicitada al juzgado de donde proviene la escritura que determine la autenticidad del documento.

3. La presentación de partes notariales a los Registros de Predios en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados. Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte.

Sugerencias:

- Sírvase subsanar los defectos que se indican líneas arriba, así



SUNARP

Página 3 de 13

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

como adjuntar la resolución que indica la primera nominación del Juez de Paz, José Abendaño López, del Distrito de Pariacoto, Provincia de Huaraz.

- Subsanas las observaciones, deberá reintegrar los derechos registrales indicados líneas abajo.

Base Legal:

Arts. 58° del D. S. N° 017-93-JUS (T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial) Los juzgados de paz letrados, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un notario público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales: 1.- Escrituras Imperfectas.- Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. (...)

Art. 68° D. S. N° 017-93-JUS (T.U.O) de la Ley Orgánica del Poder Judicial) Los jueces de paz tienen las mismas funciones notariales que los jueces de paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia.

Art. 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 19° Inc. d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

D. Leg. N° 1049 Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Sotelo interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Yens Cadillo Dextre, alegando que:

1. La calificación registral de las escrituras imperfectas debe realizarse sobre la base del artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, cuyos preceptos se han cumplido.
2. De acuerdo con lo señalado por el Tribunal Registral en la Resolución 094-2010-SUNARP-TR-T, cuando el Registro

Página 4 de 13

Escritura del Tribunal Registral
SUNARP

ES COPIA DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

inmatricula un predio en mérito a títulos de dominio con antigüedad mayor a cinco años asume que el propietario ha adquirido por prescripción dicho predio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

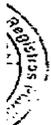
No existe, según ha determinado la Oficina de Catastro competente mediante Informe 989-2011-Z.R.N°VII/OC-HZ.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sánchez.

La denegatoria se sustenta, esencialmente, en tres aspectos: i) incumplimiento en la escritura imperfecta de las formalidades previstas por la Ley del Notariado para las escrituras públicas, ii) falta de acreditación de las condiciones para que el juez de paz de Pariacoto ejerza funciones notariales, y iii) incumplimiento de la Séptima Disposición Transitoria, Complementaria y Final referida a la presentación de partes notariales ante el Registro de Predios. Sobre la base de estos argumentos y los del apelante, este Tribunal estima que la controversia gira en torno a estas cuestiones:

1. Si cabe calificar una escritura imperfecta a la luz de las normas de la Ley del Notariado que gobiernan las formalidades de una escritura pública;
2. Si el Registro debe calificar los presupuestos legales para que el juez de paz haya asumido funciones notariales;
3. Si la Séptima Disposición Transitoria, Complementaria y Final referida a la presentación de partes notariales ante el Registro de Predios es aplicable a las escrituras imperfectas formalizadas por los jueces de paz.



VI. ANÁLISIS:

1. El artículo IV.1.2 de la Ley 27444 consagra el derecho de los administrados a un debido procedimiento administrativo, del cual forma parte el derecho "a obtener una decisión motivada y fundada en derecho". La concreción de este derecho supone que la Administración adopte una decisión que, entre otros requisitos, debe fundarse en disposiciones legales *pertinentes* al caso discutido, razonablemente seleccionadas, interpretadas y aplicadas.

SUNARP

Página 5 de 13

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

2. La necesidad de evaluar la pertinencia de la disposición o disposiciones legales aplicables reconoce que, *a priori*, pueden existir más de una norma legal con vocación regulatoria del caso concreto. En el presente caso, la Registradora (e) Ramos asume que la formalización de escrituras imperfectas está regida por la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y por la Ley del Notariado (LN) aprobada por el Decreto Legislativo 1049.
3. Una de las técnicas del Derecho para definir cuál es la norma legal o cuerpo normativo aplicable es el de especialidad (ley especial prima sobre ley general): si el hecho regulado presenta características especiales para las cuales el ordenamiento ha previsto una normatividad específica, no será de aplicación las leyes generales. En el presente caso, la materia regulada es la formalización de escrituras imperfectas por jueces de paz, sobre la base de facultades subsidiarias conferidas por el Estado ante la inexistencia o ausencia de notarios en una determinada parte del territorio nacional.
4. Ordinariamente, los jueces de paz desempeñan sus funciones jurisdiccionales (y, cuando corresponda, notariales) en las zonas más alejadas y de menor desarrollo del país, allí donde no existen notarios o abogados, y donde –por obvias razones- el nivel cultural y educativo de los pobladores es elemental. La investigación de David Lovatón ha concluido que “(e)l 73% de los jueces de paz se concentra en la sierra, y el 58% se dedica a la agricultura o a la ganadería. Eso revela que en realidad son *ciudadanos de la comunidad asentados en su gran mayoría en realidades rurales* de nuestro país. El juez de paz *por lo general no es abogado*. Es un miembro de la comunidad que es agricultor, ganadero, profesor, jubilado o ama de casa, y que ejerce ese cargo en servicio a la comunidad”¹.
5. Pretender aplicar la LN, que disciplina realidades en las que están necesariamente inmersos abogados y notarios en un contexto social, cultural y económico ajeno al entorno en que normalmente ejerce un juez de paz, constituye un despropósito, pues divorcia al Derecho de la realidad que pretende regular. Por ello, este Tribunal considera que la especialidad de la función notarial subsidiaria de los jueces de paz determina que, en principio, la norma pertinente que gobierna la formalización de las escrituras imperfectas sea la LOPJ, y no otra norma.

¹ David LOVATÓN: *La justicia de paz en el Perú*. 1999. Instituto de Defensa Legal. Versión electrónica disponible en internet en: <http://www.idl.org.pe/Publicaciones/Jusciapaz/estudios/david.htm>. Último ingreso el 04.11.2011.

GIORJA AMARRO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
16 AGO. 2012
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

6. En ese sentido, corresponde analizar si en la escritura imperfecta presentada se han omitido algunos de los requisitos que prevé el artículo 58 de la LOPJ, aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS: "(l)levar un *registro* en el que anota, mediante *acta*, la fecha de presentación de la *minuta*, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro".
7. En la escritura imperfecta presentada no se ha consignado la nacionalidad de los otorgantes, no se ha presentado minuta, ni obra la apreciación del juez de paz acerca de la capacidad de los otorgantes. Sobre lo primero, este Tribunal accedió a la base de datos del RENIEC, en la cual aparece que ambos otorgantes nacieron en Carhuaz, Ancash, de lo que resulta que su nacionalidad es peruana. Consiguientemente, la omisión de la nacionalidad en la escritura imperfecta no constituye un defecto formal que impida en términos absolutos tener certeza acerca de la existencia del acto y de la identidad de sus otorgantes, y se trata —en palabras de Lacruz y Sancho— de "defectos que por no afectar a la validez del título y ser simple origen de responsabilidad disciplinaria de su autorizante, no constituyen faltas subsanables, ni insubsanables, (y) constituyen una simple infracción administrativa, objeto, en su caso, de corrección disciplinaria"².
8. También se advirtió la inexistencia de constancia de presentación de la minuta. Por minuta se entiende el "(e)xtracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para *copiarlo después y extenderlo con todas las formalidades necesarias para su perfección*"³. Si, como señala Lovatón,

² José L. Lacruz Berdejo y Fco. de Asís Sancho Rebullida, Francisco. *Elementos de Derecho Civil. Derecho Inmobiliario Registral*. Segunda edición. Tomo III bis. Reimpresión 1991. Bosch Editores. Barcelona. 1991. Pág. 312.

³ Diccionario de la Real Academia de la Lengua. 22ª edición. Versión disponible en internet en: <http://buscon.rae.es/drae/>. Último ingreso el 04.11.2011.

SUNARP

Página 7 de 13

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

generalmente los jueces de paz no son abogados, y si "(l)a justicia de paz sirve para resolver los problemas urgentes, cotidianos, vecinales y familiares de las personas de más bajos ingresos y de las regiones más deprimidas de nuestro país"⁴, pretender que estas personas confeccionen un borrador de un contrato de compraventa para su posterior formalización mediante escritura imperfecta sólo para dar cumplimiento a un requisito legal constituye otro despropósito. Es más: en el caso concreto, la información de la base de datos del RENIEC revela que el otorgante Juan Sotelo es iletrado (carece de instrucción), mientras que el otorgante Víctor Sotelo solo tiene primaria completa.

9. Por ello, el requisito de la fecha de presentación de la minuta reclamado por el artículo 58 de la LOPJ debe ser interpretado en el sentido que deberá precisarse dicha fecha cuando los otorgantes hayan llevado minuta ante el juez de paz. En los demás casos, tal requisito no será exigible. Conviene precisar que, cuando los otorgantes hayan confeccionado una minuta, no será exigible que sea autorizada por abogado colegiado, puesto que dicho requisito está previsto por el artículo 18 de la LN sólo para las minutas que serán elevadas a escritura pública⁵. Siendo que en el presente caso los otorgantes (por sus especiales condiciones personales) no han elaborado una minuta, no puede exigirse la misma.
10. En cuanto a la omisión de la apreciación del juez acerca de la capacidad de las partes, este Tribunal considera que dicho requisito de formalidad es de orden público, pues busca que el Estado –en cabeza del juez de paz– evalúe si los otorgantes de la escritura imperfecta son (por lo menos aparentemente) capaces para celebrar el acto de que se trate. A diferencia de lo que ocurre con la nacionalidad, no es un dato cuya omisión pueda resolverse simplemente en términos de responsabilidad funcional, puesto que tiene directa relación con la validez del acto: el artículo 221.1 del Código Civil sanciona con anulabilidad al acto jurídico concertado por agente relativamente incapaz.
11. En ese sentido, la omisión de la apreciación del juez de paz acerca de la capacidad de los otorgantes afecta la validez formal de la escritura imperfecta, y por tanto obsta su inscripción registral. Este defecto es subsanable mediante una nueva escritura imperfecta otorgada por

⁴ David LOVATÓN; *op. cit.*

⁵ **Artículo 18.- Prohibición de Asumir Funciones de Letrado.** Se prohíbe al notario autorizar minuta, salvo el caso a que se refiere el inciso e) del artículo que precede; la autorización estará a cargo de abogado, con expresa mención de su número de colegiación.

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

ambas partes o mediante la declaración del mismo juez de paz en el sentido que al formalizar la escritura imperfecta si cumplió con efectuar la comprobación material acerca de la capacidad de los otorgantes. Por tanto, debe formularse la correspondiente observación, en aplicación del artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

12. En lo que toca a la segunda controversia, el citado artículo 58 de la LOPJ establece que "los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encontrará a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por *vacancia* no lo hubiera, o en *ausencia del Notario por más de quince días continuos* tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, (determinadas) *funciones notariales*".
13. Adviértase que el artículo 58 de la LOPJ contiene una norma jurídica que comprende tres elementos: supuesto, consecuencia y nexo. Efectivamente, Aníbal Torres indica que "(e)n toda norma jurídica encontramos un presupuesto de hecho al que se le enlaza, mediante una relación de debe ser, una consecuencia de derecho. Por consiguiente, los elementos de la estructura de la norma jurídica son tres: presupuesto de hecho, consecuencia y vínculo o nexos."⁶ Marcial Rubio, por su parte, enseña que "(e)l supuesto es la hipótesis que formula el autor de la norma jurídica para que, de verificarse u ocurrir en la realidad, se desencadene lógico-jurídicamente la necesidad de la consecuencia." La consecuencia "es el efecto que el autor de la norma jurídica atribuye, lógico-jurídicamente, a la verificación del supuesto en la realidad." En tanto que el nexos es "el elemento vinculante entre supuesto y consecuencia, con un carácter de deber ser que lo ubica en el ámbito de la necesidad lógico-jurídica."⁷

La fórmula normativa del artículo 58 de la LOPJ por tanto se expresa así: **Si A entonces debe ser B**; es decir, *si se presentan las circunstancias indicadas en la ley entonces el Juez de Paz resulta competente para ejercer funciones notariales*.

14. Estando a lo señalado por Torres y Rubio, las tres situaciones contempladas por el artículo 58 de la LOPJ vienen a ser los *supuestos* de la norma, mientras que la competencia notarial es la *consecuencia*. Estos dos elementos normativos son fundamentales porque nos

⁶ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Introducción al Derecho. Teoría General del Derecho*. IDEMSA y Editorial Temis SA, 2001, p. 212.

⁷ RUBIO CORREA, Marcial. *El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho*. Fondo Editorial de la PUCP, 2000, p. 97, 101 y 105.

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

permiten concluir que los *supuestos son hechos que constituyen presupuestos previos para que el Juez de Paz pueda arrogarse facultades notariales. En este orden, no son la competencia del Juez de Paz en asuntos notariales, sino las circunstancias objetivas que deben presentarse para que el Juez se encuentre legalmente apto para ejercer la función notarial, es decir, para ser competente.*

15. Los presupuestos para la competencia notarial del Juez de Paz evidencian hechos que no pueden ser evaluados por el Registro al momento de calificar la validez de las escrituras imperfectas. En efecto, por prescripción del artículo 58 del LOPJ, en cualquiera de dichas situaciones o en todas ellas concurrentemente, los Jueces de Paz se hallan autorizados para desempeñar labores notariales. La norma es clara en disponer que satisfechos estos requisitos el Juez de Paz se encuentra apto para ejercer las funciones notariales señaladas por la ley.
16. Entonces, si es así, ¿quién debe establecer si se configuraron los presupuestos legales? La respuesta cae por su propio peso. *Es evidente que el propio Juez de Paz porque la ejecución de la competencia incide directamente en él mismo, por tanto, nadie más que él debe verificar si se cumplen las condiciones o presupuestos de la ley. Como consecuencia de ello, la responsabilidad por la asunción de la competencia notarial corresponde única y exclusivamente a dicho Juez.*
17. Al respecto es valiosa la apreciación de Devis Echandía: "Por eso podemos considerar la competencia desde un doble aspecto: el objetivo, como el conjunto de asuntos o causas en que, con arreglo a ley, puede el juez ejercer su jurisdicción; y el subjetivo, como la facultad conferida a cada juez para ejercer la jurisdicción dentro de los límites en que le es atribuida."⁸ *Vista desde esta perspectiva, la norma del artículo 58 de la LOPJ contiene un doble mandato: por un lado, la habilitación para que el Juez de Paz desarrolle labores notariales en ciertos asuntos (competencia) y, por el otro, la advertencia de que incurrirá en responsabilidad si no se ajusta a los límites establecidos por ella.*
18. De acuerdo con las disposiciones legales que gobiernan la calificación registral, esto es, el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del RGRP, el Registrador debe realizar un examen del título presentado,

⁸ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. *Teoría General del Proceso*. Editorial Universidad, 1997, p. 141.

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

entendido como el *documento* que contiene el acto o derecho inscribible (artículo 7 del RGRP⁹).

En nuestro caso, el documento presentado a calificación es la escritura imperfecta expedida por un Juez de Paz. Como puede verse, éste es el documento que otorgó el Juez de Paz una vez que estuvo investido de la competencia notarial. Vale decir, la escritura imperfecta es el fruto, producto, resultado o consecuencia del ejercicio de la competencia notarial ostentada por el Juez de Paz. Dicho en otros términos, la escritura imperfecta es la prueba irrefutable de la competencia notarial asumida por el Juez de Paz. Entonces, sobre este documento ya existente el Registrador debe enfocar la calificación de la competencia. Ciertamente, el inciso e) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) prescribe que el Registrador deberá verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.

19. Líneas arriba señalamos que el Juez de Paz al extender una escritura imperfecta ejerce funciones notariales; en este sentido, el Registrador está facultado a evaluar si el Juez de Paz puede otorgar el título presentado. Podemos confirmar, en virtud del artículo 58 de la LOPJ, que legalmente sí está habilitado para hacerlo. *Sin embargo, como se ha expuesto, las circunstancias previas que conducen al Juez de Paz a adoptar la función notarial no configuran la competencia del funcionario.* Por este motivo, aquellos aspectos no pueden ser calificados en sede registral porque no son la competencia. Siendo así, el incumplimiento de estos presupuestos previos para la asunción de la competencia notarial recae únicamente en el exclusivo ámbito de responsabilidad funcional del Juez de Paz.

20. Igual ocurre con la actuación, por ejemplo, del teniente alcalde de una municipalidad que reemplaza al alcalde en la suscripción de títulos de propiedad de un asentamiento humano. Sabemos por ley que el primero reemplaza al segundo en determinadas circunstancias (ausencia, vacancia, enfermedad, etc.). Sabemos también que el alcalde es competente para suscribir títulos de propiedad. La calificación registral en este ámbito sólo puede alcanzar a verificar si el alcalde –y, por consiguiente, el teniente alcalde– es competente para suscribir los títulos de propiedad. Pero esta calificación no abarca los

⁹ 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.

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

presupuestos que se tuvieron que configurar para que el teniente alcalde reemplace al alcalde. La sola intervención de ese funcionario hace suponer que se configuraron las circunstancias o presupuestos para que ejerza válidamente su competencia. La evaluación de los presupuestos compete exclusivamente al funcionario, siendo de su absoluta y exclusiva responsabilidad el resultado de dicha apreciación.

21. En el caso concreto, y atendiendo a lo expuesto, el Tribunal encuentra que no correspondía ni corresponde solicitar información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz, por lo que se deja sin efecto la observación correspondiente. Si resultaba pertinente asegurarse de que quien formalizó la escritura haya sido efectivamente juez de paz, para lo cual debe solicitarse información a la Corte Superior de Justicia de Ancash a efectos de que informe si el señor José F. Abendaño López ejercía como juez de paz de Pariacoto al 23.07.2005, por lo cual se confirma la respectiva información.
22. En lo que toca a la tercera cuestión: la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final (7DTCF) de la LN¹⁰ disciplina la presentación de partes notariales de escrituras públicas ante los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes. El artículo 36 de su Reglamento (cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 010-2010-JUS) amplió su aplicación sólo "(p)ara la presentación de partes del *Archivo General de la Nación, Archivos Departamentales, o de las Oficinas Consulares*". Por ende, ha sido la propia normatividad notarial la que ha excluido de los alcances de la

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."

¹⁰ *Séptima.- La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.*

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

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

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

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

RESOLUCIÓN N° 568-2011-SUNARP-TR-T

7DTCF de la LN a las escrituras imperfectas formalizadas por los jueces de paz.

23. A mayor abundamiento, habiendo definido este Tribunal que la norma pertinente que gobierna la formalización de las escrituras imperfectas es sólo la LOPJ, resulta que no puede aplicarse extensiva o analógicamente a ellas la citada 7DTCF de la LN. Siendo así, no cabe exigir que en el presente caso el juez de paz precise la identidad y DNI de quien gestionará la presentación del parte ante el Registro.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado, se **RESUELVE**:

VII. RESOLUCION:

DEJAR SIN EFECTO LAS OBSERVACIONES formuladas por la Registradora Pública (e) Beatriz Ramos Campos; y **DISPONER QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE** si se presenta la resolución de nombramiento o designación del señor José F. Abendaño López como juez de paz de Pariacoto y se subsanan los defectos de la escritura imperfecta advertidos en los fundamentos 10 y 11 de la presente.

Regístrese. Comuníquese.



HUGO O. ECHEVARRIA ARELLANO
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA

Página 13 de 13

Anexo número 04: Respuesta a la Solicitud ODAJUD, con lo cual se demuestra la Verificación La inexistencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012 Respuesta de la Oficina de ODAJUD de Cajamarca.



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca
Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz
Gerencia de Administración Distrital

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Cajamarca, 04 de Abril del 2022



OFICIO N° 000327-2022-ODAJUP-CSJCA-PJ

Sr(a),
JOSÉ LUIS GUSTAVO RODRIGUEZ ZAFRA

Presente. -

Asunto : REMITE INFORMACIÓN.

Referencia : EXPEDIENTE 002166-2022-TD-CSJ
HOJA DE ENVÍO 2022-S/N (17MAR2022)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente y manifestarle que, en atención al asunto y en relación al documento de la referencia, informarle que en esta oficina no obra los archivos documentarios (escrituras imperfectas) de los Jueces de Paz, éstas son transferidas de Juez a Juez.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad, para reiterar a usted los sentimientos de mi mayor consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

ROXANA JANETH FLORES CUEVA
Jefe de la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz
Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca

RPC



Anexo número 05: Observaciones y apelaciones de Escritura Imperfecta, con lo cual se demuestra la Verificación La inexigencia de protocolizar y estructurar, las Escrituras Imperfectas del Juez de Paz No Letrado. y su nula Fiscalización en ello. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

1. Caso Real: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 150-2014-SUNARP-TR-A CXXI PLENO.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No. 150 -2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 18 de marzo de 2014

APELANTE : **DAVID SALAS MANRIQUE.**
TÍTULO : **N° 115504 DEL 20.09.2013.**
RECURSO : **NO. 31774 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2013.**
REGISTRO : **PREDIOS DE AREQUIPA.**
ACTO (S) : **INMATRICULACIÓN.**

SUMILLA :

EXPEDICIÓN DE PARTES DE ESCRITURA IMPERFECTA

"Conforme lo señala el artículo 60° del D.S. 007-2013-JUS, una vez transcurrido el plazo conforme al cual los juzgados de paz deban remitir sus archivos y libros a la Oficina de Apoyo de la Justicia de Paz de la Corte Superior respectiva, es este organismo el competente para expedir los partes conteniendo la escritura imperfecta."

REQUISITOS PARA INMATRICULAR PREDIO UBICADO EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

"Para la inmatriculación de un predio ubicado en zona de expansión urbana, debe aplicarse los requisitos de inmatriculación establecidos para predios urbanos."

CARÁCTER DE ACTO ADMINISTRATIVO E INSTRUMENTO PÚBLICO DE LOS PLANOS VISADOS POR LAS MUNICIPALIDADES

"La visación de planos por la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la administración acerca de su coincidencia con la realidad física del predio. Dicha declaración ha sido expedida conforme a normas de Derecho Público, cuya eficacia se proyecta sobre un interés particular de la propietaria del predio que busca el reconocimiento de una situación de hecho concreta. Además, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de las funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235 del Código Procesal Civil."

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

- i) Constancia emitida por el Colegio de Notarios de Arequipa, en la que se indica que en el año 2008 no existió asignada una plaza de Notario en el distrito de La Joya.
- j) Fotocopia del D.N.I. del presentante.
- k) Constancia No. 005-2013-GDU-MDLJ del 17 de diciembre de 2013, suscrita por la Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Joya.
- l) Escrito de presentación de documentos subsanatorios.
- m) Memoria descriptiva visada por el Arq. N. Tony Yucra Mamani, Encargado de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de La Joya.
- n) Plano perimétrico y topográfico del predio Santa Fortunata 2 visado por el Arq. N. Tony Yucra Mamani, Encargado de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de La Joya.

DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, Carlos Butrón Fuentes observó el título en los siguientes términos:

"(...)

1. *Con la documentación presentada, el informe técnico de la Oficina de Catastro indica lo siguiente: Punto 2.1.- Aspectos de carácter técnico registral.*

Según la declaración del interesado, el predio se encuentra ubicado sobre terrenos eriazos con una extensión del orden de 824.838.31 m² fuera del ámbito de nuestra competencia (urbano-rural). Cabe señalar que esta oficina no cuenta con catastro de ese ámbito, por lo cual no se puede realizar la búsqueda total respectiva, es decir, en todas las capas de la Base Gráfica. Consecuentemente el informe será parcial y no categórico, debida a que los datos de coordenadas se cotejaron con solo dos capas: matriz total y comunidades campesinas, que se

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

encuentra ubicados más allá del ámbito urbano rural. De este estudio ha resultado lo siguiente:



- a) *Ingresados los datos del cuadro de coordenadas UTM se observa que el predio denominado Santa Fortunata 2, materia del trámite se encuentra ubicado parcialmente sobre la partida 4001242 y sobre caminos, por lo que el interesado deberá tener en cuenta las restricciones establecidas por el Ministerio de Transportes. Se adjunta gráfico.*
 - b) *De la misma carta nacional, se observa que el terreno no se encuentra cerca de algún poblado o expansión urbana, como lo indican los documentos de la Municipalidad de la Joya. Se adjunta gráfico.*
 - c) *En tal sentido, la descripción de los linderos medidas perimétricas es errónea por cuanto deben referirse a la orientación magnética y no como si se tratara de un predio urbano. El interesado se servirá subsanar. De la calificación registral.*
2. *Se está presentando la escritura imperfecta de compra venta otorgada ante el Juez de Paz de la Joya, por falta de Notario. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Notariado, la Escritura imperfecta debe contener la constancia del folio y libro, así como de la fecha de su inscripción en su registro, lo cual no consta de la documentación presentada.*
 3. *Deberá acreditarse por parte de la constancia o certificación que emita la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que el Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo, a la fecha del otorgamiento de la Escritura, ejercía el cargo de Juez de Paz.*
 4. *Deberá asimismo acreditarse con constancia o certificación expedida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que la Juez de Paz de la Joya Verónica Amanda Butrón Vela, ejerce el cargo a la fecha del otorgamiento del parte notarial.*
 5. *Sin perjuicio de lo expuesto, se presenta la escritura de compraventa de un terreno ubicado en la zona del Ramal. No se indica su condición de rústico o urbano. En la Carta No. 020-2013-GDU/E/CyOBsPRs-MDLJ del 2 de abril de 2013, se señala expresamente que el predio se ubica en expansión urbana. De acuerdo con esto, la característica del terreno es el de rústico y por lo tanto, la documentación técnica que se presente deberá referirse a estas características (D.S. 032-2008-VIVIENDA).*
 6. *De acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 y 20 del Reglamento de las Inscripciones, la*

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

memoria descriptiva y plano, en el caso de la documentación presentada, debe ser autorizada por ingeniero o arquitecto verificador. El profesional que firma estos documentos no tiene el carácter de verificador. Decisión. Se observa por lo expuesto. (...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación argumentando que lo solicitado por el Registrador Público respecto a la competencia del Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo, planos visados, requisitos de la escritura pública imperfecta, competencia de la Juez de Paz Verónica Amanda Butrón Vela, ha sido cumplido.

Que en lo referente a la calidad del predio hay que tener en cuenta que los planos han sido visados.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tratándose de inmatriculación, no existe antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué requisitos y formalidades debe contener una escritura imperfecta para proceder a su inscripción en el Registro de Predios?
- ¿Cuál es la formalidad que debe revestir la escritura pública imperfecta para efectos de su inscripción?
- Si se ha acreditado la competencia del ex Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo (quien extendió la escritura imperfecta); así como de la Juez de Paz Verónica Amanda Butrón Vela (quien otorga el parte de la escritura pública

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

Imperfecta submateria).

- ¿Qué requisitos deben aplicarse para inmatricular un predio ubicado en zona de expansión urbana?
- Establecer si existe superposición del predio a inmatricularse con algún otro inscrito.
- Establecer si se ha presentado la documentación técnica señalada por el artículo 20º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

VI.1. ¿QUÉ REQUISITOS Y FORMALIDADES DEBE CONTENER UNA ESCRITURA IMPERFECTA PARA PROCEDER A SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS?

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación de un terreno ubicado en la zona del Ramal del distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, denominado Santa Fortunata 2, con un área de 82.4838 hectáreas.

La primera de dominio se solicita en mérito de la escritura imperfecta del 19.02.2008, extendida ante juez de paz de La Joya que contiene la compraventa celebrada por Manuel Delgado Álvarez y María Fortunata Bendezú Sosa (vendedores), y Pablo Octavio Torres De La Gala casado con María Delgado Bendezú (compradores).

2. Sobre el tema de las escrituras imperfectas, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria¹:

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

ESCRITURAS IMPERFECTAS

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

Este precedente se sustenta en que los Jueces de Paz y Jueces de Paz Letrados son funcionarios públicos a quienes, además de las funciones jurisdiccionales, la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) les ha otorgado funciones notariales, según lo establecido por el artículo 58 concordante con el artículo 68, razón por la que los instrumentos que autorizan tienen la calidad de públicos.

La función notarial es una atribución subsidiaria de la función judicial que se ejerce justamente en aquellos lugares en donde no existe notario. El fundamento de esta función se encuentra en el interés del Estado de que su presencia llegue a los lugares más recónditos del país, y si el servicio público de la seguridad jurídica no puede ser otorgado por el llamado a hacerlo, que lo sea por otro funcionario público designado por ley.

Esto significa que a través de la presentación de escrituras imperfectas puede solicitarse inscripciones en el Registro Público, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 2010 del Código Civil², siempre que las mismas hayan sido otorgadas con los requisitos de Ley.

3. El artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) establecía que los Jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia³.

² Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

³ Mediante Ley N° 29824 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 31/1/2012, se derogaron los artículos 63 al 71 del Texto Único Ordenado de la LOPJ; Ley que entró en vigencia el 3/4/2012.

Se debe señalar que la escritura pública imperfecta que se solicita inscribir, en el presente caso, es del 19.02.2008, por lo que le es aplicable el derogado artículo.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

El artículo 58 de la LOPJ, sobre las funciones notariales de los jueces de paz letrados (aplicables a los jueces de paz), señala:

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

*1.- Escrituras Imperfectas.- Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Acreditada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.
(...)"*

4. Como se puede apreciar, las "escrituras imperfectas" constituyen instrumentos otorgados ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juez de Paz, para lo cual deben llevar un registro en el que se anota, mediante acta:

- a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Estos mismos requisitos se encuentran contemplados en el artículo 54⁴ del Decreto Legislativo N° 1049 -

⁴ Artículo 54.- Contenido de la Introducción:

La Introducción expresará:

a) Lugar y fecha de extensión del instrumento.

b) Nombre del notario.

c) Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.

d) El documento nacional de identidad (D.N.I.) y los legalmente establecidos para la identificación de extranjeros.

e) La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que la autoriza.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

Decreto Legislativo del Notariado, en lo referente a la introducción de la escritura pública.



b) La naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Esta parte constituye el cuerpo de la escritura imperfecta, refiriéndose al contenido del contrato, su naturaleza y por ende la causa del mismo. Nada impide que se copie la minuta en su integridad, situación que es la más frecuente. Esta parte constituye el cuerpo de la escritura pública según el artículo 57^o del Decreto Legislativo del Notariado.

c) El acta es firmada por el juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Esta última parte correspondería a la conclusión de la escritura pública, según el artículo 59^o del Decreto

f) La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.

g) La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, seaiego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.

h) La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.

i) La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; y,

j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario.

Artículo 57.- Contenido del Cuerpo de la Escritura:

El cuerpo de la escritura contendrá:

a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.

b) Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción.

c) Los documentos que los otorgantes soliden su inserción.

d) Los documentos que por disposición legal sean exigibles.

e) Otros documentos que el notario considere convenientes.

Artículo 59.- Conclusión de la Escritura Pública:

La conclusión de la escritura expresará:

a) La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.

b) La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.

c) La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.

d) La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TRA

Legislativo del Notariado.

Además, el acta una vez firmada se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asimismo, asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y de la fecha de inscripción en su registro.

5. En el presente caso, los requisitos señalados por el artículo 58º de la LOPJ (según texto anterior ahora derogado), se han cumplido; haciéndose la precisión que de la Certificación suscrita por la Juez de Paz del distrito de La Joya, Verónica Amanda Butrón Vela, que aparece del reverso de la última página del parte enviado, aparece que "la matriz consta en los respectivos archivos de este despacho (libro/flegajo único del año 2008, Registro Nro. 01/ a folios del 001 al 0011)".

6. Entonces, conforme se ha indicado en el precedente transcrito en el segundo considerando de la presente resolución, las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos exigidos en la LOPJ tiene mérito inscriptorio, no requiriéndose intervención de otro funcionario para que tenga dicha calidad.

En ese sentido, corresponde revocar el segundo extremo de la observación.

- e) La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- f) La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.
- g) Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- h) La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.
- i) La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- j) La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

VL2. ¿CUÁL ES LA FORMALIDAD QUE DEBE REVESTIR LA ESCRITURA PÚBLICA IMPERFECTA PARA EFECTOS DE SU INSCRIPCIÓN?

7. En cuanto a la formalidad que debe revestir la presentación de la escritura pública imperfecta, en el **XCIII Pleno Registral, realizado los días jueves 2 y viernes 3 agosto del 2012, se adoptó como acuerdo plenario lo siguiente:**

FORMALIDAD DE LA ESCRITURA IMPERFECTA

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

Entre las consideraciones expuestas como sustento de dicho acuerdo, se señala lo siguiente:

"2. Formalidad en la expedición de escrituras imperfectas

(...)

El artículo 9 del RGRP establece que "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario".

Racogiendo la opinión del Dr. Hugo Echevarría en el XCII Pleno del Tribunal Registral en sesión no presencial del 23/7/2012: "el juez de paz (letrado o no) otorga este instrumento (escritura pública imperfecta) no en razón de sus funciones propiamente jurisdiccionales - que buscan dilucidar un conflicto de intereses intersubjetivos- sino en función de sus atribuciones notariales. La llamada jurisdicción voluntaria es de carácter supletorio para los jueces de paz precisamente en aquellos lugares donde no existe notario. El secretario de juzgado da fe sólo de los actos jurisdiccionales, no de los notariales. Por lo tanto, dicho servidor no tiene ninguna intervención en la certificación de escrituras imperfectas."

Posteriormente, en el CIX Pleno realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

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

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



Es decir, dependiendo de la fecha de la expedición de la escritura imperfecta se determinará la competencia del órgano que conserva en su poder la matriz respectiva, de conformidad con la Ley de Justicia de Paz N° 29824⁷ y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2013-JUS⁸.

⁷ **Artículo 42. Archivos del juzgado:** Cada juzgado de paz debe tener los siguientes libros:

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

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

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

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

Artículo 43. Cuidado de archivos y materiales del juzgado: Durante su gestión, el juez de paz es responsable por el cuidado de los bienes que recibe bajo inventario al asumir el cargo. Al concluir su gestión se debe entregar todos los archivos, sellos, mobiliario y demás enseres correspondientes al juzgado al siguiente juez elegido, bajo responsabilidad.

Los libros de actas y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados a la Corte Superior correspondiente para su conservación en los archivos correspondientes.

Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad.

⁸ **Artículo 60.- Archivo de los libros del Juzgado de Paz:** Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.

Artículo 61.- Conservación de archivos del Juzgado de Paz: La Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia respectiva será responsable de la adecuada conservación de los libros de actas o registros y demás documentos que le remitan los

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

8. En el presente caso, la escritura pública imperfecta ha sido extendida el 19 de febrero de 2008, por tanto desde su expedición a la fecha de presentación del título el 20 de setiembre de 2013, tiene 05 años 07 meses y 01 día, es decir, supera los cinco años señalados por el artículo 60º del Decreto Supremo N° 007-2013-JUS, por tanto la custodia de este instrumento público le debe corresponder a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, quien en todo caso, es quien debe autorizar el parte de la escritura pública para efectos de su inscripción registral.



Por lo expuesto, corresponde **ampliar**⁹ la denegatoria de inscripción por el defecto advertido.

Juzgados de Paz u otras dependencias en cumplimiento de lo dispuesto por el segundo y tercer párrafo del artículo 43 de la Ley.

Artículo 62.- Archivos de valor histórico y de escrituras imperfectas:

62.1 Los libros de actas y registros y otros documentos de los Juzgados de Paz que tengan un valor histórico y/o contengan escrituras imperfectas de transferencias de bienes muebles o inmuebles con más de diez (10) años de antigüedad, deben ser remitidos obligatoriamente al Archivo General de la Nación por la dependencia judicial o administrativa que los tenga en su poder.

62.2 Los órganos de gobierno judicial y/o la Corte Superior de Justicia respectiva, de considerarlo pertinente, pueden guardar copia digitalizada de estos libros y documentos.

62.3 Si algunos libros y documentos están en poder de terceros, ex Jueces de Paz u otros, deben ser entregados a las Oficinas Distritales de Apoyo a la Justicia de Paz que correspondan, dentro de los noventa (90) días de publicado el presente reglamento.

⁹ Artículo 33 del RGRR.- (...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

(...).

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

VL3 SI SE HA ACREDITADO LA COMPETENCIA DEL EX JUEZ DE PAZ RAÚL TAMAYO BERNEDO (QUIEN EXTENDIÓ LA ESCRITURA IMPERFECTA); ASÍ COMO DE LA JUEZ DE PAZ VERÓNICA AMANDA BUTRÓN VELA (QUIEN OTORGA EL PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA IMPERFECTA SUBMATERIA).



9. Efectivamente, al tratarse de un documento de antigua data (19.02.2008), debe verificarse si el juez de paz que la extendió (Raúl Tamayo Bernedo) estaba designado y por tanto tenía competencia en dicho momento del tiempo.

10. Para tal efecto se ha presentado Constancia No. 105-2013-ODAJUP-PRES-CSJAPJ, emitido por la Secretaría de la Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Yoico Gloria Alvarez Vitorino, mediante la cual se certifica que el ex juez de paz, Raúl Max Tamayo Bernedo se ha desempeñado como juez del Juzgado de Paz de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa del 15 de octubre de 2004 hasta el 26 de marzo del año 2008.

11. Del mismo modo, se ha presentado Constancia No. 106-2013-ODAJUP-PRES-CSJAPJ, emitido por la Secretaría de la Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Yoico Gloria Alvarez Vitorino, mediante la cual se certifica que Verónica Amanda Butrón Vela, se viene desempeñando como juez del Juzgado de Paz de La Joya, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa del 27 de marzo de 2008 hasta la actualidad (02 de diciembre de 2013, fecha de la indicada Constancia).

12. En tal sentido, deben revocarse los extremos 3 y 4 de la observación formulada.

VL4. ¿QUÉ REQUISITOS DEBEN APLICARSE PARA INMATRICULAR UN PREDIO UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA?

13. Sobre este punto este Colegiado recoge el criterio establecido en la Resolución No. 1007-2013-SUNARP-TR-L, según la cual:

(...)

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

3.- Ahora bien, habiéndose establecido que los predios se encuentran ubicados en zona de expansión urbana, corresponde determinar cuáles son los requisitos que se requieren para su inmatriculación.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula en el capítulo I del Título II los diferentes supuestos de inmatriculación, acorde con la naturaleza de los predios, de lo que dependerán los requisitos que para tal efecto deban presentarse, según se trate de predios rústicos, urbanos, aquellos afectados por la Reforma Agraria o cuando la rogatoria proviene de las Entidades Formalizadoras.

La diversidad de requisitos se presenta también para los diferentes supuestos de independización, en el que ha sido prevista por ejemplo, la independización de un predio rústico en área de expansión urbana.

Sin embargo, ello no sucede para el supuesto de inmatriculación, ya que no ha sido previsto el supuesto de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana.

4.- El artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, aprobada por Ley 27902, establece que las municipalidades, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas entre otras materias, respecto a la organización del espacio físico y uso del suelo, el que comprende a su vez, la zonificación.

En cuanto al desarrollo de esta competencia, el artículo 79 de la citada ley, recoge entre otras funciones, la de aprobación del Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, el cual identifica a las áreas urbanas y de expansión urbana, las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental, refiriendo además a la Aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

5.- El área de expansión urbana definida en la Ordenanza 228 expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima¹⁹, comprende los territorios previstos para el futuro crecimiento de la Metrópoli, así como aquellas territorios de entorno necesarios para proporcionar a su población las mejores condiciones ambientales, de seguridad y de habitabilidad.

Esta área comprende, a su vez, tres Sub - Áreas:

¹⁹ Publicada el 30/8/1999 en el diario Oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

- a) *Crecimiento Urbano: Se destinará a los usos del suelo urbano¹¹.*
b) *Protección por Función Ambiental y Recreativa: Es aquella perteneciente a los ecosistemas de los valles de los ríos Chillón, Rimac y Lurin de la Provincia de Lima, que se destinará para fines agrícolas, pecuarios, forestales, recreativos, culturales, de investigación, paisajistas¹².*
c) *Amortiguamiento, Seguridad y Paisaje Natural es aquella franja que bordea el Área Urbana y de Crecimiento Urbano de Lima Metropolitana, por lo que sólo se podrán destinar a arborización, paisajismo, turismo y obras de defensa¹³.*



Asimismo, de conformidad con el inciso 1.2 del artículo 161 de la Ley Orgánica de Municipalidades es obligación de las municipalidades el determinar las zonas de expansión urbana, la que se realizará en concordancia con la zonificación y los planes de desarrollo urbano y vivienda.

6.- En tal sentido, si la municipalidad ha concluido en función a sus atribuciones y obligaciones que un determinado territorio constituye "zona de expansión urbana", los predios ubicados en estas zonas así como los usos que de éstos se hagan, se encontrarían bajo la competencia de las municipalidades; y en tanto además, esta zona está referida al crecimiento de la ciudad y conservación del medio ambiente adecuado para ésta, los requisitos para la inmatriculación corresponderían a un predio urbano. (...)".

14. En el presente caso tenemos que se ha presentado Carta No. 020-2013-GDU-E/CyObsPRs-MDLJ, del 2 de abril de 2013, en la cual se establece que el predio Santa Fortunata II está ubicado en área de expansión urbana.

Asimismo, mediante Oficio No. 167-2014-SUNARP-TR-A, cursado al Alcalde de la Municipalidad Distrital de La Joya, se ha recibido la respuesta cursada por el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Gustavo Gómez Granda, en la cual confirma la autenticidad de la Carta antes señalada.

En tal sentido, conforme al criterio expuesto en la Resolución No. 1007-2013-SUNARP-TR-L, debe evaluarse los requisitos del título submatéria como urbano.

¹¹ Estas zonas van a definirse en los estudios urbanos y/o ambientales específicos que sean aprobados mediante Ordenanza.

¹² Actúan como fuente de oxigenación y recarga del acuífero

¹³ Tiene por objeto proteger dichas áreas y a la potación de los efectos contaminantes en el suelo, subsuelo, aire o agua, y del riesgo físico a que pudieran estar sometidas por su colindancia.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

Debe entonces revocarse los acápites 1b), 1c) y 5) de la observación.

VI.5. ESTABLECER SI EXISTE SUPERPOSICIÓN DEL PREDIO A INMATRICULARSE CON ALGÚN OTRO INSCRITO.



15. El artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica 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(...) El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposiciones con propiedades inscritas de terceros, o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. (resaltado nuestro).
16. El artículo 2018 del Código Civil establece que para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto títulos supletorios. Asimismo, el artículo 2010 del mismo Código señala que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.
17. Como expresan Ramón María Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill, " la inmatriculación o insabulación de finca en el Registro de la Propiedad Inmueble es el ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro, efectuado por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, por la cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca correspondiente a los efectos jurídicos procedentes"; de lo que se colige que el presupuesto de la inmatriculación es que el predio no tenga inscripción registral.
18. No puede realizarse la primera inscripción de dominio de un predio mientras no se haya aclarado la superposición, ya que se estaría generando una duplicidad de partidas. Cabe recordar que el informe del área de catastro es vinculante para el Registrador en los aspectos técnicos

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

como la determinación de la existencia de superposiciones con propiedades inscritas de terceros.

La solicitud de inmatriculación tampoco sería procedente en aplicación del principio de especialidad contenido en el Numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud del cual 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; toda vez que conforme a este principio, no es posible que se extienda una inmatriculación respecto de un predio que ya cuenta- aunque sea parcialmente-, con antecedentes registrales.

Asimismo, de acceder a la inscripción se estaría contraviniendo el principio de prioridad excluyente, contenido en el artículo 2017 del Código Civil, en mérito al que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

19. En el presente caso tenemos que en el Informe Técnico No. 1091-Z.R.N.XII/OC-R del 10 de octubre de 2013, se estableció que existía una superposición parcial del predio Santa Fortunata II con el predio inscrito en la partida No. 4001242 y sobre caminos.

20. Respecto de la superposición parcial sobre el predio inscrito en la partida No. 4001242, se presentó en Segunda Instancia, plano perimétrico y topográfico y memoria descriptiva del predio submateria, y derivado dichos documentos técnicos al área de Catastro se ha establecido en el Informe Técnico No. 824-Z.R.N.XII/OC-R del 11 de marzo de 2013 (debió ser 2014) que *no se aprecia superposición del predio materia de trámite sobre la mencionada partida 4001242, consecuentemente no se encuentra ubicado sobre predios inscritos (...)*.

En lo referente a la parte de la observación que indica que el predio submateria se ubica sobre caminos, sin embargo, se ha presentado Constancia No. 005-2013-GDU-MDLJ, del 17 de diciembre de 2013 en la cual el Gerente de Desarrollo Urbano Ing. Juan Gmo. Soto Muñoz indica que de la "(...) verificación realizada a la base gráfica de la Oficina de Catastro y

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

Obras privadas, no presenta vías públicas que atraviesen el mencionado predio, existiendo solo vías internas de uso privado”.

Asimismo, mediante Oficio No. 167-2014-SUNARP-TR-A, cursado al Alcalde de la Municipalidad Distrital de La Joya, se ha recibido la respuesta cursada por el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Gustavo Gómez Granda, en la cual confirma la autenticidad de la Carta antes señalada.

En tal sentido, corresponde **revocar los extremos 1-a)** de la observación formulada.

VI.6. ESTABLECER SI SE HA PRESENTADO LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SEÑALADA POR EL ARTÍCULO 20° DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS.

21. Al respecto tenemos que el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que:

“Para la inmatriculación de predios urbanos ubicadas en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el D.S. 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará 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 (...)”.

22. Como lo ha establecido este Colegiado en la Resolución No. 543-2013-SUNARPTR-A, siguiendo el criterio reiterado contenido en la Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28.10.2005, se ha pronunciado en el sentido que la visación municipal constituye un genuino acto administrativo¹⁴.

¹⁴ El artículo 1 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, define al acto administrativo como “las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta”. Al respecto, Morón Urbina señala que “El acto administrativo es el resultado jurídico de un proceso de exteriorización intelectual que emanado de cualquiera de los órganos de las entidades, que al constituir una manifestación del poder público conlleva fuerza vinculante por imperio de la ley”, MORÓN URBINA, Juan Carlos; Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica, 2011, p. 62.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

respecto del cual opera la presunción contemplada en el artículo 9 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, según la cual *"Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda"*.

Conforme al artículo 1 de la Ley N° 27444, son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta. La doctrina nacional¹⁵ y extranjera¹⁶ consideran que entre estas declaraciones se encuentran las de juicio, como son las certificaciones, a través de las cuales la Administración *"valora y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho"*¹⁷. En este orden, la visación de planos por la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la administración acerca de su coincidencia con la realidad física del predio. Dicha declaración ha sido expedida conforme a normas de Derecho Público, cuya eficacia se proyecta sobre un interés particular de la propietaria del predio que busca el reconocimiento de una situación de hecho concreta. Además, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de las funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235 del Código Procesal Civil.

Ahora bien, lo manifestado nos conduce a afirmar para el caso de autos que cuando la autoridad municipal visa o da la conformidad de los planos y memorias descriptivas para un determinado trámite, es porque ha evaluado que el predio presenta la descripción física que allí se consigna.

23. En el presente caso tenemos que el plano perimétrico y topográfico del predio Santa Fortunata 2, se encuentra visado por el arquitecto N. Tony Yucra Mamani, encargado de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de La Joya, que según Carta No. 091-2014-GDY/MDJL del 18 de marzo de 2014, es competente para dicho acto.

¹⁵ MORON URBINA Juan Carlos; Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Lima, 2001, Gaceta Jurídica, P. 62.

¹⁶ GARCIA DE ENTERRIA Eduardo y FERNÁNDEZ Tomás-Ramón; Curso de Derecho Administrativo, Madrid, 1999, Civitas, Tomo I, p. 535.

¹⁷ DROMI Roberto; Derecho Administrativo, Bs. As. 1998, Ed. Ciudad Argentina, p. 232.

RESOLUCIÓN No. - 150 -2014-SUNARP-TR-A

24. No obstante, el plano no ha sido elaborado y suscrito por verificador competente en vista que de la búsqueda efectuada en el Sistema del Índice de Verificadores, el arquitecto José Mauricio Valdivia Chacón no se encuentra inscrito en dicho Índice, por lo que deberá presentarse **el mismo plano** con elaborado y suscrito en la forma legal correspondiente.

En tal sentido, corresponde **confirmar el 6)** extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N° 161-2013-SUNARP/PT del 12.06.2013.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el acápite 6) de la observación, **REVOCAR** los demás extremos de la misma; y, **AMPLIARLA**, señalando que el título adolece del **DEFECTO** advertido en el octavo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO-NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

Anexo número 06: Respuesta a la Solicitud ODAJUD, con lo cual se demuestra la Verificación La falta de control normativo sobre los requisitos legales de las Escrituras Imperfectas otorgadas por un Juez Paz No Letrado como los Controles Legales que cuenta una Escritura Pública. Antes de la vigencia de la ley de Justicia de paz N° 29824 de 03 de abril del 2012.

1. Caso Real: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 056-2002-ORLL-TRN II Pleno.

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL DEL NORTE N° 056-2002-ORLL-TRN

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

TRUJILLO, dos de mayo de 2002

INGRESO : 028-2002
PROCEDENCIA : CHICLAYO
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
TÍTULO : 475 DEL 11-1-2002

ASUNTO

Se trata del recurso de apelación interpuesto por la Sra. Gladis Tomasa Curo Niquen, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, a la solicitud de inmatriculación de inmueble.

ANTECEDENTES

Mediante Título N° 475, presentado el 11-1-2002, doña Gladis Tomasa Curo Niquen solicita la inmatriculación del inmueble ubicado en la calle Grau N° 328, del distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque. Para ello adjunta la escritura pública de protocolización de expediente, de fecha 19-7-2000, otorgada ante el Notario de Lambayeque, Luis Balcazar Rioja, en la cual, por orden de la Juez del Juzgado Mixto de Lambayeque, Dra. Irma Elvira Rojas Semache, se protocoliza la escritura imperfecta de compraventa de inmueble de fecha 25-4-1983, otorgada ante el Juez de Paz del distrito de San José, Carlos Martínez Chumioque.

CONTENIDO DE LA OBSERVACIÓN

La Registradora Pública, Rosa Amelia Vera Meléndez, observó el título con esquila de fecha 15-2-2002, la misma que tiene el siguiente tenor:

"1.- La Escritura Pública presentada, en la cual se Protocoliza el expediente de compraventa de una casa habitación ubicada en el distrito de San José, no tiene antigüedad suficiente para inscribir la Primera de Dominio, debiendo cumplir con los cinco años exigidos en la Ley; esto según lo dispone el Art. 2018 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: "para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años..."

En su oportunidad, transcurridos los cinco años de la fecha de la protocolización se procederá a inscribir la primera de dominio debiendo cumplirse los requisitos exigidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS del 27-1-89".

Mediante escrito de fecha 22-2-2002, la presentante levanta la observación precisando que el requisito de la antigüedad de 5 años sí lo cumple el título, considerando que el instrumento extendido ante el Juzgado de Paz del distrito de San José de fecha 25-4-1983, ES UNA ESCRITURA PÚBLICA, deviniendo erróneo que el cómputo sea a partir de la protocolización notarial.

Por esquela de fecha 24-1-2002, la Registradora reitera la observación con el siguiente tenor:

"1.- Subsiste la observación de fecha 15-1-2002, por cuanto según el Art. 2018 del Código Civil, señala lo sgte.: "para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterumpido de cinco años...", considerándose título a un documento público emitido por un ente que tenga tal investidura, salvo que la Ley lo permita en documentos privados, debiendo ser expresa tal excepción, conforme lo estipula el Art. 9 del Reglamento General de los Registros Públicos; no encontrándose la Escritura Imperfecta dentro de esta excepción por lo mismo que necesita de una protocolización para acceder al registro, debiendo en consecuencia a partir de la protocolización contarse los 5 años para solicitarse la inscripción como primera de dominio.

2.- Según el Art. 58 de La ley Orgánica del Poder Judicial, se señala que en lugares donde no hubiera Notario Público, los Juzgados de Paz Letrado asumirán ciertas funciones notariales, entre ellas: la de extender Escrituras Imperfectas; las que necesitarán de una protocolización del funcionario competente (Notario). Esa es la razón para que el Juzgado Mixto de Lambayeque, ordene elevar a Escritura Pública el contrato privado de fecha 25-4-1983, extendido por el Juez de Paz Letrado del distrito de San José, porque de lo contrario por sí misma, no puede acceder al Registro."

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La presentante en su escrito de apelación señala lo sgte.:

1.- Que la escritura imperfecta no es un documento privado, como afirma la operadora registral, pues mientras en este último sólo intervienen las partes y nada más que ellas, en la escritura imperfecta al lado de las partes coparticipa también un funcionario público de modo necesario y forzoso. Del título, se aprecia con meridiana nitidez que en su elaboración originaria han participado las partes, un juez premunido de facultades notariales y hasta testigos, se concluye que el título materia de inscripción es un documento público y no un documento privado como afirma la registradora.

2.- Que la tesis que sustenta la apelación encuentra su fundamento en lo dispuesto en el Artículo 235 del Código Procesal Civil, que prescribe que es documento público el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus funciones, y el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

3.- Que las escrituras extendidas ante el juez de paz y notario tienen la misma estructura sustancial y organizativa.

4.- Que en ningún momento la ley discrimina sobre los conceptos perfectas o imperfectas, en alusión a las escrituras.

5.- Que para que no proceda la inscripción del título contenido en la escritura imperfecta extendida ante juez de paz, esta prohibición tiene que aparecer gramaticalmente en la norma y no ser obtenida por deducción.

6.- Que la hipótesis suscrita por la registradora es una falacia de término medio no distribuido.

7.- Que al haber quedado demostrado que el título submateria es una escritura pública y que tiene una antigüedad de 20 años, el registro está obligado a acceder al pedido de inscripción.

CONSIDERACIONES

1.- Que, en virtud del título 475, de fecha 11-1-2002, la presentante Gladis Tomasa Curo Niquen solicita la inmatriculación del inmueble ubicado en la calle Grau N° 324 (antes 328), del distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque, en mérito a la escritura de protocolización de fecha 19-7-2000, otorgada ante el Notario de Lambayeque, Luis Balcázar Rioja, por disposición de la Juez del Juzgado Mixto de Lambayeque, Dra. Irma Elvira Rojas Senmache, en la cual se protocoliza la Escritura Imperfecta de fecha 25-4-1983, otorgada ante el Juez de Paz de San José, Carlos Martínez Chumioque. La Registradora, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, observa el título por considerar que de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 2018 del Código Civil, para inmatricular inmuebles se deben acreditar títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años, tiempo que aún no reúne la escritura de protocolización. La presentante, por su parte señala que la escritura imperfecta inserta en la escritura de protocolización, constituye por sí misma instrumento público, y que por lo tanto el transcurso del tiempo requerido por la ley se debe computar desde la fecha del otorgamiento de la escritura imperfecta ante el juez de paz.

2.- Que, la presente resolución está dirigida a determinar si la escritura imperfecta otorgada ante un juez de paz constituye instrumento público y por lo tanto por sí misma resulta ser título inscribible de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 2010 del Código Civil, concordante con el Artículo 2018 del mismo cuerpo normativo, o, por el contrario, constituye instrumento privado que requiere de actos adicionales de otros funcionarios para convertirse en público.

3.- Que, el Artículo 2018 del Código Civil prescribe que para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años, o en su defecto, títulos supletorios. La exigencia de exhibir títulos por un periodo de 5 años para la primera inscripción responde al hecho de que el Artículo 950 del Código Civil vigente establece ese plazo para la prescripción adquisitiva corta(1).

Sin embargo, el Artículo 2018 del Código Civil debe de interpretarse en concordancia con el Artículo 2010 del mismo cuerpo normativo, que establece que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. A decir de Manzano Solano, citado por Jorge Luis Gonzales Loli (2), "no basta cualquier título o documento, sino que, además, 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 insuficiente, 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". El Artículo 2010 del Código Civil, concordante con el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, consagra el Principio Titulación Auténtica o Pública, por medio del cual el registro consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por un funcionario público. En ese sentido, cuando el Artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos, debemos entender a instrumentos públicos que contengan un acto generador de la situación jurídica objeto de la inscripción.

4.- Que, son caracteres fundamentales del documento público: 1.- su autenticidad, por la cual sus autores quedan identificados sin necesidad de comprobación alguna; y, 2.- la fecha cierta, que resulta de las manifestaciones del oficial público y tampoco necesita ser justificada. (3).

5.- Que, de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 235 del Código Procesal Civil, es documento público: 1.- El otorgado por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones; y, 2.- La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. En este mismo sentido, el Reglamento General de los Registros Públicos derogado establecía en su Artículo 122 que los instrumentos públicos en virtud de los cuales, por regla general, deben hacerse las inscripciones, son los siguientes: a) Las escrituras públicas y demás documentos extendidos ante Notarios, Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones; b) Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales a los cuales la ley haya conferido funciones análogas a los notarios; c) Los extendidos por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones; d) Las partidas de los Registros de Estado Civil; y, e) Las partidas parroquiales en los casos previstos en el Artículo 1827 del Código Civil (entiéndase Código Civil de 1936).

6.- Que, queda claro que la escritura pública y los instrumentos otorgados ante o por notario constituyen instrumentos públicos. Pero también, según lo señalado por el Código Procesal Civil, son instrumentos públicos los otorgados por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones. Respecto a este último, Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, precisa que funcionario público es el órgano o persona que pone en ejercicio el Poder Público. Agrega que es todo aquel que por disposición inmediata de la ley, por

elección, o por nombramiento de autoridad competente, participe del ejercicio público.

7.- Que, los jueces de paz letrados y los jueces de paz constituyen órganos jurisdiccionales del Poder Judicial, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Son funcionarios públicos que desarrollan las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes les han otorgado.

8.- Que, dentro de las atribuciones que les han otorgado a los jueces de paz letrado y a los jueces de paz se encuentran las funciones notariales, según lo establecido por el Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con el Artículo 88 del mismo cuerpo normativo. La función notarial es una atribución subsidiaria de la función judicial que la ejerce el juez justamente en aquellos lugares donde no exista notario. El fundamento de esta función se encuentra en el interés del Estado que su presencia se halle en los lugares más recónditos del país, y si el servicio público de la seguridad jurídica no puede ser otorgada por el llamado a hacerlo, que lo sea por otro funcionario público designado por la ley. Sin embargo, el ejercicio de estas atribuciones están condicionadas a que la sede del juzgado se encuentre a más de 10 kilómetros de distancia de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia o ausencia por más de 15 días continuos no lo hubiera. También están limitadas a determinados asuntos: escrituras imperfectas, protestos y legalizaciones.

9.- Que, las escrituras imperfectas constituyen instrumentos otorgados ante el juez de paz letrado o ante el juez de paz, para lo cual deben llevar un registro en el que anota, mediante acta: a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Se puede denotar que estos mismos requisitos se encuentran contemplados en el Artículo 54 de la Ley del Notariado, para la introducción de la Escritura Pública. b) En el acta también se anotará la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. En esta parte, el juez de paz letrado o el juez de paz constituyen el cuerpo de la escritura imperfecta, refiriéndose al contenido del contrato, su naturaleza y por ende la causa del mismo. Nada impide que se copie la minuta en su integridad, situación que es la más frecuente. Sin embargo, la ley no exige que la minuta sea suscrita por letrado colegiado. Esto, en casi su integridad, es requerido para el cuerpo de la escritura pública extendida ante Notario. c) El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Esta parte correspondería a la conclusión de la escritura pública. Además, el acta una vez firmada, se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Además, asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

10.- Que, es cierto que la escritura imperfecta no es idéntica a una escritura pública notarial, pero estructuralmente guardan mucha semejanza, como ya lo hemos repasado en el acápite anterior. Incluso, el acta al ser integrada a un registro en estricto orden cronológico, adquiere la matricidad, importantísima en un instrumento público.

11.- Que, las escrituras imperfectas constituyen instrumentos otorgados por juez de paz letrado o juez de paz en el ejercicio de sus funciones; ergo, constituyen instrumentos públicos. Ello en razón de lo establecido en el inciso 1) del Artículo 235 del Código Procesal Civil.

12.- Que, por lo tanto, las escrituras imperfectas, otorgadas con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica del Poder Judicial, tienen mérito inscriptorio, de acuerdo con lo prescrito por el Artículo 2010 del Código Civil.

13.- Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos anteriores, la escritura imperfecta materia de este título fue otorgada ante el Juez de Paz de San José, Lambayeque, Carlos Martínez Chumioque, el 25 de abril de 1983, fecha en que aún estaba vigente el Código de Procedimientos Civiles. El Artículo 400 de dicho cuerpo legal prescribía que eran instrumentos públicos: 1.- Las escrituras públicas y demás documentos extendidos por notario conforme a las leyes; 2.- Los extendidos o autorizados por los funcionarios y empleados públicos en ejercicio de sus atribuciones; 3.- Las partidas de nacimiento, matrimonio y defunción extendidas en los registros de estado civil o en los libros parroquiales; 4.- Las escrituras extendidas ante el juez de paz por falta de notario, desde que se protocolicen. Es decir, para dicho Código, la escritura imperfecta, por sí misma, no constituía instrumento público, pues para adquirir dicha calidad necesitaba de un procedimiento adicional de protocolización seguido ante el Juez de la Provincia donde se había otorgado. El juez examinaba el instrumento y si lo encontraba con las formalidades de la ley, ordenaba que se protocolice dentro del tercer día o lo declaraba comprobado, según los casos. Este procedimiento se encontraba contemplado en los Artículos 1306 al 1308 del Código de Procedimientos Civiles. Se denota, sin embargo, cierta confusión en las normas procesales de este Código, pues por un lado el inciso 4) del Artículo 400 consideraba a las escrituras imperfectas como instrumentos públicos desde que se protocolizaban (se supone ante el Notario), mientras que el Artículo 1307 del mismo señalaba que la escritura imperfecta se consideraba como pública o comprobada desde la fecha en que se expedía la resolución judicial que así lo declaraba. En uno u otro caso, por mandato de la ley, la escritura imperfecta para ser considerada instrumento público requería finalmente la participación de un funcionario distinto del juez ante quien se había otorgado.

14.- Que, se puede apreciar de la Ley Orgánica del Poder Judicial derogada, - Decreto Ley N° 14805, pero vigente en la fecha en que se otorgó la escritura imperfecta ante el Juez de Paz de San José, el 25-4-1983-, que los requisitos de la escritura imperfecta eran prácticamente los mismos a los exigidos en la vigente

Ley Orgánica del Poder Judicial. No hay mayores diferencias entre lo establecido en el Artículo 203 de la derogada ley con el Artículo 58 de la vigente.

15.- Que, la normatividad actual le ha dado la verdadera dimensión a la escritura imperfecta, considerándola instrumento público pues ha sido otorgada ante un funcionario público cuyas funciones están reconocidas en la ley. Por eso, se ha proscrito el procedimiento de protocolización de instrumentos imperfectos contemplado en el Código de Procedimientos Civiles, pues no tendría razón de llevarse a cabo cuando la norma les ha reconocido el carácter de públicos. De no ser así ¿cuál sería la naturaleza jurídica de la escritura imperfecta? ¿Sólo ser instrumento de fecha cierta? Si esto último fuese verdad, no se le habrían dado también a los jueces de paz y paz letrado funciones de legalización de firmas, que dan lugar a que el documento tenga fecha cierta.

16.- Que, si bien es cierto, la escritura imperfecta materia de esta apelación fue otorgada ante el Juez de Paz de San José durante la vigencia de la normatividad anterior que requería un procedimiento adicional de protocolización para ser instrumento público, la misma sigue existiendo y produciendo sus efectos en la actualidad. Por ello, se aplica la teoría de los hechos cumplidos y la aplicación inmediata de la ley a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, de acuerdo a lo prescrito por el Artículo III del Título Preliminar del Código Civil, concordante con el Artículo 2121 del mismo cuerpo normativo; es decir, la nueva ley rige las consecuencias de situaciones y relaciones que le eran preexistentes (4). Al configurarse la teoría de los hechos cumplidos en el presente caso, a la escritura imperfecta del 25-4-1983 se le aplica la normatividad actual sobre la materia, resultando ser un instrumento público, habiendo cumplido desde la entrada en vigencia de Código Procesal Civil a la fecha, el tiempo requerido por el Artículo 2018 del Código Civil para dar lugar a la inmatriculación del inmueble. Que se haya seguido el procedimiento judicial de protocolización y hasta culminado con la incorporación en el protocolo notarial, no enerva el carácter de público que ya tenía por sí misma la escritura imperfecta.

17.- Que, sin embargo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2011 del Código Civil, concordante con el inciso d) del Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presentan para su inscripción, para lo cual verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. En virtud de ello, el Registrador, al calificar una escritura imperfecta deberá solicitar al Colegio de Notarios correspondiente, información que permita determinar si en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz. Asimismo, solicitará información a la Corte Superior correspondiente que precise si el Juez de Paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba en funciones a la fecha de su realización, sin perjuicio de la información solicitada al Juzgado de donde proviene la escritura que determine la autenticidad del documento.

18.- Que, en el presente título, las exigencias establecidas en el considerando anterior se dan por cumplidas, pues de por medio existe un procedimiento de protocolización judicial que ha determinado la autenticidad de la escritura imperfecta. Por otro lado, se deduce que la Registradora ha efectuado la búsqueda en los antecedentes registrales y ha determinado que el inmueble no se encuentra inscrito, pues no se ha pronunciado respecto a ello en su escuela de observación. Asimismo, en virtud de la calificación integral a que está obligado este Colegiado, se aprecia que el parte notarial que contiene la protocolización de actuados, incluso la escritura imperfecta, no se encuentra firmado por el Notario Luis Balcázar Rioja, ni rubricado en cada una de sus fojas contraviniendo lo dispuesto en el Artículo 85 de la Ley del Notariado. Además, para inmatricular este inmueble se debe adjuntar al título plano suscrito por Ingeniero Civil o Arquitecto en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas del predio materia de inscripción y constancia negativa de catastro expedida por la municipalidad del distrito. También se debe adjuntar declaración jurada de cada una de los titulares donde se precise su estado civil a la fecha en que adquirieron el inmueble. También, apareciendo el precio de compraventa expresado en soles oro, la tasa registral por inmatriculación es de 40 nuevos soles, por lo que el interesado deberá cancelar un mayor derecho de 26 nuevos soles.

19.- Que, este Colegiado considera que lo señalado en esta resolución constituye precedente de observancia obligatoria dentro del ámbito de su competencia territorial del Tribunal Registral del Norte, toda vez que interpreta de modo expreso y general lo dispuesto en el inciso 1) del Artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial concordado con el Artículo 235 del Código Procesal Civil.

Por las consideraciones expuestas, y con la ponencia del Dr. Hugo Echevarría Arellano.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR la observación efectuada por la Registradora Pública, Dra. Rosa Amelia Vera Meléndez, y disponer que el título es inscribible en tanto se cumpla con lo establecido en el décimo octavo considerando.

SEGUNDO.- ESTABLECER que la presente resolución constituye precedente de observancia obligatoria en cuanto al siguiente criterio:

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

Regístrese, comuníquese.

VÍCTOR MOSQUEIRA NEIRA
Presidente del Tribunal Registral del Norte

**1. Caso Real: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 640-2012-
SUNARP-TR-T DEL CLXX Pleno.**



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 640-2012-SUNARP-TR-T

Trujillo, dieciocho de octubre de dos mil doce.

APELANTE : SEGUNDO FLORENCIO LIVIA PINTADO
TITULO : 61349-2012 del 02.08.2012
RECURSO : 590-2012
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO (S) : INMATRICULACIÓN

SUMILLA(S):

Testigos en escritura imperfecta

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, el señor Livia solicitó la inmatriculación del predio agrícola denominado Fundo la Fortaleza de 2,000.7482 Hás., ubicado en el sector Alto Negro del distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque.

Para este efecto acompañó los siguientes documentos:

Traslado de la escritura imperfecta de compraventa de fecha 20.01.2012, otorgada por Florencio Livia Gualigua a favor de Narciso Cerapio Díaz Vásquez y Segundo Florencio Livia Pintado ante el Juez de Paz de Única Nominación de Inscritas Juan Ernesto Zapata Paiva.

- Plano perimétrico y de ubicación del predio. Este documento presenta sello y firma del Jefe Zonal del COFOPRI y se precisa que estos documentos sirvieron para extender el certificado negativo de zona catastrada.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00248-2011-OZLAMB del predio expedido por el COFOPRI el 23.11.2011.



RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

- Memoria descriptiva del predio visada por el ingeniero Roberto Lecca Vergara.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el Registrador Público Luis Sánchez Cerna, quien luego de remitirlo al Área de Catastro de la Zona II, emitió la esquila de fecha 10.08.2012 cuyo tenor es el siguiente:

«(...)

Del Informe Técnico:

1.- *Según Informe Técnico Catastral N° 5251-2012-Z.R. N° IIVOC-CHI-(R), se advierte lo siguiente:*

1.1. *Realizada la búsqueda en el sistema registral no se encontró antecedente del predio ubicado en el sector Alto Negro, distrito de Olmos, provincia de Lambayeque con un área de 2,000.7482 Hás.*

1.2. *Visto el expediente se solicita la inmatriculación de un predio ubicado en el sector Alto Negro, distrito de Olmos, provincia de Lambayeque con un área de 2,000.7482 Hás.*

1.3. *Revisada la documentación adjunta se indica lo siguiente:*

a. *Ingresadas las coordenadas a la base gráfica del Registro de Predios se determina que el área y perímetro coinciden con lo indicado en la memoria y plano perimétrico.*

b. *Sin embargo, presenta una memoria y plano perimétrico adicional donde se indica para el lado 1-2 5495.78 ml y el lado 2-3 3426.00 ml lo cual coincide con la escritura imperfecta, no obstante, dicho plano y memoria descriptiva no se encuentran visados por COFOPRI rural.*

c. *Se indica que el predio se encuentra cayendo parcialmente sobre el título 2012-6508 (en trámite por apelación).*

d. *Asimismo, se informa que el predio se encuentra cayendo parcialmente sobre un título 2012-51678 el cual se encuentra tachado pero con asiento de inscripción vigente.*

1.4. *Debe aclararse lo señalado por el área de catastro de esta oficina, según lo detallado líneas arriba.*

De los defectos advertidos en el título inscribible:

2. *El art. 68 de la LOPJ establece que los jueces de paz tienen las mismas funciones notariales que los jueces de paz letrados, dentro del ámbito de su competencia, y el art. 58 del mismo texto legal, respecto de las funciones notariales de los jueces de paz, señala que: "Los juzgados de paz letrados, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un notario público, o donde por*

Página 2 de 14

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

vacancia no lo hubiera, o en ausencia del notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales:

1.- Escrituras Imperfectas.- Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro."

Como se aprecia, estas escrituras constituyen instrumentos otorgados, para lo cual deben llevar un registro en el que se anota, mediante acta:

- La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. (igual que en D. Leg 1049 respecto de la función notarial). Lo cual se ha omitido en el presente caso.

- La naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Esto también se ha omitido en el presente caso. Tampoco se deja constancia que la minuta esté firmada por abogado.

- El acta es firmada por el juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. (Conclusión), esto último se ha omitido, pues no se deja constancia que se trate de vecinos del lugar los testigos.

Además, el acta una vez firmada se extiende en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Asimismo asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados dejando constancia del folio y de la



RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

fecha de inscripción en su registro, lo cual tampoco ha sucedido en el presente caso.

Por lo cual, y de ser el caso y haberse extendido escritura imperfecta, debe adjuntarse el traslado de la misma; de lo contrario, al no cumplir con los requisitos para que el documento sea considerado escritura imperfecta se procederá a rechazar lo solicitado.

De la Naturaleza del Predio:

3. Por otro lado el solicitante no precisa cuál es la naturaleza del predio (rural o eriazo), por cuanto de ello dependerá la exigencia de requisitos a solicitar en este título, ya que estos son diferentes, según como sea el caso. Para lo cual puede adjuntar certificado o documento emitido por Gobierno Regional, (o COFOPRI en caso sea competente), en el cual se precise la naturaleza del predio. (rural o eriazo)

4. De ser el inmueble calificado como ERIAZO, resulta aplicable el art. 62° de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales referido a la función que tienen en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado (Inciso b, ver al final).

5. A lo anterior debe agregarse que conforme a lo establecido en el art. 38 del D.S. 007-2008- VIVIENDA, "La primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias".

En resumen, la primera inscripción de dominio de terrenos eriazos es competencia de los gobiernos regionales o de la SBN.

IV. BASE LEGAL:

Ley 29824 - Artículo 6: "(...) El juez de paz tiene la facultad de:

3. Desarrollar las funciones notariales previstas en la presente Ley".

- Artículo 17: "(...) Función notarial

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

- 1. Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.*
- 2. Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.*
- 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.*
- 4. Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal.*

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarías, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiere y que el juez de paz pueda verificar personalmente.”

Ley 27867. Artículo 62.- 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 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 enclaves de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

D.S. 07-2008-VIVIENDA. Artículo 38.- Del procedimiento de aprobación La primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias.

Res. 079-2005-SUNARP. Art.32

Art. 42 a) del Reglamento General de los Registros Públicos

DECISION: OBSERVADO

*** PENDIENTE DE CALIFICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEFINITIVA, PREVIA ACLARACIÓN.»**

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Livia interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Víctor Gutiérrez Coronado. Los fundamentos del recurso se resumen a continuación:



1. Se ha citado textualmente el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pero no se ha indicado la vulneración de algún principio registral.
2. Para que un predio tenga la calidad de enclavo requiere que el Estado haya seguido el procedimiento previsto en la ley para tal fin.
3. La ley es clara al establecer que el Estado es propietario de los predios cuya titularidad no se acredite, y en el presente caso se ha probado la propiedad del predio materia de inmatriculación.
4. Se ha cumplido con todas las formalidades legales, incluso el informe técnico señala que el predio a inmatricular no se encuentra inscrito ni superpuesto con propiedad de terceros.

Página 5 de 14

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el Informe Técnico N° 5251-2012-Z.R.N°II/OC-CHI-(R) emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, no se ha encontrado antecedente o referencia de inscripción del predio denominado Fundo La Fortaleza de 2,000.7482 Hás.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal **Hugo O. Echevarría Arellano**.

El Registrador ha señalado *grasso modo* que el instrumento que sustenta el derecho del administrado no cumple las exigencias formales establecidas en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ); indicando, además, que tampoco se ha dejado constancia en dicho instrumento que los testigos sean vecinos del lugar y que la minuta haya sido firmada por abogado. Agrega en su esqueta de observación que no se ha precisado la naturaleza del predio a inmatricular: rural o eriazo.

El Área de Catastro, por su parte, añadió los siguientes reparos: a) el plano y la memoria descriptiva no se encuentran visados por el COFOPRI; b) el predio sub materia recae parcialmente sobre los predios que son objeto del procedimiento registral de inmatriculación correspondiente a los títulos 6508-2011 y 51678-2012

Estando a lo indicado, en el caso de autos corresponde establecer:

1. Si la escritura imperfecta reúne las formalidades previstas en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ).
2. Si debe acreditarse la condición rural o eriaza del predio a inmatricular.
3. Si el plano y la memoria descriptiva tienen que ser visados por el COFOPRI
4. La incidencia de los títulos N° 2012-6508 y 51678-2012 en la inscripción de la presente rogatoria.

VI. ANÁLISIS:

1. En cuanto al primer punto controvertido, debemos señalar –en principio– que las escrituras imperfectas son instrumentos públicos otorgados por los jueces de paz y de paz letrados en cumplimiento de la función notarial que les ha sido encargada por ley en aquellos lugares donde no existe notario. El artículo 58 de la LOPJ regula las formalidades que deben tener dichos instrumentos. Según dicho dispositivo legal, los jueces de

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

paz o paz letrado deben llevar un registro en el que anoten, mediante acta:

a) La fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges; anotando su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. Estos requisitos corresponden al contenido de la introducción de las escrituras imperfectas.

b) La naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Esto constituye el cuerpo de la escritura imperfecta, pues se refiere al contenido del contrato, su naturaleza, y por ende la causa del mismo.

Esta acta, según prescribe el acotado artículo, deberá ser firmada por el juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Además, se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de otra sin dejar espacios libres. Por último, una vez asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en su registro.

2. El Registrador ha señalado que algunos de los requisitos antes descritos han sido omitidos. En cuanto a la identificación de los otorgantes y la apreciación de su capacidad se advierte que el juez de paz cumplió con identificar adecuadamente a los comparecientes y se refirió implícitamente a la capacidad con que intervenían ("entendidos en el idioma..."). Por tal motivo, se revoca este extremo de la observación.

3. En cuanto a la omisión de la naturaleza del acto, el derecho o cosa a que se refiere, su valor, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados así como la fecha y número de los recibos correspondientes es necesario precisar lo siguiente: la escritura imperfecta hace mención expresa del acto formalizado (compraventa) así como del precio del bien que constituye su valor. En cuanto a los impuestos pagados y derechos cobrados, así como la fecha y número de los recibos correspondientes, es preciso mencionar que su omisión no corresponde ser evaluada por las instancias registrales sino que resulta de exclusiva responsabilidad del juez de paz. Al igual que el artículo 7 del Decreto Legislativo 776 (modificado mediante Disposición Modificatoria Única de la Ley 29566) ha impuesto exclusivamente a los notarios la labor de verificar el pago de los tributos que gravan los bienes objeto de transacción, el artículo 58 de la LOPJ ha puesto en cabeza del juez de paz la obligación de verificar el



Página 7 de 14

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

cumplimiento de estos aspectos tributarios de la operación, sin que las instancias registrales tengan incumbencia en este punto. Por lo tanto se revocan estos extremos de la observación.

4. En cuanto a la exigencia de que la minuta esté firmada por abogado. En este extremo debemos partir del concepto de minuta. Se entiende por minuta al "(e)xtirado o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después y extenderlo con todas las formalidades necesarias para su perfección"¹. Si, como señala Lovatón, generalmente los jueces de paz no son abogados, y si "(f) la justicia de paz sirve para resolver los problemas urgentes, cotidianos, vecinales y familiares de las personas de más bajos ingresos y de las regiones más deprimidas de nuestro país"², pretender como regla general que estas personas confeccionen un borrador de un contrato de compraventa y/o solventen un abogado para que lo haga o autorice constituye un despropósito, máxime si el requisito en cuestión no está previsto legalmente para las escrituras imperfectas³, sino para las escrituras públicas notariales. En efecto, el artículo 58 de la LOPJ se limita a exigir la presentación de una minuta sin requerir que sea autorizada por abogado. De ese modo, no resulta exigible en el presente caso que la minuta haya sido autorizada por letrado, por lo que se revoca este extremo de la observación formulada por el Registrador Sánchez.
5. Con relación a la omisión de haberse señalado en la escritura si los testigos son vecinos del lugar. Los testigos a los que alude la LOPJ son los llamados "testigos instrumentales", cuya función es ratificar lo ocurrido durante el otorgamiento de la escritura, esto es, coadyuvar al dicho de las partes y del propio juez de paz. De acuerdo con lo señalado por Gunther Gonzales Barrón, se trata de una garantía adicional de la realización del acto, al cual se le dota de mayor realidad a través de la presencia de estas personas extrañas a los intereses que se disponen a través del instrumento, pero su intervención no significa el ejercicio de una fe pública paralela, pues se les considera representantes de la comunidad para efectos de verificar la realidad del

¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua. 22ª edición. Versión disponible en internet en: <http://lema.rae.es/drae/>

² LOVATÓN, David: La justicia de paz en el Perú. 1999. Instituto de Defensa Legal. Versión electrónica disponible en: [http://www.idl.org.pe/Publicaciones/Justicia paz/estudios/david.htm](http://www.idl.org.pe/Publicaciones/Justicia%20de%20paz/estudios/david.htm)

³ En el mismo sentido: Resolución 568-2011-SUNARP-TR-T.

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

acto⁴. Sin embargo, la evaluación de su aptitud para intervenir en él corresponde exclusivamente al juez de paz. En efecto, tal como ocurre con los testigos que intervienen en el otorgamiento del testamento donde la calificación de su capacidad así como la ocurrencia de impedimentos (ser sordo, ciego o mudo; ser analfabeto, etc.) corresponde al notario, al punto que si el impedimento no fuese notorio al tiempo de la intervención, puede dárseles como hábiles si la opinión común así lo hubiese considerado (artículo 56 de la Ley del Notariado), la aptitud y la capacidad de los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta también están sometidas al escrutinio del juez de paz, sobre el cual recae exclusivamente la responsabilidad. En el caso apelado, se entiende que el juez de paz evaluó las condiciones de quienes intervienen como testigos en el acto y concluyó que reúnen todas las exigencias de la ley para participar del mismo. Por esta razón, es innecesario que el juez deje constancia de una situación que es de su exclusiva responsabilidad, motivo por el cual debe revocarse este extremo de la observación.

6. En cuanto a los requisitos de matricidad del documento, efectivamente se advierte que no se ha dejado constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción del instrumento en el registro de escrituras imperfectas. Por este motivo se confirma este extremo de la denegatoria, debiéndose subsanar la observación con un nuevo traslado en el que aparezca el tomo y folio donde se encuentra legajada la escritura imperfecta, así como la fecha de inscripción de dicha escritura en el registro judicial respectivo.
7. En el segundo asunto controvertido se analiza la naturaleza del predio a inmatricular. El Registrador señaló que no se ha precisado la naturaleza del predio dejando sentada la posibilidad de que podría tratarse de un predio eriazo. En este caso, según su apreciación, la propiedad recaería en el Estado y los legitimados para solicitar la inmatriculación serían la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) o los Gobiernos Regionales. Sobre este tema, en la Resolución N° 645-2011-SUNARP-TR-T del 09.12.2011 este Colegiado señaló que la condición eriaza de las tierras y la propiedad del Estado sobre las mismas exigía un pronunciamiento previo a través del procedimiento regulado por el Reglamento de la Ley 26505, aprobado por Decreto Supremo N° 001-97-AG. Asimismo, para oponer esta situación a terceros era preciso que los



⁴ GONZALES BARRÓN, Gunther: *Introducción al Derecho Registral y Notarial*, p. 652.

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

terrenos eriazos estén inscritos como tales en el Registro de Predios. En el caso de autos no se da esta circunstancia, por lo que no se le puede oponer dicha situación; más aún si tenemos en cuenta que en la cláusula primera de escritura imperfecta se consignó que el predio materia de transferencia es para uso agrario (o, lo que es lo mismo, rural). Entonces, en el presente caso, no resulta exigible demostrar la calidad del predio ya que del mismo título corre esta información requerida para la inscripción. Por tanto, se revoca este extremo de la observación.

8. En cuanto al tercer punto controvertido, el Registrador ha trasladado al usuario la exigencia formulada por la Oficina de Catastro de que el plano y la memoria descriptiva no se encuentran visados por el COFOPRI. El artículo 87 del D.S. 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo 1089, prescribe: *"Para la inmatriculación de predios no inscritos en zonas no catastradas y en tanto el COFOPRI no haya efectuado el levantamiento catastral en dichas zonas, el RdP no podrá exigir la presentación de Código de Referencia Catastral ni la visación del plano. Para este efecto bastará la presentación del certificado negativo de zona catastrada emitido por el COFOPRI, el plano perimétrico y memoria descriptiva elaborados por el profesional inscrito en el Índice de verificadores de SUNARP y el título a que alude el artículo 2018 del Código Civil"*. Según esta norma, cuando el predio se ubica en una zona no catastrada no será requisito la presentación del Código de Referencia Catastral ni la visación del plano. En su lugar, se acompañará para la inmatriculación el certificado negativo de zona catastrada expedido por el COFOPRI. Si será exigible que el plano y la memoria sean elaborados por verificador inscrito en el índice respectivo de la SUNARP.

En el caso de autos el interesado presentó el certificado negativo de zona catastrada emitido por el COFOPRI y el plano y memoria suscritos por verificador inscrito en la SUNARP. Como se aprecia, se cumplió con el mandato legal. Por consiguiente, se revoca este extremo de la observación.

9. Con relación al último punto controvertido, el Área de Catastro advirtió que el predio de la presente rogatoria se sitúa parcialmente sobre los predios en trámite que corresponden a los títulos N° 2012-6508 y 2012-51678. Estos títulos son anteriores al recurrido y se refieren también a solicitudes de inmatriculación. El primero se encontraba en trámite de apelación, siendo que esta Sala revocó la observación formulada contra

Página 10 de 14

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

dicho título mediante Resolución N° 590-2012-SUNARP-TR-T del 13.09.2012. En cuanto al segundo, si bien fue tachado por defecto sustantivo, no aparece en el sistema la emisión de la esquila por vencimiento de su asiento de presentación, debiendo verificar el Registrador su subsistencia. De decretarse la tacha procesal, el mencionado título dejaría de constituirse en un obstáculo para la inscripción. En cuanto al título N° 2012-6508, si llegara a inscribirse impediría parcialmente la inmatriculación de la presente rogatoria pues se trata de un título anterior que resulta incompatible con el título venido en grado, debiendo el interesado en este caso modificar su rogatoria y los documentos sustentatorios para adecuarlos a la nueva realidad.

10. De otra parte, esta Sala advierte que el Área de Catastro no ha precisado la dimensión geográfica de la superposición (entiéndase el área con la precisión de sus linderos y medidas perimétricas) del predio materia de inmatriculación con los predios en trámite de inscripción, deviniendo el informe en incompleto. Es por ello que la Oficina de Catastro deberá precisar en su informe la medida de la superposición, para lo cual es necesario que el Registrador remita el expediente al Área de Catastro para que defina dicha área.

Por tanto, este Tribunal confirma la observación formulada por el Registrador Sánchez en este extremo, con la precisión efectuada en el párrafo precedente.

11. Finalmente, no obra en el expediente que el Registrador haya solicitado a la Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque información que permita determinar si el juez de paz que extendió el traslado de la escritura imperfecta tenía tal condición en ese momento. Tampoco aparece que haya solicitado información al juez de paz de Insculas Narciso Aguilar Mío si el traslado de la escritura imperfecta obra en su registro. De conformidad con el artículo 31 del RGRP, el Registrador debe evaluar la procedencia o no de la inscripción. Para ello es menester establecer la autenticidad de los documentos en virtud de los cuales se ruega la inscripción. En ese sentido, el Registrador deberá requerir esta información si no lo hizo en su oportunidad.

12. De otro lado, teniendo en cuenta que en el certificado negativo de zona catastrada emitido por el COFOPRI se ha consignado como observación que el predio materia de inmatriculación se encuentra ubicado en el Sector III "zona en controversia" entre las comunidades campesinas de Olmos, San Martín de Sechura, San Pedro de Morrope y el Estado; este Tribunal debe realizar tres precisiones de suma relevancia:



RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

- a) Es de responsabilidad exclusiva y excluyente del legislador el haber dejado en la indefinición registral y en situación de clandestinidad tabular las áreas controvertidas reclamadas por una o más comunidades u otros sujetos de derechos. El silencio legislativo no puede ser suplido por las instancias registrales que carecen de facultades legislativas para crear procedimientos o mecanismos de publicidad de derechos que no sean los contemplados por la ley.
- b) El artículo 2018 del Código Civil establece un requisito relativamente sencillo para inmatricular un predio: la presentación al Registro de un título público o auténtico con antigüedad mayor a cinco años. A diferencia de otras legislaciones, en las que los derechos de terceros que pueden perjudicarse con una inmatriculación están protegidos a través de procedimientos de publicidad mínimos, en nuestro ordenamiento carece de los mismos. Razones de respeto a la legalidad y a las competencias legislativas claramente delimitadas por ley, las instancias registrales tampoco pueden, válidamente, condicionar una inmatriculación al consentimiento expreso o tácito de los terceros, máxime si por imperio del artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos el procedimiento registral es no contencioso y no admite apersonamiento de terceros.
- c) Por razones de seguridad jurídica y de estricto cumplimiento de la ley, las instancias registrales están prohibidas de calificar, para efectos de su inscripción, la existencia de situaciones jurídicas o derechos que no obran inscritos en un asiento registral. Proceder en sentido contrario no sólo constituiría una grave ilegalidad, sino que debilitaría el sistema registral peruano sustentado en la especial eficacia de las inscripciones. Sin embargo, no cabe duda que durante la calificación pueden advertirse circunstancias que si bien no impiden la inscripción, pueden constituir afectaciones de derechos de terceros que a su vez pueden configurar eventuales infracciones penales. En tal caso, las instancias registrales tienen el deber de comunicarlas a sus superiores o a las instancias competentes, en aplicación del artículo 14 del Código de Ética de la SUNARP³.
En ese orden de ideas, si bien la cuestión relativa a la ubicación del predio a inmatricular en la denominada "área de controversia" entre el Gobierno Regional de Lambayeque y tres comunidades campesinas no

³ Artículo 14.- Todo empleado público que tenga conocimiento de un acto de ilegalidad manifiesta, tiene el deber de informar a los directivos de la institución, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le corresponden.

RESOLUCION N° 640-2012-SUNARP-TR-T

puede servir de sustento para rechazar la inmatriculación, no puede obviarse que mediante el título apelado podría haberse enajenado un predio ajeno, conducta que podría merecer algún reproche penal. Por ello, este Tribunal conviene en disponer que, en caso de extenderse un eventual asiento de inmatriculación, el Registrador competente deberá comunicar al Ministerio Público adjuntando copias autenticadas del presente expediente, para que procedan conforme a sus atribuciones. Por lo expuesto, estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador Sánchez respecto a las omisiones formales del contenido de la escritura imperfecta que señala en su observación, **EXCEPTO** la que corresponde a los datos de la matricidad de la escritura imperfecta de conformidad con los considerandos primero al sexto de la presente resolución.

SEGUNDO: REVOCAR las observaciones referidas a la naturaleza del predio y a la visación de los planos de acuerdo con lo establecido en los considerandos séptimo y octavo de la presente resolución.

TERCERO: CONFIRMAR la observación referida a la superposición del predio a inmatricular con los predios cuyo trámite se encuentra pendiente de inscripción mediante los títulos 2012-6508 y 2012-51678, con las atenciones previstas en el noveno considerando de la presente resolución.

CUARTO: DISPONER que la Oficina de Catastro emita un nuevo informe técnico que se pronuncie sobre el área superpuesta. El contenido de dicho informe será puesto en conocimiento al administrado por el Registrador a cargo.

QUINTO: DISPONER que el Registrador efectúe las acciones a que se refiere el undécimo considerando de la presente resolución para acreditar la autenticidad del parte que contiene la escritura imperfecta.

SEXTO: DISPONER que el Registrador Público, ante la eventual inscripción del título recurrido, remita mediante el oficio correspondiente copias autenticadas del presente expediente al Ministerio Público, conforme lo señalado en el duodécimo considerando.

Regístrese y comuníquese.



3.- Caso Real: TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 096-2014 - SUNARP - TR-T.

	PERÚ	Ministerio de Justicia	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP
---	-------------	-------------------------------	---

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiocho de febrero de dos mil catorce.

APELANTE : FLOR DE MARÍA FLORES FLORES
TITULO : 84771-2013 del 29.10.2013
INGRESO : 015-2014
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHICLAYO
ACTO(S) : COMPRAVENTA

SUMILLA(S):
Acreditación de la competencia del juez de paz en las escrituras imperfectas otorgadas antes de la vigencia de la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz
Es materia de calificación en las escrituras imperfectas que el juez de paz haya estado en funciones en la fecha de su otorgamiento y que en el lugar donde se realizó su extensión hayan operado las condiciones establecidas por la Ley Orgánica del Poder Judicial para justificar su actuación.

Competencia de los jueces de paz
En virtud de lo dispuesto en la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz, los jueces de paz sólo tienen competencia para realizar las funciones notariales señaladas taxativamente en el artículo 17 de dicha ley.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:
Mediante el título venido en grado la señora Flores solicitó la inscripción de la compraventa del inmueble ubicado en el lote 10, manzana C3, del Centro Poblado Menor "Nuevo Mócupe", inscrito en la partida P10056363 del Registro de Predios de Chiclayo.
Para este efecto se adjuntaron los traslados de las escrituras públicas imperfectas de compraventa N° 32 del 31.01.2011 y adaratoria N° 73

Página 1 de 10

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

del 14.09.2012, ambos expedidos por el juez de paz de única nominación de Mócupe Milner Quispe Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el Registrador Público Juan Ruiz Castillo mediante esqueda de fecha 30.10.2013, cuyo tenor fue el siguiente:

**3.- Razones para observar:*

3.1.- *Se informa al usuario que se ha cursado un oficio al juez de paz de Mócupe, con la finalidad de solicitar información.*

3.2.- *Se informa al usuario que se ha recepcionado el oficio suscrito por el Decano del Colegio de Notarios, pero no ha cumplido con emitir una constancia respecto a que si el juez de paz de Mócupe tiene o no facultades para emitir escritura públicas imperfectas. Por lo que, deberá acreditarse fehacientemente tal circunstancia.*

AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA

OFICIO N° 84771-2013-ZRN-II-CHC-JMRC

Chiclayo, 30 de octubre de 2013

Sr.

Juez de Paz de Mócupe

Referencia: calificación del título N° 84771-2013 de fecha 29.10.2013.

De nuestra consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. para saludarlo cordialmente y, a la vez, de conformidad con el artículo 32 y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, solicitarle a su despacho se sirva informarnos lo que a continuación se expone:

1.- *Que, con el título de la referencia se adjuntó la escritura pública imperfecta de compraventa N° 32 de fecha 31.01.2011, otorgada ante el juez de paz de Mócupe, que celebró Manuel Martín Flores Falero a favor de José Martín Mondragón Flores y Flor de María Guevara López de Mondragón, del predio ubicado en la manzana C3, lote N° 10, del Centro Poblado Nuevo Mócupe, con una área de 97.6 m², habiendo intervenido en el otorgamiento del citado documento, solicito a Ud. se informe a este Registro si obra en su archivo y si ha sido expedido por Ud. la mencionada escritura, ello con la finalidad de poder acreditar la autenticidad de la misma. Al mismo tiempo, solicitarle que se sirva adjuntar parte de la escritura pública, el mismo que deberá ser copia fiel de su original (matriz), donde se advierta que*

Página 2 de 10

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

obra inscrito en su legajo dichos instrumentos, partida, número de fojas, fecha.

Agradeciendo por anticipado la atención que brinde a la presente, me despido de usted.

Atentamente.

4.- Fundamento legal: artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

El 11.11.2013 el juez de paz de Mócupe Milner Quispe Rodríguez remitió al Registro las copias certificadas de las escrituras imperfectas de compraventa N° 32 del 31.01.2011 y aclaratoria N° 73 del 14.09.2012, dando fe de la autenticidad de los traslados presentados al inicio del procedimiento registral. El 12.11.2013 el Registrador Ruiz emitió una eskeja de observación, bajo los siguientes fundamentos:

**3.- Razones para observar:*

3.1.- Visto el reingreso, se informa al usuario que se ha recepcionado el oficio suscrito por el Decano del Colegio de Notarios, pero no ha cumplido con emitir una constancia respecto a que si el Juez de Paz de Mócupe tiene o no facultades para emitir escritura públicas imperfectas. Por lo que, deberá acreditarse fehacientemente tal circunstancia.

** Pendiente de liquidación y calificación.*

4.- Fundamento legal artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Flores interpuso apelación mediante escrito autorizado por la abogada Cirya Yaneth Díaz Coronel. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Es falso que el Registrador Ruiz haya cursado oficio al Colegio de Notarios de Lambayeque, por cuanto así se le informó verbalmente a la recurrente cuando ésta se apersonó a las instalaciones del referido Colegio de Notarios.
- El Registrador se encuentra impedido de calificar la competencia de los jueces de paz, de conformidad con la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T (fundamento del primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral).



RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

- El título cumple por sí solo con los requisitos de fondo del acto jurídico de compraventa, tal como se puede constatar de las escrituras públicas imperfectas autorizadas por el juez de paz de Mócupe que se presentaron con el título impugnado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada al título venido en grado es la P10056363 del Registro de Predios de Chiclayo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (e) Tito A. Torres Sánchez.

- Se solicitó la inscripción de la compraventa del inmueble ubicado en el lote 10, manzana C3, del Centro Poblado Menor "Nuevo Mócupe", inscrito en la partida P10056363 del Registro de Predios de Chiclayo, a favor de los cónyuges José Martín Mondragón Flores y Flor de María Guevara López de Mondragón.
- El título fue observado por el Registrador Ruiz aduciendo que el Colegio de Notarios (de Lambayeque) aún no ha cumplido con remitir la constancia que acredita que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de paz de Mócupe.
- La señora Flores apeló la denegatoria argumentando que el Registrador nunca cursó oficio alguno al Colegio de Notarios de Lambayeque. Además, afirmó que el Registro se encuentra impedido de calificar la competencia de los jueces de paz. Finalmente, añadió que el título recurrido cumple por sí solo con todos los requisitos de fondo del acto jurídico de compraventa.

Luego de evaluar los argumentos de la primera instancia y de la apelante, esta Sala estima que se contraviene en lo siguiente:

¿En el ámbito de la calificación registral, el Registro está impedido de verificar la competencia de los jueces de paz?

VI. ANÁLISIS:

1. La recurrente afirmó que el Registro está impedido de verificar la competencia de los jueces de paz, respaldando su posición en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 04.11.2011 que sirvió de sustento para el precedente de observancia obligatoria adoptado en

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

el XCIII Pleno del Tribunal Registral¹, el cual establecía: "(l)as circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km, ausencia o vacancia) para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado".

2. Al respecto, debemos precisar que el citado precedente de observancia obligatoria, a través de la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 240-2013-SUNARP-PT², fue dejado sin efecto en el CIX Pleno del Tribunal Registral³.

El fundamento para adoptar tal acuerdo fue que si debía ser materia de calificación por parte de las instancias registrales la competencia de los funcionarios, en este caso, la competencia notarial de los jueces de paz y juez letrado. Por lo tanto, considerando que el título apelado fue presentado el 29.10.2013 y que la publicación de la Resolución N° 240-2013-SUNARP-PT se realizó el 13.09.2013, no resulta válido amparar la rogatoria del título en el mencionado precedente de observancia obligatoria, ya que se encontraba privado de eficacia a la fecha de presentación del título venido en apelación.

3. No debemos perder de vista que de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil⁴ concordante con el inciso e) del artículo 32 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)⁵, el Registrador calificará la legalidad de los títulos que se le presentan para su inscripción, por esta razón, verificará la competencia del funcionario o notario que autorice o certifique el título. Ciertamente, tenemos que el Registrador al calificar una escritura pública imperfecta deberá solicitar a las instituciones pertinentes que se acredite si el juez de paz ante quien se otorgó la escritura imperfecta se encontraba investido de funciones a la fecha



¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de agosto de 2012.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 13.09.2013.

³ Realizado en sesión ordinaria presencial los días 28 y 29 de agosto de 2013.

⁴ Artículo 2011.- Principio de rogación y legalidad

"Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resultan de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".

⁵ Artículo 32.- Alcances de la calificación

"El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán (...) e) verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; (...)".

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

de su realización y si en el lugar donde se realizó su extensión operaron las condiciones establecidas por la Ley Orgánica del Poder Judicial para justificar su actuación.

4. En este sentido, la Resolución N° 240-2013-SUNARP-PT (antes mencionada) no sólo dejó sin efectos al señalado precedente sino que también –en el CIX Pleno del Tribunal Registral– se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:

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

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 056-2002-ORLL-TRN del 25/2002 y N° 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012.

Por lo tanto, es válidamente exigible que la primera instancia, con el propósito de constatar la competencia del juez de paz de Mócupe Milner Smith Quispe Rodríguez, deba cursar ofido a la Corte Superior de Justicia de Lambayeque para que informe si a la fecha de otorgamiento de la escritura pública imperfecta de compraventa N° 32 (§1.01.201 f) el referido juez de paz de Mócupe se encontraba en pleno ejercicio de sus funciones, a razón que del expediente elevado en apelación no se advierte su remisión. Asimismo, se deberá reiterar el ofido al Colegio de Notarios de Lambayeque a fin de que este emita una constancia donde acredite que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta (localidad de Mócupe, distrito de Lagunas) operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaron la actuación del mencionado juez de paz.

5. Cabe remarcar que la remisión de estos oficios genera una suspensión especial del asiento de presentación, tal como lo ha señalado esta Sala en la Resolución N° 597-2012-SUNARP-TR-T de fecha 14.09.2012, la cual se encuentra acorde a las atribuciones establecidas en los artículos 31 y 32 del TUO del RGRP. En efecto, la primera instancia deberá suspender el asiento de presentación del título impugnado.

Página 6 de 10

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

6. Sin perjuicio de lo antes señalado, si bien el Registrador no ha formulado mayores cuestionamiento al título presentado por la señora Flores, es pertinente que esta Sala, bajo el amparo de los subliterales b.1) y c.2) del artículo 33 del TUO del RGRP⁶, plantee un defecto al título alzado respecto a la escritura pública imperfecta N° 73 del 14.09.2012 en la que intervino la señora Flor de María Guevara López de Mondragón para ratificar la compra del inmueble, inscrito en la partida P10056363 del Registro de Predios de Chiclayo, que celebró su cónyuge José Martín Mondragón Flores con el señor Manuel Martín Flores Falero (vendedor).

El artículo 58 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) prescribe que: *"(Los Juzgados de Paz Letrados⁷, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales:*

1.- Escrituras Imperfectas.-

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

Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes.



⁶ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

*El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita (...).

⁷ El artículo 68 de la LOPJ señalaba que: *"(Los Juzcos de Paz tienen las mismas funciones notariales que los Juzcos de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia"*. Actualmente se encuentra derogado por la Séptima Disposición Final de la Ley N° 29824 - Ley de Justicia de Paz.

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

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

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

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

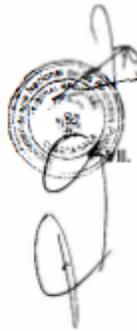
7. Bajo el contenido de esta norma, los jueces de paz y los jueces de paz letrado eran competentes para formalizar cualquier acto mediante la escritura imperfecta. Sin embargo, el 03.01.2012 se publicó la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz, norma que reguló los alcances de las funciones de los jueces de paz. En cuanto a la función notarial, el artículo 17 de esta ley señaló que los jueces de paz tienen las siguientes atribuciones:
 1. Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.
 2. Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.
 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.
 4. Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal.
 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.
 6. Protestos por falta de pago de los títulos valores.
8. Como se puede advertir, los jueces de paz ya no cuentan con facultades para formalizar escrituras imperfectas cuyo objeto sea la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles (consecuentemente, tampoco tienen potestad para autorizar escrituras ratificadoras de dicho acto), sino sólo pueden otorgar aquellas que se refieran a transferencias de posesión. La opción legislativa de la Ley N° 29824 – Ley de Justicia de Paz es que dicha atribución recaiga exclusivamente en los notarios o en los jueces de paz letrado.
9. La Ley N° 29824 entró en vigencia 3 meses después de su publicación, es decir, el 03.04.2012. La escritura imperfecta N° 73 (de ratificación de compraventa de un bien inmueble) autorizada por el

Página 8 de 10

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

jefe de paz de Única nominación de Mócupe Milner Quispe Rodríguez fue otorgada el 14.09.2012, fecha en la cual los jueces de paz ya no contaban con facultades expresas para ello. En este sentido, habiéndose comprobado que por mandato legal los jueces de paz ya no cuentan con competencia para formalizar este tipo de actos, la escritura imperfecta N° 73 del 14.09.2012 carece de validez. Por lo tanto, se deberá acompañar el traslado de la escritura pública donde la cónyuge del comprador José Martín Mondragón Flores ratifique la compraventa celebrada por su esposo con el vendedor Manuel Martín Flores Faiero de fecha 31.01.2011.

10. Cabe agregar que en la escritura imperfecta de compraventa N° 32 del 31.01.2011 el comprador José Martín Mondragón Flores si bien declaró que su estado civil era casado no se consignó el nombre de su cónyuge. Por otro lado, en la escritura imperfecta ratificatoria N° 73 del 14.09.2012 la señora Flor de María Guevara López de Mondragón –de forma unilateral– se atribuye ser la cónyuge del señor José Martín Mondragón Flores. En este sentido, tomando en cuenta que las declaraciones fueron verdaderas por separado, no es posible constatar de forma indubitable el vínculo matrimonial existente entre ambos, por ello, resulta importante que se acompañe la copia certificada del acta de matrimonio de los señores José Martín Mondragón Flores y Flor de María Guevara López de Mondragón expedida con posterioridad a la fecha de adquisición del inmueble *sub examine*⁹.



Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

RESOLUCIÓN:

PRIMERO; DISPONER que la primera instancia curse oficios a la Corte Superior de Justicia de Lambayeque y al Colegio de Notarios de Lambayeque, de acuerdo a lo señalado en el cuarto considerando de la presente resolución.

⁹ El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula una situación parecida a la de autos: "(cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde haberlo inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la ratificación 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. (...)".

RESOLUCIÓN N° 096-2014-SUNARP-TR-T

SEGUNDO: **DISPONER** la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del título impugnado, de conformidad con el quinto considerando de esta resolución.

TERCERO: **CONFIRMAR** la observación decretada por la primera instancia, y **AMPLIARLA** a efectos de que se acompañe el traslado de la escritura pública ratificatoria efectuada por la cónyuge del comprador José Martín Mondragón Flores, así como la copia certificada del acta de matrimonio de los señores José Martín Mondragón Flores y Flor de María Guevara López de Mondragón, de acuerdo a los considerandos noveno y décimo de la presente.

Regístrese y comuníquese:

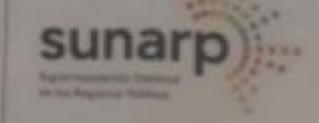

TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral


EBERARDO MENESES REYES
Vocal del Tribunal Registral

Anexo número 07: Solicitud presentada a Registros públicos Mediante la página web:
http://transparencia.gob.pe/reportes_directos/pep_transparencia_acceso_informacion.
Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricular

con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 11 de Noviembre 2021.

		SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA <small>(Texto Único Ordenado de la Ley N° 27986, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2019-JUS)</small>		N° DE REGISTRO	
FORMULARIO				Fecha y hora de registro	
I. FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN					
<table border="1" style="width:100%; height:30px;"> <tr><td> </td></tr> </table>					
II. DATOS DEL SOLICITANTE					
APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL <i>Rodríguez Zafra José Luis Gustavo</i>			DOCUMENTO DE IDENTIDAD D.N.I., M.I.C.E., OTRO <i>45566099</i>		
DOMICILIO					
AVICALLE/JR./PSL <i>JR. DEL BATÁN</i>	N° OPTO. INT.	DISTRITO <i>Cajamarca</i>	URBANIZACIÓN		
PROVINCIA <i>Cajamarca</i>	DEPARTAMENTO <i>Cajamarca</i>	CORREO ELECTRÓNICO <i>J.zafra@upn.edu.pe</i>	TELÉFONO <i>954 25 42 22</i>		
III. INFORMACIÓN SOLICITADA					
<i>Solcito Primeros Cuantos Predios Rurales</i>					
<i>han logrado inmatricularse con Escrituras Imperfectas en Cajamarca.</i>					
<i>Segundo: Cuantos Predios han logrado inmatricularse con Escrituras Imperfectas en Cajamarca</i>					
IV. DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN					
<i>Zona Registral de Cajamarca</i>					
V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN (marcar con una "X")					
				COPIA	

Anexo número 08: Respuesta de Registros Públicos, sobre Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 31 Diciembre de 2021.

	PERU Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
---	--	--

"Deceso de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

Surco, 04 de enero 2022

Carta N° 001 -2022-SUNARP-OGA

Señor:
JOSE GUSTAVO RODRIGUEZ ZAFRA
(jgustavorodriguez.z@gmail.com)
Presente

Asunto : Solicitud de Acceso a la Información Pública

Referencia : Hoja de Trámite N° 00 01-2021-44330 (Reg.5508)

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a su solicitud de acceso a la información pública presentada, por la que requiere lo siguiente:

- Cuántos predios rurales han solicitado inmatriculación con escrituras imperfectas en Cajamarca.
- Cuántos predios han logrado inmatricularse con escrituras imperfectas en Cajamarca.

Al respecto, señalo que su solicitud fue remitida a la Oficina General de Tecnología de la Información para ser atendida; posteriormente, se ha recibido la respuesta a través del Memorándum N° 1315-2021-SUNARPI/OGTI.

En tal sentido, y dando cumplimiento al TUO de la Ley N° 27806, se hace entrega de lo requerido en el documento de la referencia, vía el correo electrónico de acuerdo a lo consignado en su solicitud.

Sin otro particular me despido de Usted.

Atentamente,



FÉLIX A. RIVERA LECAROS
Jefe de la Oficina General de Administración
SUNARP

Se adjunta:

- Memorándum N° 1315-2021-SUNARPI/OGTI.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1676, Santiago de Surco - Lima / Teléfono: 311-2300
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción: ☎ (01) 345 0063 ✉ anticorupcion@sunarp.gob.pe 🌐 Buzón anticorrupción: anticorupcion@sunarp.gob.pe



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

MEMORANDUM N° 1315 -2021-SUNARP/OGTI

PARA : FELIX AMADEO RIVERA LECAROS
Jefe de la Oficina General de Administración

DE : FELIX JIMENEZ CHUQUE
Jefe de la Oficina General de Tecnologías de la Información

ASUNTO : Acceso a la Información.

REFERENCIA: Memorandum N° 1627-2021-SUNARP-OGA

FECHA : Surco, 31 de diciembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación al documento de la referencia a fin de informarle lo siguiente:

1. En la Oficina Registral de Cajamarca al día de hoy (31/12/2021) se ha encontrado la cantidad de inmatriculaciones de predios rurales solicitadas con escritura pública es de 2522.
2. Así mismo; la cantidad de solicitudes inscritas con el acto de inmatriculación de predios, rurales como urbanas, solicitadas con escritura pública en la Oficina Registral de Cajamarca es de 1715.

Atentamente,



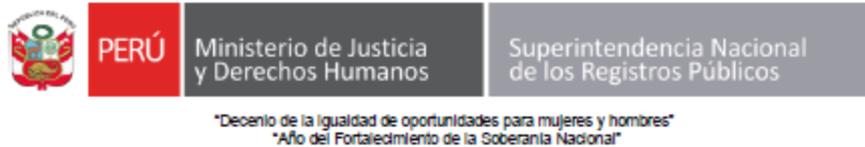
Firmado digitalmente por JIMENEZ
CHUQUE Felix Eloy FAU
2021/12/31 09:49:19
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/01/2022 09:49:19 -05:00

abjnc /fjc

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima / Teléfono: 311-2360
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción: (01) 345 0063 anticorupcion@sunarp.gob.pe Buzón anticorrupción: <https://anticorupcion.sunarp.gob.pe/>

Anexo número 09: Solicitud presentada a Registros públicos Mediante la página web:
http://transparencia.gob.pe/reportes_directos/pep_transparencia_acceso_informacion.
Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha de Febrero 2022 .Anexo número 10: Respuesta Registros públicos Mediante la página web:
http://transparencia.gob.pe/reportes_directos/pep_transparencia_acceso_informacion.
Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta de Enero de y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 28 de Febrero 2022 .



Chiclayo, 28 de febrero de 2022

OFICIO N° 352-2022-ZRII/UREG

Señor:
MIGUEL ANGEL CASTRO HERNANDEZ
JEFE DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO
Presente.-

Asunto: Acceso a la información.

Referencia: Oficio N° 0181-2022-ZRII/UA.

Tengo a bien dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y, en atención al documento de la referencia, informarle que no es posible remitir la información solicitada; puesto que, el funcionario "juez de paz no letrado" no es un dato estructurado que se pueda extraer de la base de datos.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para hacerle llegar las muestras de mi mayor estima y consideración.

Atentamente,



Firmado digitalmente por PANTOJA BARBOZA Rafael Iván FAU
2024.02.28 10:00:00
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28.02.2022 17:11:15 -05:00



Abog. Rafael Iván Pantoja Barboza
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo

Anexo número 11: Solicitud presentada a Registros públicos Oficina de Cajamarca Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 17 de Marzo 2022 .

N° A - 0015303

 sunarp <small>Suplementación Nacional de los Registros Públicos</small>	SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA <small>(Texto unificado de la Ley 27816) Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública aprobada por Decreto Supremo N° 043-2011 PCM</small>	N° de Registro
	FORMULARIO	
I Funcionario Responsable de Entregar la Información		
II Datos del Solicitante:		
Apellidos y Nombres / Razón Social <i>Rodriguez Zafra José Luis Gustavo</i>		Documento de Identidad: D.N.I. / I.M. / C.E. / Otro <i>45566099</i>
Domicilio		
Av. / Calle / Jr. / Pq. <i>JR DEL BATAN</i>	N° / Dpto / Int. <i>211</i>	Distrito <i>CAJAMARCA</i>
Urbanización <i>CAJAMARCA</i>		
Provincia <i>CAJAMARCA</i>	Departamento <i>CAJAMARCA</i>	Correo Electrónico <i>JLGUSTAVO.Rodriguez 02@gmail.com</i>
		Teléfono <i>939-856-075</i>
III Información Solicitada		
<i>Adjunto Solicitud.</i>		
IV Dependencia de la cual se requiere la Información		
<i>R.R.P. - CAJAMARCA</i>		
V Forma de Entrega de la Información (marcar con una x):		
Fotocopia	<input checked="" type="checkbox"/>	Diskette
		Disco Compacto (CD)
Unidad de Video-Casette		
<i>José Luis Gustavo Rodríguez Zafra</i> Apellidos y Nombres  Firma		Fecha y hora de recepción:
Observaciones:		

Anexo número 12: Respuesta Registros públicos Solicitando por acceso a la información Pública Cuantos predios han solicitado Inmatricularse con escritura Imperfecta de Enero de y Cuanto predios han logrado Inmatricular con Escritura Imperfecta de Fecha 18 de Marzo 2022 .



PERÚ

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decreto de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 18 de marzo de 2022



CARTA No 00238-2022-SUNARP/ZRN-II/UA

Señor

JOSE LUIS GUSTAVO RODRIGUEZ ZAFRA
Jr. Del Batan 211 - Cajamarca
JLgustavorodriguez.z@gmail.com
Cajamarca. -

Asunto: Respuesta a solicitud de acceso a la Información

Referencia:

- 1) Solicitud de acceso a la Información N° 15303 del 17-mar-2022
- 2) Oficio N° 00352-2022-ZRIVUREG
- 3) Resolución N° 147-2020-SUNARP/SN.
- 4) Decreto Supremo N° 164-2020-PCM.
- 5) Decreto Supremo N° 021-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N° 27806

Me dirijo a usted, para saludarlo cordialmente en representación de la Zona Registral N° II –Sede Chiclayo y en relación a lo solicitado mediante documento 1) y los dispositivos legales de referencia, manifestarle que no es posible brindar la Información requerida de conformidad con el artículo 13° del T.U.O. de la Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, "(...) **La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido (...).** Esta Ley no faculta que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean (...)."

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresar a usted los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,

Firmado digitalmente
MIGUEL ÁNGEL CASTRO HERNÁNDEZ
Jefe de la Unidad de Administración
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo – SUNARP



Este es una copia autenticada imprimible de un documento electrónico activado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 020-2019-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser corroboradas a través de la siguiente dirección web: <http://servicio42-000a.sunarp.gob.pe/verificador/sunarp/>
CVD: 302127187

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Herrera N° 1570, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 311-2580 / www.sunarp.gob.pe
Correo electrónico: atencionalcliente@sunarp.gob.pe
011 348 0863
Escóla atención al cliente: www.sunarp.gob.pe/portal/centrodecontacto



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del fortalecimiento de la soberanía nacional"

Chiclayo, 13 de enero de 2022

CARTA N° 0035-2022-ZR/II/UA

Señor:
JOSE LUIS GUSTAVO RODRIGUEZ ZAFRA
Jr. del N° Batán 211
jgustavorodriguez.z@gmail.com
Cajamarca

Asunto: Respuesta a solicitud de acceso a la información

Referencia: 1) Solicitud de acceso a la información N° 24211 del 07-ene-2022.
2) Resolución N° 147-2020-SUNARP/SN.
3) Decreto Supremo N° 164-2020-PCM.
4) Decreto Supremo N° 021-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N° 27806.

Me dirijo a usted, para saludarla cordialmente en representación de la Zona Registral N° II -Sede Chiclayo y en relación a lo solicitado mediante documento 1) y los dispositivos legales de referencia, manifestarle que no es posible brindar la información requerida de conformidad con el artículo 13° del T.U.O. de la Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, "(...) **La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido (...). Esta Ley no faculta que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean (...).**"

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarles los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente



Firmado digitalmente por CASTRO
HERNANDEZ Miguel Angel FAU
20314210395 hafd
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13.01.2022 16:13:03 -05:00

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo: Av. José Balta N° 109 – Chiclayo / Teléfono: (074) 233381
www.sunarp.gob.pe

Canales anticorrupción:



(01) 345 0063



anticorupcion@sunarp.gob.pe



Buzón anticorrupción:
<https://anticorupcion.sunarp.gob.pe/>