

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

Los Jueces de Paz Letrados y los Jueces de Paz están facultados para ejercer no solo funciones jurisdiccionales, ya que nuestra legislación les ha otorgado diversas competencias notariales. 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.

La función notarial de los jueces de paz letrados y los jueces de paz ha tenido un desarrollo legislativo bastante disperso, entre las principales normas (actualmente derogadas) que regularon esta función se puede mencionar a la ley N° 1510 que estableció la facultad de otorgar instrumentos a estos servidores, aunque el valor de los mismos se encontraba supeditado a una posterior protocolización, así mismo el Código de Procedimientos Civiles de 1912 expresamente establece que las escrituras imperfectas son instrumentos públicos, una vez que hayan sido protocolizados, siendo el juez de la provincia el competente para conocer la solicitud de protocolización; es pertinente también hacer mención a la Ley Orgánica del Poder Judicial de 1963 (Decreto Ley N° 14605) que sistematizó las competencias notariales estableciendo por ejemplo que debía llevarse un libro de registro de escrituras imperfectas, que el juzgado debía encontrarse a más de 20 kilómetros del lugar de residencia de un notario, entre otras reglas.

La actual Ley Orgánica del Poder Judicial (decreto Legislativo N° 767) establece importantes cambios en cuanto al tema de las escrituras imperfectas, así se pueden mencionar que desaparece la necesidad de protocolizar las mismas, siendo que adquieren la calidad de instrumentos públicos desde y solo con la intervención del juez, así mismo el artículo 58°, prescribe que el ejercicio de las funciones notariales de los Jueces de Paz Letrados están supeditados a una serie de supuestos de hecho como que la sede judicial se encuentre a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario, o donde por vacancia no lo hubiera, o que suceda la ausencia del mismo por más de quince días continuos, se establece además lo que debe contener el acta que se debe extender al otorgar la escritura (fecha de la minuta, nombre, apellidos, estado civil, ocupación, domicilio, estado civil, etc.). Esta normativa se extendía a los Jueces de Paz en aplicación del artículo N° 68 de la misma ley. Es importante tener en cuenta que dentro de las funciones notariales de estos jueces (de paz letrados o de paz) se indica otorgar escrituras imperfectas, protestos y legalizaciones, siendo que respecto a las escrituras no existían limitaciones en relación a los actos que pudiesen ser formalizados.

La promulgación de la Ley de Justicia de Paz, Ley N° 29824, (02.01.2012) ha delimitado las facultades de la función notarial que ejercen los jueces de Paz evidenciándose una diferencia entre los actos que los jueces de paz letrado y los jueces de paz pueden otorgar, así por ejemplo según el artículo 17, los Jueces de Paz pueden otorgar escrituras de transferencia posesoria de bienes y siempre que estos tengan un valor de hasta 50 Unidades de Referencia Procesal, con la cual se concluye que ya no será posible la instrumentalización de actos de transferencia de propiedad (inmuebles) y tratándose de muebles se podrá extender escrituras, siempre que se trata de muebles no registrables.

A nivel registral, y específicamente en la calificación de títulos por los que se solicita la inscripción de actos contenidos en escrituras imperfectas, y a la luz de la actual normativa, se vienen presentando diversos aspectos que no se encuentran adecuadamente regulados, así mismo existe una problemática respecto a la autenticidad de estos instrumentos, habiéndose presentado al registro supuestas escrituras imperfectas que en realidad eran documentos falsos, los mismos que son difíciles de detectar en sede registral al no ser necesariamente el juez de paz quien mantiene en su poder el registro correspondiente. Esta situación afecta seriamente el rol del registro en relación a la seguridad jurídica e impide llegar a un grado de predictibilidad idóneo en las decisiones que toman las instancias registrales al calificar los títulos que contienen escrituras imperfectas.

En esta línea la presente directiva, considerando que las escrituras imperfectas no revisten las formalidades propias de los instrumentos públicos notariales, busca determinar, de acuerdo a la casuística registral y la normatividad vigente, lineamientos o pautas mínimas para la calificación registral, estableciéndose reglas de calificación para supuestos como la omisión de información referida a la nacionalidad o el estado civil de los contratantes, cuales son los requisitos que corresponden a aquellas escrituras imperfectas otorgadas bajo la vigencia del derogado Código de Procedimientos Civiles y la anterior Ley Orgánica del Poder Judicial, cuál será el tratamiento a los instrumentos públicos que contengan actos inscribibles y que hayan sido formalizados por Jueces de Paz antes de la dación de la Ley N° 29824, la forma de comunicarse a las diversas entidades y funcionarios a fin de comprobar la autenticidad de los instrumentos, así como el efecto de dicha comunicación en el plazo de vigencia del asiento de presentación, entre otros aspectos.

II. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones mínimas que regulen en sede registral las solicitudes de inscripción de los actos y derechos contenidos en escrituras imperfectas en el marco del derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912, el Decreto Legislativo N° 767, Ley Orgánica del Poder Judicial y Ley N° 29824 Ley de Justicia de Paz y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2013-JUS.

III. ALCANCE

El ámbito de aplicación de la presente Directiva alcanza a todos los órganos desconcentrados de la SUNARP.

IV. BASE LEGAL

- Código de Procedimientos Civiles de 1912
- Ley Orgánica del Poder Judicial – Decreto Ley 14605
- Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial (D.S. 017-93-JUS TUO)
- Ley N° 26366 Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General
- Ley N° 29824 Ley de Justicia de Paz.
- Decreto Supremo N° 007-2013-JUS Reglamento de la Ley 29824 – Ley de Justicia de Paz.
- Decreto Legislativo N° 1049 Decreto Legislativo del Notariado.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.
- Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

V. VIGENCIA

La presente directiva entrará en vigencia a los 15 días de su publicación.

VI. CALIFICACION DE LAS ESCRITURAS IMPERFECTAS OTORGADAS POR JUEZ DE PAZ LETRADO O JUEZ DE PAZ BAJO LA VIGENCIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 767, LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL.

6.1 Reglas de Calificación en relación a la comparecencia de los otorgantes.

En la calificación de títulos que sean presentados para su inscripción y que contengan escrituras imperfectas presentadas por los jueces de paz letrados y de paz se deben tener en cuenta las siguientes reglas de calificación registral:

- 6.1.1 En el caso que los otorgantes sean analfabetos expresarán su voluntad sin perjuicio de que impriman su huella digital.
- 6.1.2 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 nacional de identidad.

6.1.3 Si se hubiere omitido el estado civil del adquirente, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse escritura aclaratoria, ni intervención del cónyuge, siempre y cuando el bien tenga la calidad de propio.

En el caso de la adquisición de un bien predio tenga la calidad de bien social, para la inclusión del cónyuge no interviniente, se requerirá la presentación de los requisitos establecidos en el artículo 15° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el caso de adquisiciones de bienes muebles, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 315° del Código Civil por lo que el bien podrá ser adquirido con la intervención de cualquiera de los cónyuges.

En este caso, para la determinación del bien social, bastará la declaración del cónyuge interviniente en la escritura imperfecta, o en una declaración posterior con firmas certificadas notarialmente.

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.

6.1.4 La minuta que los otorgantes hayan confeccionado no requiere ser autorizada por abogado.

6.1.5 Las observaciones formuladas respecto de la apreciación de la capacidad de los otorgantes podrán subsanarse mediante una nueva escritura imperfecta otorgada por todos los intervinientes o mediante la declaración del mismo juez de paz en sentido que al formalizar la escritura imperfecta si cumplió con efectuar la comprobación material acerca de la capacidad de los otorgantes.

6.1.6 La falta de participación de alguno de los testigos en la escritura imperfecta constituye un defecto insubsanable debiéndose proceder a la tacha del título.

6.2 Presentación y Formalidad.

6.2.1 El título inscribible estará conformado por la copia certificada de la escritura imperfecta expedida por el Juez de Paz Letrado o Juez de Paz, o en su caso, por el funcionario competente del organismo que, conforme a ley, debe conservar en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir: Corte Superior de Justicia, Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia o por el Archivo General de la Nación, en este último caso cuando la escritura imperfecta, tenga una antigüedad

prevista en el artículo 60° del Decreto Supremo N° 007-2013-JUS, Reglamento de la Ley N° 29824 - Ley de Justicia de Paz

- 6.2.2 Las escrituras imperfectas deben ser presentadas en el Registro de Predios y en el Registro de Mandatos y Poderes directamente por el Juez de Paz Letrado o de Paz, por el notario o su presentante acreditado en el caso de escrituras protocolizadas, por el funcionario autorizado de la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia, del Archivo General de la Nación u otra entidad o funcionario debidamente facultado.
- 6.2.3 Excepcionalmente podrán ser presentadas por persona autorizada en el propio traslado, en cuyo caso se deberá consignar en la misma escritura el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación, siendo de aplicación la Séptima Disposición Transitoria Complementaria y Final del Decreto Legislativo del Notariado.
- 6.2.4 El título presentado al registro debe constituir un traslado en el que debe constar la minuta con la constancia efectuada por el Juez de Paz Letrado o Juez de Paz del folio y libro, así como la fecha de inscripción en su Registro de Escrituras Imperfectas.

6.3 Comunicación con otras entidades

En las comunicaciones, a través de oficios, que sean necesarias a fin de confirmar la autenticidad de la documentación presentada así como la existencia de las condiciones previstas en la norma para que los jueces asuman funciones notariales se deben seguir las siguientes acciones:

- 6.3.1 El Registrador oficiará al Colegio de Notarios correspondiente a fin de que emita constancia de que se dieron las condiciones establecidas en el artículo 58 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:
 - 6.3.1.1 La existencia o no de notario público 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.
 - 6.3.1.2 De existir notario en la competencia del Juez de Paz o de Paz Letrado, si este se encontraba en funciones o si no lo estaba por vacancia.
 - 6.3.1.3 De existir notario en la competencia del Juez de Paz o de Paz Letrado si este se encontraba en funciones o si estuvo ausente por más de 15 días continuos.

- 6.3.2 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.
- 6.3.3 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.
- 6.3.4 En caso que el título presentado sea materia de observación o tacha estas serán notificadas a través de la correspondiente esquila puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral.

VII. CALIFICACION DE LAS ESCRITURAS IMPERFECTAS OTORGADAS POR JUEZ DE PAZ LETRADO O JUEZ DE PAZ BAJO LA VIGENCIA DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES (1912) Y ANTES DE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. (DECRETO LEGISLATIVO n° 768).

- 7.2 En la calificación de estas escrituras imperfectas deberá observarse el cumplimiento de lo previsto por los artículos 400, 1306 y 1307 del Código de Procedimientos Civiles de 1912, referido al procedimiento judicial de protocolización.
- 7.3 El Registrador deberá cursar un oficio al notario o al Archivo General de la Nación si el primero ya no se encuentra en funciones, a fin de comprobar la autenticidad de la escritura imperfecta.

VIII. CALIFICACION DE LOS FORMULARIOS REGISTRALES CELEBRADOS LEGALIZADOS POR JUECES DE PAZ EN LOS LUGARES QUE NO CUENTEN CON NOTARIOS, SIEMPRE QUE EL VALOR DE LOS PREDIOS NO SUPEREN LAS 20 UNIDADES IMPOSITIVAS TRIBUTARIAS.

Se admitirá para su inscripción los Formularios Registrales a que hace referencia la Ley N° 27755, siempre que estén suscritos por Jueces de Paz Letrados y se realicen las comprobaciones previstas en el numeral 6.3 de la presente directiva.

IX. SUSPENSION DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

- 8.1 En atención a lo dispuesto por los numerales 6.3.1, 6.3.2 y 6.3.3 se suspenderá la vigencia del asiento de presentación del título mientras se obtenga la respuesta solicitada vía oficio, esto en concordancia con lo

previsto en el inciso f) del artículo 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- 8.2 En caso hayan transcurrido 90 días hábiles desde la presentación del título al registro y no se haya dado respuesta al oficio dirigido por el registrador se procederá al levantamiento de la suspensión retomándose el computo de la vigencia del asiento, sin perjuicio de reiterar el oficio correspondiente.

IX. SUPUESTOS DE TACHA SUSTANTIVA

- 9.1 Atendiendo a lo señalado en numeral 6.3.1 en caso que el Colegio de Notarios correspondiente emita respuesta señalando que no se dieron las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificarían la actuación de Juez de Paz Letrado o de Paz, el Registrador procederá a formular la tachá sustantiva conforme al literal a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 9.2 En el caso que la Corte Superior de Justicia correspondiente emita informe respecto al requerimiento formulado en el numeral 6.3.2 de la presente directiva, indicando que el Juez de Paz o de Paz Letrado ante quien se otorgó dicho instrumento no pertenece a la nómina de Jueces de Paz o no consta en sus registros como Juez de Paz Letrado; el Registrador procederá a formular la tachá por falsedad documentaria conforme a lo previsto en el artículo 36 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 9.3 Cuando el título este constituido por una escritura imperfecta otorgada por Juez de Paz cuya fecha de otorgamiento sea posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 29824 es decir posterior al 03 de abril del 2012 o se trate de una escritura imperfecta no protocolizada conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles de 1912, el registrador procederá a formular tachá sustantiva por defecto insubsanable conforme a lo previsto en el artículo 42 inc. a) del TUO del Reglamento General.
- 9.4 En aquellos casos en los que se haya oficiado al Juzgado de Paz Letrado o de Paz, a la Corte Superior o al Archivo General de la Nación y la respuesta concluya en la imposibilidad de informar sobre aquello que fue materia de consulta el registrador procederá a la tachá del título por adolecer de defecto insubsanable.

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

En el plazo de 15 días, la Oficina General de Tecnologías de la Información desarrollara e implementara las herramientas necesarias para la operatividad de la suspensión del asiento de presentación a que se refieren los numerales 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 y 8.2 de la presente Directiva.

RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva la Oficina General de Tecnologías de la Información de la SUNARP y los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.