

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**RETOS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA DECLARATORIA DE
FÁBRICA POR APROBACIÓN FICTA EN EL MARCO DE LA LEY 29090 Y
REGLAMENTOS.**

**Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

Autor:

DANIELA ISABEL APAZA SOSA

Asesor:

FÉLIX ROBERTO JIMÉNEZ MURILLO

Lima, 2021

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “RETOS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA DECLARATORIA DE FÁBRICA POR APROBACIÓN FICTA EN EL MARCO DE LA LEY 29090 Y REGLAMENTOS.”, del autor/a DANIELA ISABEL APAZA SOSA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 34%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 18 de setiembre del 2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 18 de setiembre del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: JIMENEZ MURILLO, FELIX ROBERTO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

Dedicatoria:

Este trabajo está dedicado a:

A mis padres y en especial a mi querida hermana María Alejandra que, aún a la distancia siempre me ha inspirado a esforzarme.

A Dios que me ha dado las fuerzas, así como el conocimiento para poder escribir el presente trabajo. Vita Coram Deo.

**Agradecimientos**

Al profesor Félix Roberto Jiménez Murillo, que me ayudó a pulir el contenido del presente trabajo académico.

RESUMEN

El presente trabajo está dirigido a profundizar en la calificación registral de actos administrativos fictos de conformidad de obra y declaratoria de fábrica; en vistas que la evaluación del acto administrativo ficto en sede registral ha sobrepasado lo dispuesto por el pleno N° 93, precedente segundo: “Calificación de actos administrativos” y el pleno N°100, precedente único: “Aplicación del silencio administrativo positivo”.

Con ello en mente se realiza una sucinta descripción del instituto del silencio administrativo positivo(en adelante “SAP”) desde la Ley N° 29090¹, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones y sus Reglamentos (en adelante la “Ley N° 29090”) para luego continuar con el fondo del trabajo académico que es el análisis de la normativa registral, precedentes de observancia obligatoria pertinentes y diversas resoluciones emitidas por los tribunales registrales con el objetivo de poder reconocer los retos que presenta la calificación de un acto ficto o presunto de conformidad de obra y declaratoria de fábrica, para elaborar posibles reformas.

En este trabajo se han logrado desarrollar 4 retos en la calificación registral de los actos fictos de declaratoria fábrica y recabar la tendencia actual en la resolución de dichos retos a través de los tribunales registrales.

Palabras clave: acto ficto, silencio administrativo positivo, Ley N° 29090, declaratoria de fábrica, Registro de Predios, precedentes de observancia obligatoria.

¹ Dicha norma ha presentado modificaciones por lo que nos avocaremos al Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que contiene el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Abstract

The present paper aims to address the registry qualification of fictional administrative acts of conformity of work and declaration of factory; being that the evaluation of the fictitious administrative act in the registry office has exceeded the provisions of plenary session No. 93, second precedent: "Qualification of administrative acts " and plenary session No. 100, sole precedent: "Application of positive administrative silence".

With this in mind, a brief description of the institute of positive administrative silence will be made from Law No. 29090, Law for the regulation of urban authorizations and buildings and its Regulations (hereinafter "Law No. 29090") and then continue with the core of the academic work that is the analysis of the registration regulations, the precedents of mandatory observance mentioned above and the resolutions issued by the registry courts with the aim of being able to recognize the challenges presented by the qualification of a fictitious or presumed act of conformity of work and declaration factory, to develop possible reforms.

Consequently, the present work has managed to develop 4 challenges in the registration qualification of fictitious acts of factory declaration and analyze the current trend in which said challenges are resolved through the registry courts.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I: CONCEPTO DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO COMO BASE DE UN REAL ACTO ADMINISTRATIVO	3
1. Concepto y tipos de silencio administrativo	3
2. El artículo 10 del TUO de la LPAG y el silencio administrativo positivo como generador del acto administrativo tácito, presunto y ficto	3
2.1. Concepto y clasificación en función a la forma de exteriorización de la declaración	3
2.2. Validez y eficacia del acto administrativo	4
3. Presupuestos o requisitos de procedencia del silencio administrativo positivo	4
3.1. Previsión expresa del silencio positivo para el procedimiento administrativo que se trate	5
3.2. La posibilidad jurídica de lo solicitado	5
3.3. Falta de un pronunciamiento que ponga fin al procedimiento	5
4. Efectos del silencio administrativo positivo	6
5. Falencias del silencio administrativo positivo en la práctica	6
5.1. La formalidad del acto administrativo ficto	6
5.2. El aprovechamiento de la figura del silencio administrativo positivo	6
5.3. La normativa municipal alrededor de los supuestos de aplicación del silencio administrativo positivo	7
5.4. Dificultad en la verificación de falta de pronunciamiento parcial o total de la administración	7
CAPITULO II: La situación actual del derecho registral en torno a la calificación del silencio administrativo positivo en el Registro de Predios	8
1. Principios registrales vinculados a la calificación registral del silencio administrativo positivo	8
1.1. Principio de titulación pública y autentica	8
1.2. Principio de legalidad	8
2. Regulación emitida por la SUNARP en torno a la calificación registral del acto administrativo ficto	9
2.1. Normativa Registral	9
2.2. Precedentes de Observancia Obligatoria	10
3. Calificación registral de la declaratoria de fábrica amparada bajo la Ley N° 29090	12
3.1. La conformidad de obra y declaratoria de fábrica en el marco de la Ley N° 29090	12
3.2. La inscripción de la conformidad de obra y declaratoria de edificación al amparo de la Ley N° 29090 en el RIRP	13

4. Análisis de la casuística contenida en resoluciones del tribunal registral.....	14
4.1. La formalidad del acto administrativo ficto de conformidad de obra y declaratoria de edificación.....	14
4.2. Discrepancia de aplicación del silencio administrativo previsto entre el TUPA y la Ley N° 29090.....	16
4.3. La evaluación de validez del silencio administrativo positivo contrario al ordenamiento jurídico.....	17
4.4. La verificación de la falta de pronunciamiento de la administración.	18
5. Propuesta de solución a los retos de la calificación registral del acto ficto en el Registro de Predios.	20
5.1. Modificaciones legislativas	20
5.2. Emisión de un precedente de observancia obligatoria.....	20
CAPITULO III: CONCLUSIONES.....	21
BIBLIOGRAFIA.....	23



INTRODUCCIÓN

En medio de un aula universitaria de pregrado se dijo con aire jocoso: “Todos los caminos llevan al Registro Público”; ciertamente dicha aseveración está enraizada en el imaginario de todo ciudadano y en especial en el operador del Derecho. Igualmente, el sentido de seguridad jurídica que ofrece las inscripciones en los Registros Públicos mediante un proceso de calificación registral, que opera desde el ingreso de un título a través del diario hasta su inscripción.

En ese sentido la regla común de calificación registral descrita en el artículo 2011° del Código Civil tiene un carácter dinámico, pues ha generado diversos precedentes de observancia obligatoria, así como artículos académicos en torno al documento objeto de la calificación. Entre ellos, el documento administrativo pues en la experiencia propia de la redactora de este trabajo es frecuente la presentación de resoluciones administrativas relacionadas con el derecho registral inmobiliario, así como lo indica el profesor Ortiz. (Ortiz, 2021, p. 399)

Esta clara tendencia no parece disminuir pues la creciente demanda de viviendas no da luces de disminuir, como lo señaló el periodista Fernando Villarán (2020). Con ello en mente, cabe preguntarse: ¿Las municipalidades podrán absorber la demanda de revisión de procedimientos administrativo que se avecina?; el informe Doing Business anota como una de las falencias del sistema municipal “la revisión técnica en los plazos prescritos por ley” (2020, p. 48)

En este contexto, el presente trabajo aborda la calificación registral de actos administrativos fictos, es decir, actos obtenidos en aplicación del silencio administrativo al haber superado su evaluación al plazo prescrito por ley sin haber obtenido una declaración definitiva de la administración; siendo que la evaluación del acto administrativo ficto en sede registral ha sobrepasado lo dispuesto por el pleno N° 93, precedente segundo: “Calificación de actos administrativos” y el pleno N°100, precedente único: “Aplicación del silencio administrativo positivo”.

Conforme se advierte de las resoluciones del tribunal registral evocadas en el segundo capítulo, los precedentes han demostrado la necesidad de un tratamiento más específico

en relación a la situación descrita en el párrafo precedente, la misma que ha resultado en los siguientes retos:

- La búsqueda de satisfacción del principio de titulación pública y el establecimiento de las formalidades mínimas, que convierten al formulario y documentación técnica presentada por el administrado en un instrumento público suficiente para sustentar la inscripción.
- La evaluación de validez del SAP contrario al ordenamiento jurídico.
- La evaluación de la validez del SAP en la discrepancia de aplicación del silencio administrativo previsto entre el TUPA y la Ley N° 29090.
- La verificación de la omisión de pronunciamiento definitivo de la administración dentro del cómputo del plazo señalado por ley.

Por consiguiente, la presente investigación inicia en un primer capítulo determinando el instituto del SAP desde la Ley N° 29090 de manera breve y puntual; y continua, en el segundo capítulo con el análisis de la normativa registral, los precedentes de observancia obligatoria correspondientes y las resoluciones de los tribunales registrales con el objetivo de poder reconocer los retos que presenta la calificación de un acto ficto o presunto y así elaborar posibles reformas.

En ese contexto, se plantea los siguientes objetivos:

- i. Identificar y explicar el SAP en el ordenamiento jurídico peruano
- ii. Identificar y analizar la normativa y casuística emitida por la SUNARP,
- iii. Identificar y proponer posibles soluciones a los principales retos de la calificación registral de actos fictos en el Registro de Predios.

Con el propósito de alcanzar los objetivos trazados, la normativa, así como las resoluciones del tribunal registral giraran en torno al Registro de Predios y al acto de declaratoria de edificación al amparo de la Ley N° 29090, pues la presente investigación está focalizada desde la perspectiva del Registro Público como ejecutor de un rol estatal relevante para la protección de la legalidad, en la solución del déficit de viviendas en áreas urbanas.

CAPITULO I: CONCEPTO DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO COMO BASE DE UN REAL ACTO ADMINISTRATIVO

1. Concepto y tipos de silencio administrativo

El silencio administrativo se acepta como un hecho al que por mandato legislativo se atribuye ciertas consecuencias jurídicas para solucionar situaciones de vulnerabilidad causadas por la falta de resolución expresa de peticiones dirigidas al órgano administrativo del aparato estatal según indica la Defensoría del Pueblo (Defensoría del Pueblo, 2009, p. 27). De manera que, el silencio administrativo es el otorgamiento de un derecho en su faz positiva; o la denegatoria de la solicitud en su faz negativa.

2. El artículo 10 del TUO de la LPAG y el silencio administrativo positivo como generador del acto administrativo tácito, presunto y ficto.

El Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General contenido en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), omite delimitar el concepto de SAP; sin embargo, el artículo 10° lo señala como pasible de nulidad de pleno derecho pues es un verdadero acto administrativo. En consecuencia, cabe describir lo prescrito por el derecho administrativo peruano respecto al acto administrativo.

2.1. Concepto y clasificación en función a la forma de exteriorización de la declaración

De acuerdo al artículo 1° del TUO de la LPAG el acto administrativo de manera breve es “la declaración de la entidad destinada a producir efectos jurídicos” dentro de una situación concreta. En torno a ello, la doctrina ha hecho una distinción según el modo de manifestación de la declaración de la administración. Siendo los actos expresos aquellos que son exteriorizados de manera escrita o a través de gestos; mientras que los actos tácitos se derivan de la conducta (acción u omisión) del que se puede inferir por imperio de la ley “la existencia de una decisión en determinado sentido”. (Morón, 2001, p. 251). En atención a lo antes indicado, el acto tácito implica 3 elementos para su configuración:

- Un hecho constituido por el hacer o no hacer de la autoridad, que es la conducta de la Administración (no hacer) reflejado en la omisión de pronunciamiento.

- Una ley que recoge dicho supuesto de manera expresa, como es el caso del artículo 32° del TUO de la LPAG.
- La regulación de una consecuencia en un sentido específico, que es el nacimiento de un acto administrativo de carácter presunto.

Por consiguiente, el acto administrativo resultante del silencio administrativo es tan acto administrativo que el obtenido a través de un pronunciamiento expreso de la Administración y los alcances desarrollados al respecto le son atendibles.

2.2. Validez y eficacia del acto administrativo.

La definición de acto administrativo previsto en el artículo 1° TUO de la LPAG, refiere dos de sus características:

- “Válido” pues es emitido en el marco de las normas de Derecho Público, entre ellas ella el artículo 3° del TUO de la LPAG que detalla los requisitos de validez y;
- “Eficaz” pues está destinado a producir efectos jurídicos.

De manera que, a partir de lo antes mencionado se constituye la indemnidad de la presunción de validez del acto administrativo hasta que su nulidad “sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda” (artículo 9° del TUO de la LPAG) y; la denominada eficacia del acto administrativo, señalando que en primera instancia es ejecutable el acto administrativo desde su notificación, pero en el caso de actos favorables a los administrados se entienden eficaces desde su emisión.

Por tanto, los sujetos vinculados tienen la facultad para llevar a cabo un acto administrativo permanecerá “en tanto no sea retirada del mundo jurídico mediante algún mecanismo idóneo previsto en la ley”. (Morón, 2001, p. 278).

3. Presupuestos o requisitos de procedencia del silencio administrativo positivo

Según la doctrina, los presupuestos para la procedencia del SAP son:

- Procedimientos administrativos iniciados a instancia de parte cuando la solicitud ha sido admitida válidamente a trámite
- Previsión expresa del silencio positivo para el procedimiento administrativo que se trate.

- La posibilidad jurídica de lo solicitado.
- El transcurso del término preciso dentro del cual debe ser resuelto el pedido y notificada la decisión.
- Falta de un pronunciamiento que ponga fin al procedimiento
- Conducta de buena fe del administrado y de la administración.

Entre los presupuestos señalados, aquellos que han sido motivo de importante discusión en sede registral son los siguientes:

3.1. Previsión expresa del silencio positivo para el procedimiento administrativo que se trate.

Conforme se ha señalado, el silencio administrativo debe su consecuencia jurídica a una previsión legal que sustituye la voluntad del órgano administrativo por la voluntad legal. De manera general, el artículo 35° del TUO de la LPAG prevé las causales en los que se debe aplicar el SAP y negativo; sin embargo, en el caso de procedimientos especiales estos son regulados por normas con rango de ley y por la entidad competente encargada de su regulación, según lo indica el artículo II y 32° del TUO de la LPAG.

3.2. La posibilidad jurídica de lo solicitado.

El acto ficto al igual que el acto expreso deben ser conforme a ley, vale decir demostrar documentalmente el cumplimiento de las exigencias legales. "En consecuencia, nadie debe obtener aquello que la autoridad no hubiese declarado procedente" (Morón, 2007, p.89) pues en las piezas del rompecabeza del procedimiento administrativo que da como resultado al acto administrativo únicamente debe falta la resolución del órgano administrativo y no la actuación del administrado acorde al marco normativo.

3.3. Falta de un pronunciamiento que ponga fin al procedimiento

En doctrina este presupuesto es denominado: "inactividad total de la administración" (Morón, 2007, p. 91); sin embargo, dicha denominación deja de lado aquellos supuestos en los que el administrado ha subsanado observaciones emitidas por la administración pública como refiere el artículo 137° del TUO de la LPAG.

Al respecto, el Ministerio de Vivienda (2020) en el informe técnico legal N° 044-2020-VIVIENDA_VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG refiere que la emisión de observaciones no es óbice para la aplicación del silencio administrativo pues en dichos casos operaría la suspensión del plazo que se reanuda con la presentación de las subsanaciones por el administrado, a fin de realizar el cómputo de plazo que tiene la administración pública para pronunciarse.

4. Efectos del silencio administrativo positivo

- En relación al administrado, Morón (2007) señala la vinculación directa e inmediata con la aprobación de lo solicitado, sin requerirse otra comunicación.
- El SAP es un acto administrativo, faculta a la aplicación del artículo 9° y 50° del TUO de la LPAG, por la que en procedimientos conexos no se puede cuestionar su validez.

5. Falencias del silencio administrativo positivo en la práctica.

5.1. La formalidad del acto administrativo ficto

El principal aporte del SAP es la presunción de existencia de un acto administrativo; sin embargo, su mayor beneficio implica una de sus mayores debilidades. Ello se colige a partir del artículo 235°, numeral 1 del Código Procesal Civil, pues la condición de documento público es el otorgamiento del documento por funcionario público en ejercicio de sus funciones. Este otorgamiento en la práctica significa la emisión de una resolución administrativa, así como el visado y sellado de la documentación aprobada por el funcionario público competente.

Naturalmente, en el caso de los actos administrativos fictos los únicos documentos que dispondría el administrado son: el cargo de la solicitud, copias de la documentación técnica presentada, y la declaración jurada de solicitud de aplicación de SAP que refiere la Ley N° 29060. Los cuales no contienen la formalidad ni autoría que refiere el artículo 235° del Código Procesal Civil.

5.2. El aprovechamiento de la figura del silencio administrativo positivo.

El objetivo del silencio administrativo es brindar “protección del derecho ciudadano a la petición, y de manera simultánea brindar eficacia a los derechos

constitucionales sujetos –en principio- a verificación administrativa”. (Morón, 2007, p.86). Sin embargo, este fin es destinado algunas veces para obtener declaraciones contrarias al ordenamiento jurídico pues el administrado conoce la inacción de la Administración y el letargo dentro de las instituciones públicas.

5.3. La normativa municipal alrededor de los supuestos de aplicación del silencio administrativo positivo.

Una situación que ocurre a nivel de las municipalidades es la oposición entre lo regulado en la ley especial y lo dispuesto por el Texto Único de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUPA”) de la municipalidad. El TUPA no es una fuente de derecho como sí, sino una recopilación de normas preexistentes para simplificación.

En esa misma línea, el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante “INDECOPI”) refiere que: “la calificación incorrecta del silencio administrativo aplicable a un procedimiento administrativo también constituye la imposición de una barrera burocrática ilegal que puede ser denunciada ante la CEB”(2017, p.30) y en ese tenor se ha sancionado en más de una oportunidad dicha conducta, conforme se advierte de la Resolución Final N° 0299-2020/INDECOPI-JUN y Resolución N°: 0343-2018/CEB-INDECOPI.

5.4. Dificultad en la verificación de falta de pronunciamiento parcial o total de la administración.

Un efecto del SAP es la vinculación directa e inmediata con la aprobación de lo pedido; sin embargo, en procedimientos conexos el funcionario público en base al principio de legalidad revisa el cumplimiento de los requisitos del SA, entre ellos el de falta de pronunciamiento que ponga fin al procedimiento.

Al respecto, esta verificación significa por un lado analizar supuestos de actividad parcial de la administración como: la formulación de observaciones por parte de la administración o la ejecución de inspecciones que son parte del procedimiento. Por el otro, el manejo del nivel de interoperabilidad en las instituciones estatales, y la transformación digital que, según Calderón (2021), involucra a la Plataforma de Interoperabilidad del Estado, y el diseño de la futura Política Nacional de Transformación Digital.

CAPITULO II: La situación actual del derecho registral en torno a la calificación del silencio administrativo positivo en el Registro de Predios.

1. Principios registrales vinculados a la calificación registral del silencio administrativo positivo.

1.1. Principio de titulación pública y autentica

Señalado como el primer principio que actúa en el procedimiento registral, pues los poderosos efectos de publicidad requieren no solo un adecuado sistema registral sino también la existencia de documentación autentica como indica el profesor Gonzales (Gonzales, 2005, p. 381). Es así que el artículo 2010° del Código Civil, refiere que la inscripción se hace en virtud de instrumento público, salvo disposición en contrario.

El Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil contenido en la Resolución Ministerial N.º 010-93-JUS define en su artículo 235° al documento público como uno “otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones”. En ese sentido, el carácter público de un documento deviene principalmente del autor, así como de la esfera de su competencia, la cual se plasmará en los documentos que refiera la ley de la materia.

Un elemento importante del documento público es su apariencia, que conforme señala Manzano Solano es un documento sujeto “al cumplimiento de las formas y solemnidades requeridas por las leyes” y que “hace fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite” (2009, p. 447).

La importancia del documento auténtico en el sistema registral peruano se advierte en la modificación efectuada al artículo 29° del Reglamento General de los Registros Público, que señala como causal de suspensión del procedimiento registral la consulta para la verificación de la autenticidad de la documentación presentada y la facultad del registrador de emitir tacha por falsedad documentaria conforme lo señala el artículo 36 del RGRP.

1.2. Principio de legalidad

Es aquel principio que impulsa al registrador a actuar conforme al artículo 2011° del Código Civil aprobado por el Decreto Legislativo N.º 295 (en adelante

“Código Civil”) por la cual tiene la obligación de calificar la legalidad y compatibilidad del título presentado.

En cuanto a la legalidad se verifica la forma documental que exige el acto, la capacidad registral y la validez de acto; en el caso de compatibilidad, la congruencia con lo contenido en los antecedentes registral, vale decir, asientos de la partida registral y títulos archivados.

Cabe mencionar que la calificación registral según Coghlan (1984) “se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica, porque tiende a cimentar la publicidad sobre bases confiables”. (como se citó en Ortiz, 2014, p.10)

2. Regulación emitida por la SUNARP en torno a la calificación registral del acto administrativo ficto

2.1. Normativa Registral.

La calificación registral no actúa de la misma manera ante los diversos documentos que ingresan para su revisión. En tal sentido, para continuar con el objeto del presente trabajo, primero debe hacerse un repaso de la calificación de los documentos administrativos.

En el Reglamento General de los Registros Público la calificación de los documentos administrativos no ha originado regulación directa; no obstante, en relación al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP-SN (en adelante “RIRP”) existe regulación vinculada al acto administrativo en el artículo 10º.

Dictándose como regla general que las inscripciones de un acto administrativo en el Registro de Predios se efectúan a través de una copia autenticada de la resolución administrativa emitida por el funcionario autorizado que conserva en su poder la matriz.

De otra parte, se puede verificar en el RIRP que los requisitos para la inscripción de actos administrativos fictos son únicamente regulados en dos actos inscribibles: la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana y la recepción de obras. De la comparación de ambos artículos se observa que, en ambos casos, se solicita:

- La presentación del formulario presentado ante la administración, especificando en el artículo 36º que el documento contenga el sello de su recepción y el número de expediente asignado.

- Los documentos técnicos correspondientes.

En relación al requerimiento de presentación del cargo de recepción de declaración jurada previsto en el literal c) del artículo 36° del RIRP, este se ha eliminado del artículo 43° en mérito a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 107-2020-SUNARP-SN siendo que el artículo 37° del TUO de la LPAG refiere a la declaración jurada como acción complementaria pero no necesaria para hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración.

2.2. Precedentes de Observancia Obligatoria

a. Pleno de Observancia Obligatoria N°93, precedente segundo. Publicado el 16 de agosto de 2012.

El precedente titulado como “Calificación de actos administrativos del año”, indica que:

“En la calificación de actos administrativos, el registrador **verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales.** No podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.”

Dicho precedente se sustenta en la Resolución N.º 014-2007-SUNARP-TR-T, la Resolución N.º 019-2008-SUNARP-TR-T, la Resolución N.º 155-2006-SUNARP-TR-T, la Resolución N.º 048-2005-SUNARP-TR-T y la Resolución N.º 094-2005-SUNARP-TR-T en las cuales se señala, aunque con diferente redacción que, la revisión del acto administrativo en cuanto a sus fundamentos de hecho o de derecho conduce a la negación de la presunción de legitimidad y validez, del artículo 9° del TUO de la LPAG y transformar al registro en una supra instancia administrativa.

Así también la mayoría de las resoluciones indicadas refieren lo que sostiene la **Resolución N.º 014-2007-SUNARP-TR-T (de fecha 02 /01/ 2007)** que es la **calificación atenuada respecto a las decisiones de las autoridades administrativas.**

En resumen, se puede concluir que los alcances de la calificación de documentos administrativo de manera general son: a) la comprobación de la competencia del funcionario; b) la formalidad de la decisión administrativa; c) el carácter inscribible del acto o derecho; y, d) la adecuación del título con los antecedentes registrales. Siendo el límite lo acaecido dentro del procedimiento administrativo (regularidad interna) así como los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo.

b. Pleno de Observancia Obligatoria N°100, precedente único. Publicado el 06 de diciembre de 2012.

El Pleno N°100, precedente único denominado: “Aplicación del silencio administrativo positivo”, indica que:

“La falta de regulación o precisión en el TUPA del silencio al que está sometido un procedimiento administrativo, no impide la aplicación del silencio administrativo positivo contemplado en la Ley N° 29060.”

Este precedente se sustenta en la Resolución N° 1591-2012-TR-L de fecha 30 de octubre de 2012. La resolución analiza la disposición parcial de un terreno de una comunidad campesina a favor de un tercero, y para admitir el acto debe adjuntarse una constancia de inexistencia de posesiones informales emitida por COFOPRI.

El tribunal registral en la resolución plantea la posibilidad de acogerse al SAP ante la falta de pronunciamiento de COFOPRI para expedir la constancia de inexistencia de posesiones informales en terrenos de una comunidad campesina.

Al respecto, a la fecha de emisión de la resolución dicho procedimiento no había sido regulado en el TUPA de COFOPRI. En consecuencia, el tribunal registral refiere que en este supuesto se debería aplicar el SAP en virtud de la Ley N° 29060 (Ley del silencio administrativo) a pesar de la falta de regulación del silencio, a fin de evitar perjudicar al usuario.

Sobre esta resolución se debe anotar que:

- Únicamente la aplicación del SAP se admite con la previsión expresa a través de ley de la materia y emitida por la entidad competente, según lo dispuesto en el artículo 32° del TUO de la LPAG. Por consiguiente, el tribunal registral excedió sus funciones.
- La falta de regulación o previsión en el TUPA del silencio aplicable significa la remisión únicamente a la ley de la materia que regula el procedimiento administrativo. Por lo que, la omisión de regulación en la ley de la materia constituye la inaplicación del silencio administrativo.

3. Calificación registral de la declaratoria de fábrica amparada bajo la Ley N° 29090.

3.1. La conformidad de obra y declaratoria de fábrica en el marco de la Ley N° 29090

La conformidad de obra y declaratoria de edificación es el procedimiento administrativo que se realiza ante la municipalidad competente en la jurisdicción donde está ubicada la edificación que se pretende declarar la culminación de ejecución de obras, según el artículo 3° de la Ley N° 29090.

El procedimiento municipal inicia con la presentación del expediente para la conformidad de obra en mesa de partes, el funcionario se limita a verificar la presentación de los requisitos exigidos y dar su conformidad al asignar un número, sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

De acuerdo al artículo 28° de la Ley N° 29090, la modalidad B, C y D dan mérito a una evaluación previa a la conformidad, siendo el plazo de revisión no mayor de 15 días calendario.

En caso se apruebe el trámite por parte del funcionario municipal, se consigna el número de la Resolución Municipal que da la conformidad de obra en el FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, para lo cual se debe sellar y firmar todos los documentos, planos y formularios adjuntados. Constituyéndose título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de edificación al tener la calidad de instrumento público según refiere el artículo 29° de la Ley N° 29090.

En el supuesto que la administración formule observaciones, el artículo 79° del Reglamento de la Ley N° 29090 señala que se procederá a la suspensión del plazo que únicamente se levantará con la subsanación de las observaciones. Por otro lado, en el caso la municipalidad perciba modificaciones sustanciales y no subsanables por trasgredir las normas urbanísticas y/o edificatorias, se comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado.

Respecto a la aprobación por aplicación del SAP, el numeral 79.7 del artículo 79° del Reglamento de la Ley N° 29090 refiere el deber de la municipalidad de otorgar en un plazo de 03 días hábiles la conformidad de obra, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

La disposición antes mencionada fue incluida con la modificación del Reglamento de la Ley N° 29090 a través del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, la misma que en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA estaba prevista para el de recepciones de obra en el artículo 32° y el de licencia de edificación en el artículo 60° de la norma derogada.

3.2. La inscripción de la conformidad de obra y declaratoria de edificación al amparo de la Ley N° 29090 en el RIRP

El artículo 78° del RIRP refiere que la declaratoria de fábrica de una edificación, se inscribe en mérito al Formulario Único de Edificaciones (en adelante “FUE”) acompañado del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. Por consiguiente, la calificación de los documentos administrativos y de la declaratoria de fábrica de una edificación vía Ley N° 29090, consiste en:

- La verificación de la presentación del FUE acompañado de la documentación técnica antes indicada con la firma y sello del funcionario municipal competente encargado de brindar la aprobación del procedimiento administrativo (Alcance de la calificación registral)
- La restricción de la evaluación de la regularidad interna del procedimiento administrativo que pueda implicar observaciones de carácter técnico o de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los planos. (Límites de la calificación)

4. Análisis de la casuística contenida en resoluciones del tribunal registral.

4.1. La formalidad del acto administrativo ficto de conformidad de obra y declaratoria de edificación.

El principio de titulación pública y autentica, refiere como regla general que el instrumento público es el que da mérito a la inscripción, salvo la excepción que disponga la ley. En el caso de documentos administrativos y en específico el de conformidad obra, el instrumento público es el FUE, acompañado de la documentación técnica firmada y visada por el funcionario público que evalúa y aprueba el procedimiento administrativo.

En caso de acto administrativo ficto, por falta de pronunciamiento de la administración, el administrado solo podría presentar la documentación descrita con el sello, visado y recepción del funcionario encargado de mesa de partes de la municipalidad correspondiente.

Ante tal situación, en todos los tribunales arbitrales se presentó un mismo argumento a favor del administrado, que hasta hace poco estaba reflejado en las siguientes 6 resoluciones:

- Resolución N° 256-2015-TR-T (de fecha 12/06/2015)
- Resolución N° 830-2016-SUNARP-TR-L (de fecha 22/04/2015)
- Resolución N° 372-2017- SUNARP-TR-L (de fecha 17/02/2017)
- Resolución N° 758 –2017- SUNARP-TR-L (de fecha 05/04/2017)
- Resolución N° 402-2017- SUNARP-TR-T (de fecha 12/09/2017)
- Resolución N° 713-2019 - SUNARP-TR-T (de fecha 23/09/2019)

En dichas resoluciones, el tribunal registral se cuestiona la formalidad que requiere indefectiblemente la calificación de un acto para su inscripción por SAP. Realizando el siguiente discurso argumentativo:

1. La inscripción de declaratoria de fábrica está prevista en el 78° del RIRP; sin embargo, dicho artículo no ha regulado expresamente el supuesto de inscripción de la declaratoria de fábrica aprobado por SAP.
2. El artículo 43° del RIRP, se contempla el supuesto la inscripción de recepción de obras de habilitaciones urbanas vía SAP. En tal sentido, resultaría aplicable, por analogía lo dispuesto por dicho artículo por cuanto la documentación exigible es el FUE y la documentación técnica correspondiente.

3. En relación a la formalidad establecida por ley, basta que acredite su recepción ante la administración. Por tanto, en virtud del artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29090 la documentación debe estar foliada y contar con el número de expediente, contando cada hoja con el sello y firma del funcionario que recepciona los mismos, de tal manera que exista certeza de su inalterabilidad.

Sin embargo, este criterio uniforme se reformó en el tribunal registral de Arequipa a través de la Resolución N° 524-2020-TR-A-(de fecha 20/11/2020). La mencionada resolución refiere el mismo discurso argumentativo antes expuesto, al cual se realiza las siguientes atingencias:

1. El artículo 29 numeral 2 del TUO de la Ley N.° 29090 prescribe como título suficiente el FUE más la documentación técnica con el sello y viso del funcionario competente para expresar la conformidad de obra, en concordancia con lo establecido en los artículos 2010.
2. La actuación del funcionario de la unidad de recepción documental de la municipalidad es distinta a la del funcionario municipal encargado de la conformidad de obra, pues se limita a verificar que se han cumplido con los requisitos establecidos normativamente sin que ello importe un pronunciamiento sobre su admisibilidad.
3. A través de la modificación en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA la municipalidad tiene el deber de otorgar la conformidad de obra, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellada y firmada, en los casos que ha operado el SAP. Por tanto, en virtud del numeral 79.7 del artículo 79° del Reglamento de la Ley N° 29090 corresponde presentar la documentación técnica **con las firmas y sellos** del funcionario municipal que aprueba el procedimiento, así como la resolución de conformidad de obra y la declaratoria de edificación.

Cabe mencionar que la disposición prevista en el numeral 79.7 del artículo 79° del Reglamento de la Ley N° 29090, ya estaba prevista para el procedimiento administrativo de recepciones de obra del anterior reglamento de la Ley N° 29090 y que de acuerdo a la Resolución N° 382-2016 –TR-L (de fecha 18/02/2016) se interpreta que la formalidad del acto ficto en el procedimiento de recepción de

obras es la correspondiente a las resoluciones anteriores a la Resolución N° 524-2020-SUNARP-TR-A.

4.2. Discrepancia de aplicación del silencio administrativo previsto entre el TUPA y la Ley N° 29090.

El artículo 44° del TUO de la LPAG menciona el deber de actualizar el contenido TUPA de acuerdo a las modificaciones de la ley sustantiva que rige cada procedimiento especial. En ese sentido, “el TUPA no determina la naturaleza jurídica de ningún acto administrativo” (Danos: 2016: 55), pues su función es la de recopilar a fin informar al administrado los requisitos de diversos procedimientos administrativos.

Al respecto, en el año 2015 el tribunal registral de Trujillo emitió la Resolución N° 587-2015-TR-T, cuyos hechos del caso son los siguientes:

1. Con fecha 15 de abril de 2015, la Sra. Cerna inició un procedimiento de subdivisión ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca que no fue atendido, por lo que el usuario con fecha 07 de mayo de 2015 presenta la correspondiente Declaración Jurada de SAP.
2. Se solicita la inscripción de independización a SUNARP, que se observa y apela después.
3. El Tribunal Registral al momento de resolver deja sin efecto la observación, pero dispone la tacha sustantiva del título, por cuanto:
 - No es admisible el SAP siendo que de acuerdo al TUPA de la Municipalidad Provincial de Cajamarca al trámite solicitado le corresponde la aplicación de silencio administrativo negativo según Ordenanza Municipal N° 481-CMPC, debiendo respetarse la valoración realizada por la municipalidad.
 - No acatar al TUPA sería efectuar un control difuso, lo cual está vedado.

El tribunal registral señala la aplicación del artículo 43° del TUO de la LPAG, argumentando que dicho artículo prevé al TUPA como documento que definirá la aplicación de silencio administrativo negativo o positivo a un procedimiento, conforme lo ha realizado la municipalidad provincial de Cajamarca a través de la Ordenanza Municipal N° 481-CMPC. Paralelamente, se invoca el Reglamento de la Ley N° 29090 que refiere que todos los procedimientos regulados en dicho reglamento están sujetos al SAP.

Por lo que, ante tal discrepancia el tribunal refiere que las instancias registrales no pueden cuestionar la valoración efectuada por la municipalidad, más aún si dicha valoración está contenida en una norma. Aunado a ello, se trae a colación el pleno N° 100 que a través de una interpretación a contrario sensu obliga al registrador a acatar lo dispuesto en un TUPA bajo responsabilidad. Al respecto, se debe realizar las siguientes precisiones:

- El TUPA, aunque contenido en una norma, no es fuente del Derecho Administrativo sino una recopilación de las leyes vigentes, por lo que debe observar lo dispuesto en la ley especial y, en consecuencia, una posible modificación del pleno N° 100 debe dirigir los ojos del registrador a la normativa pertinente a cada procedimiento administrativo.
- La actuación del tribunal registral conforme afirma el vocal Walter Morgan Plaza apoya el proceder de la municipalidad que se constituye como una barrera burocrática ilegal.

Posteriormente, este criterio se rectifica a través de la Resolución N.° 058-2021-SUNARP-TR-T (de fecha 01/02/2021), al referir en su página 17 lo siguiente:

Ahora bien, el mismo numeral 2.4 del artículo 2 del TUO de la Ley 29090 establece que los procedimientos administrativos regulados en dicha ley se sujetan, entre otros, al principio de unidad (literal a). Según este principio, las normas que se expidan, a partir de dicha ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. Agrega que de existir discrepancias entre la Ley N° 29090 y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en dicha ley, el orden de prelación para su aplicación es el siguiente: primero, la Ley N° 29090, segundo su reglamento, tercero las normas de carácter nacional, luego las de carácter local provincial y por último las de carácter local distrital. La norma añade que dicho orden de prelación es obligatorio y de orden público.

4.3. La evaluación de validez del silencio administrativo positivo contrario al ordenamiento jurídico.

El principio de buena fe procedimental obliga a todos los partícipes del procedimiento a realizar sus respectivos actos procedimentales guiados por el

respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. En ese sentido, el acto ficto debe ser conforme a ley, es decir, “debe haber cumplido con las exigencias legales y el expediente y así demostrarlo documentalmente” pues “nadie debe obtener aquello que la autoridad no hubiese declarado procedente”. (Morón: 2007:89) En relación a esta disyuntiva, el tribunal registral de Arequipa emitió la Resolución N° 468-2012-TR-A (de fecha 10/10/2012), cuyos hechos del caso son los siguientes:

1. Con fecha 24 de mayo de 2012, el administrado solicitó la conformidad de obra ante la Municipalidad Distrital de Cayma.
2. Con fecha 07 de septiembre de 2012, el administrado ingresó el formato de Declaración Jurada de SAP a la Municipalidad Distrital de Cayma.
3. Luego de solicitada la inscripción de declaratoria de fábrica a SUNARP, esta es observada en mérito al Oficio N° 596-2012-MDC-GDU remitido por la Municipalidad Distrital de Cayma que, desconoce la procedencia del SAP, pero que a la vez refiere que dicho acto está en proceso de ser declarado nulo al contravenir la zonificación reglamentada.
4. El Tribunal Registral revoca la esquila de tacha, refiriendo que no se puede trasladar los efectos de la inacción administrativa de la entidad obligada a emitir un pronunciamiento al administrado.

En la resolución descrita, el tribunal registral la presunción de validez del acto administrativo que al operar causa la imposibilidad de desconocimiento del SAP pues es una falta administrativa sancionable. En ese sentido, no es factible el traslado de la inacción administrativa por parte de la municipalidad, pues cada entidad debe asumir sus propias responsabilidades.

Por otro lado, la normativa administrativa tiene mecanismos a favor de las municipalidades, como la fiscalización posterior y la nulidad de oficio del acto administrativo, por lo que la instancia registral debe abstenerse de pronunciarse al respecto.

4.4. La verificación de la falta de pronunciamiento de la administración.

En la revisión de los presupuestos para aplicar el silencio administrativo se ve la falta de pronunciamiento de la administración, que en algunos casos significa: la inactividad total de la administración y en otros un nivel de inactividad que no

permite concluir la existencia de un pronunciamiento final a la solicitud presentada por el administrado o las subsanaciones que realizó.

Al respecto, los tribunales registrales a través de las resoluciones N°10-2013-SUNARP-TR-T, 228 -2021-SUNARP-TR y 3294-2019- TR-L han mencionado:

- El procedimiento puede admitir decisiones previas de la administración a modo de observaciones; pero, no por ello se puede concluir que el interés de la administración queda satisfecho con este tipo de declaraciones (...) pues no toda actuación debe asumirse como pronunciamiento final. La formulación de observaciones es un estadio natural dentro del procedimiento de conformidad de obra.
- A pesar de que la municipalidad realiza observaciones a la solicitud del interesado, se omite la obligación final de emitir el acto administrativo cuando fueron subsanadas.
- La declaración de improcedencia del acto administrativo, así como la interposición del recurso de reconsideración implican por parte de la administración la emisión de un acto administrativo concluyente y por parte de la administración, la impugnación de un acto administrado. Por tanto, no procedería la aplicación de silencio administrativo.

En la primera instancia registral, el registrador remite oficio a la municipalidad a fin de corroborar la inexistente de independización. Al respecto, cabe mencionar que el oficio enviado a la municipalidad no implica la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación, pues no opera el supuesto del literal f), artículo 29° del Reglamento General de los Registros Públicos. En ese sentido, es necesario responder: ¿Qué pasaría si la municipalidad no absuelve la consulta efectuada por el registrador a través del oficio?

En torno a ello, debe señalarse que de acuerdo al artículo 2011° del Código Civil la calificación registral es una obligación. En ese sentido, el CIV Pleno registral menciona que el registrador no puede dejar de calificar o pronunciarse sobre la legalidad de un acto o derecho contenido en un título solo porque no se obtiene una respuesta oportuna a una solicitud del Registrador. Sin embargo, ello representa una calificación inadecuada.

5. Propuesta de solución a los retos de la calificación registral del acto ficto en el Registro de Predios.

5.1. Modificaciones legislativas

Con el propósito de poder realizar una calificación adecuada, se propone que a nivel legislativo se añada como causal de suspensión en el artículo 29° del Reglamento General de los Registros Públicos las consultas destinadas a examinar el cumplimiento de los elementos que estén contenidos dentro del espectro de calificación registral de los diversos actos inscribibles.

5.2. Emisión de un precedente de observancia obligatoria.

Las resoluciones del tribunal registral han tratado de enmendar la falta de regulación específica para la calificación registral de actos fictos. No obstante, es necesario una acción con mayor peso jurídico que brinde predictibilidad al usuario y delimite la aplicación del principio de legalidad en sede registral.

Se propone la emisión de un precedente de observancia obligatoria que refiera de manera integral la calificación del acto ficto en el Registro de Predios, que debe tener en cuenta los siguientes ítems:

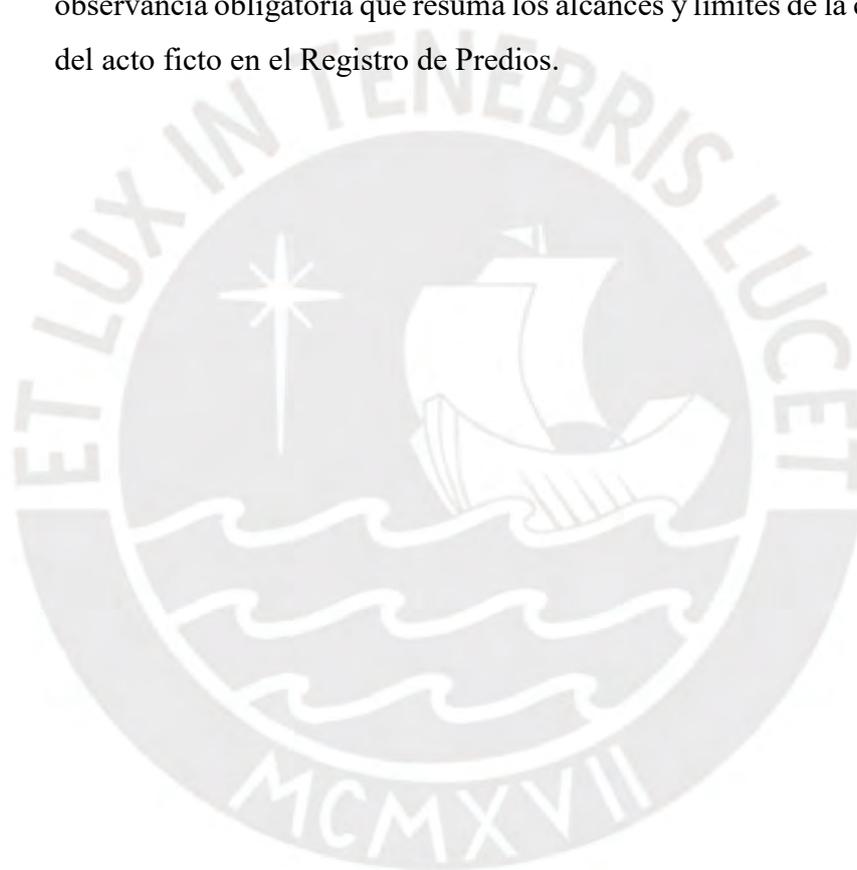
- a. La modificación del pleno N° 100, precedente único debe ser modificado señalando:
“En caso el TUPA no regule o precise el tipo de silencio al que está sometido un procedimiento administrativo, se deberá recurrir a la norma sustantiva que regula el procedimiento. Haciéndose presente que el TUPA es una herramienta simplificadora de lo previsto en la normativa pertinente.
De la misma manera, deberá procederse cuando se presente discrepancia de aplicación del silencio administrativo previsto entre el TUPA y la norma sustantiva que regula el procedimiento administrativo, teniéndose en cuenta el principio de unidad del Derecho”
- b. La armonización del estándar mínimo para el cumplimiento del principio de titulación pública, a través del criterio señalado por los tribunales registrales previo a la Resolución N.° 058-2021-SUNARP-TR-T.
- c. La prohibición de revisión de la validez del acto ficto, al existir otros mecanismos impugnatorios tales como la fiscalización posterior y la nulidad de oficio.

CAPITULO III: CONCLUSIONES

1. El acto administrativo resultante del silencio administrativo no es menos acto administrativo que el obtenido a través de un pronunciamiento expreso de la Administración y los alcances desarrollados al respecto en el TUO de la LPAG le son pertinentes. Tales como la presunción de validez del acto administrativo en virtud de la cual “Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda”
2. Los presupuestos del SAP que han sido motivo de importante discusión en sede registral son: a) La previsión expresa del silencio positivo para el procedimiento administrativo que se trate, b) La posibilidad jurídica de lo solicitado; y, c) Falta de un pronunciamiento que ponga fin al procedimiento.
3. El principal aporte del SAP es la presunción de existencia de un acto administrativo; sin embargo, su mayor beneficio implica una de sus mayores debilidades en cuanto a falta de formalidad expresa del documento.
4. Los retos en la calificación registral del acto ficto de declaratoria de fábrica advertidos son: La búsqueda de satisfacción del principio de titulación pública y el establecimiento de las formalidades mínimas, que convierten al formulario y documentación técnica presentada por el administrado en un instrumento público suficiente para sustentar la inscripción, la evaluación de validez del SAP contrario al ordenamiento jurídico, la evaluación de validez del SAP desde la discrepancia de aplicación del silencio administrativo previsto entre el TUPA y la Ley N° 29090 y la verificación de falta de pronunciamiento definitivo por parte de la administración dentro del cómputo del plazo señalado por ley.
5. Los principios registrales estrechamente vinculados a la calificación registral del SAP son el principio de titulación pública y auténtica y el de legalidad.
6. La casuística referente a la evaluación del acto administrativo ficto en sede registral ha rebasado la normativa registral, lo dispuesto por el pleno N°

93, precedente segundo: “Calificación de actos administrativos” y el pleno N°100, precedente único: “Aplicación del silencio administrativo positivo”.

7. Las resoluciones del tribunal registral han tratado de enmendar la falta de regulación específica para la calificación registral de actos fictos. Sin embargo, es necesario una acción con mayor peso jurídico que brinde predictibilidad al usuario y delinee la aplicación del principio de legalidad en sede registral.
8. Las propuestas ofrecidas giran en torno a la emisión de un precedente de observancia obligatoria que resuma los alcances y límites de la calificación del acto ficto en el Registro de Predios.



BIBLIOGRAFIA

I. Legislación y opiniones vinculantes

1. **MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.** (2019, 2 de febrero). Decreto Supremo N° 004-2019-JUS por la que se expide el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
2. **MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.** (2017, 28 de febrero).
3. Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA por la que se expide el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
4. **MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.** (2019, 06 de noviembre).
5. Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA por la que se expide el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
6. **MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.** (2020, 17 de noviembre). ITL N° 044-2020-VIVIENDA_VMVU-DGPRVU-DV-nJHA-KCG: Reanudación de plazos y aplicación de silencio administrativo positivo
7. **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.** (2013, 4 de mayo). Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN por la que se expide el Reglamento de inscripción del registro de predios.
8. **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.** (2012, 19 de mayo). Resolución SUNARP N° 126-2012-SUNARP/SN por la que se expide el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. Informes gubernamentales o de otras organizaciones

1. **BANCO MUNDIAL.** (2020). Doing Business en el Perú 2020. https://espanol.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational-Reports/DB2020_Peru_Full-report_Spanish.pdf
2. **Calderón, A.** (2021). Perú Digital. El camino hacia la transformación. AMCHAM. <https://d1.awsstatic.com/institute/Peru%20Digital-l%20camino%20hacia%20la%20transformacion%2020210317.pdf>
3. **DEFENSORIA DEL PUEBLO.** (2001). Informe Defensorial, N° 145 Aplicación del Silencio Administrativo: Retos y tareas pendientes.

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1189401/informe-145-vf20200803-1197146-14qj0h2.pdf>

III. Doctrina

1. **GONZALES, J.** (2005). “Título que da mérito a la inscripción”. En W. GUTIÉRREZ CAMACHO. *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X.* (pp. 381 – 403). Gaceta Jurídica.
2. **DANÓS, J.** (2016). REX-006- Expert Report of Jorge Danos Ordoñez Caso CIADI N° ARB/14/21 Bear Creek Mining Corporation c/ La Republica del Perú. Recuperado a partir de: <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw7276.pdf>
3. **MANZANO, A.** (2009). Estudios sobre la publicidad registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
4. **MORÓN, J.** (2007). Perspectiva Constitucional del Silencio Administrativo Positivo ¿Quién calla otorga? ¿Pero qué otorga? *Derecho & Sociedad*, (29), 83-93. [OB]
5. **MORÓN, J.** (2019). Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general Nuevo Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Gaceta Jurídica S.A.
6. **ORTIZ, J.** (2014). Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? *Revista de Derecho Administrativo* Núm. 14, 81-92.
7. **ORTIZ, J.** (2021). La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales. Instituto Pacifico S.A.C.

IV. Artículo en diario

1. **VILLARÁN, F.** (2020, 05 de mayo). Después del coronavirus: vivienda digna y ecológica. RPP.
<https://rpp.pe/columnistas/fernandogonzalovillarandelapunte/despues-del-coronavirus-vivienda-digna-y-ecologica-noticia-1262574>

V. Resoluciones

1. Resolución N°10-2013-SUNARP- TR-T (2013, 07 de mayo) Tribunal Registral
2. Resolución N° 256-2015- SUNARP-TR- T (2013, 12 de junio) Tribunal Registral
3. Resolución N° 587-2015- SUNARP-TR-T (2015, 03 de diciembre) Tribunal Registral
4. Resolución N° 830-2016-SUNARP-TR- T (2016, 22 de abril) Tribunal Registral

5. Resolución N° 372-2017-SUNARP-TR-L (2017, 17 de febrero) Tribunal Registral
6. Resolución N° 758 -2017-SUNARP-TR-L (2017, 05 de abril) Tribunal Registral
7. Resolución N° 402-2017-SUNARP-TR-T (2017, 12 de septiembre) Tribunal Registral
8. Resolución N° 357-2019-SUNARP-TR-A (2019, 21 de mayo) Tribunal Registral
9. Resolución N° 713-2019-SUNARP-TR-T (2019, 23 de septiembre) Tribunal Registral
10. Resolución N° 3294-2019- SUNARP-TR-L (2019, 20 de diciembre) Tribunal Registral
11. Resolución N° 524-2020-SUNARP-TR-A (2020, 20 de noviembre) Tribunal Registral
12. Resolución N° 058-2021-SUNARP-TR-T (2021, 26 de abril) Tribunal Registral
13. Resolución N° 228 -2021-SUNARP-TR (2021, 13 de mayo) Tribunal Registral

