



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2360 - 2021 – SUNARP-TR Lima, 05 de noviembre de 2021.

APELANTE : **JORGE ISIDORO CAVIDES LUNA**, Notario de **Maynas**.
TÍTULO : N° 2692778 del 29/9/2020 (SID).
RECURSO : Escrito ingresado el 15/10/2021.
REGISTRO : Predios de Iquitos.
ACTO : Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.

SUMILLA

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP, la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto del predio inscrito en el tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de fecha 17/9/2021, suscrita por el notario de Maynas Jorge I. Cavides Luna.
- Copia de la solicitud que forma parte del expediente de prescripción adquisitiva de dominio, certificado por notario de Maynas Jorge I. Cavides Luna.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Iquitos, Teresa Mariel Vásquez Gil, denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

“Señor(es): NOTARIO JORGE I. CAVIDES LUNA

A. ANTECEDENTES.



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
PARTIDA N° 00011383

B. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS.

Se tacha el presente título por cuanto no procede la prescripción adquisitiva de dominio de derechos y acciones, toda vez que verificada la partida registral 00011383 se determinó que los señores Pedro Enrique Portocarrero Noriega, Angela Sofia Portocarrero Casuso, Roxana Paola Portocarrero Casuso y Francisco Martin Portocarrero Casuso, a favor de quienes se declara la prescripción son co-propietarios del predio, lo que contraviene el artículo 985° del Código Civil, cuyo tenor literal es el siguiente: "La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes", en concordancia con el Artículo 2, numeral 16 de la constitución política "toda persona tiene derecho a la propiedad" y artículo 70 del mismo cuerpo legal "el derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza"(...), sobre este último punto la SUNARP como ente del Estado y encargado de velar y materializar la seguridad jurídica de acuerdo a su ley de creación N° 26366, tiene el deber y la obligación de garantizar la inviolabilidad de la propiedad conforme lo acotado por nuestra constitución. Asimismo se debe tener en cuenta lo señalado en el Artículo 4° de la Ley N° 26662, El notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público". En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado".

C. BASE LEGAL. Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 985° del Código Civil, Artículo 2, numeral 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala los siguientes fundamentos:

- Si bien es cierto que el Registro publicita un régimen de copropiedad en la Partida N° 00011383 del Registro de Predios de Loreto, la realidad extra registral es otra, pues existe un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de Prescripción Adquisitiva, en virtud a una posesión continua, pacífica y pública por más de 20 años que no se formalizó por la ausencia total de los otros titulares y cuyo saneamiento se pretende mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva en sede notarial.

- Según señala el punto IV de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma. Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¿La Registradora no acata lo señalado por esta Directiva la cual fue expedida a efectos de "uniformizar los criterios de calificación registral en



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial”, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333?

- Debe tenerse en cuenta que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, quien va al inmueble y constata el cumplimiento de la posesión por parte de los solicitantes, razón por la que no corresponde a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos

En la presente partida se encuentra inscrito el lote remanente con frente a la Av. Almirante Miguel Grau Seminario Num. 1132-1136 de la Zona Urbana, con un área de 120.40 m2.

En el asiento 9 del tomo 49 a fojas 33, consta inscrito el dominio del predio a favor de José Nogueira Monteiro y su esposa Margarita Vela Pinedo de Nogueira.

En el asiento C0001 rectificado en el asiento C0002 de la citada partida, consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de José Nogueira Monteiro, a favor de su cónyuge Margarita Vela Pino y sus hijos: José Miguel; Constancia; Constantino; Francisco; José; Georgina; Leopoldina; Alberto; Rosalina; y Ofelia, Nogueira Vela.

En el asiento C0003 rectificado en el asiento C0004, consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de Margarita Vela Pinedo de Nogueira, a favor de sus hijos: José Miguel; Constancia; Francisco; José; Georgina; Leopoldina; y Alberto, Nogueira Vela; y sus nietos: Antonio Jerusa Nogueira Flores, Betty Soto Nogueira, Blanca Margarita Hansen Nogueira, Carlos Nogueira Flores, Carmen Soto Nogueira, Isidro Amilcar Vásquez Nogueira, José Soto Nogueira, Juan Vásquez Nogueira, Livia Ofelia Soto Nogueira, Luis Abel Vásquez Nogueira, Marco Antonio Soto Nogueira, María Gloria Nogueira Flores, Víctor Elías Vásquez Nogueira, Walter Enrique Soto Nogueira, y Clara Luz Soto Nogueira.

En el asiento C0005, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Alberto Nogueira Vela en favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

En el asiento C00006, consta inscrita la rectificación de nombre de uno de los titulares, debiendo ser lo correcto: Gerusa Antonia Nogueira Flores.

En el asiento C0007, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Carlos, Gerusa Antonia y María Gloria Nogueira Flores, a favor de la sociedad conyugal conformada por Pedro Enrique Portocarrero Nogueira y Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero.

En el asiento C0008, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Blanca Margarita Hansen Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0009, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Isidro Amilcar Vásquez Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0010, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Víctor Elías Vásquez Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0011, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Leopoldina Nogueira Vela de Casuso a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0012, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga José Nogueira Vela a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0013, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Constancia Nogueira Vela de Casuso a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C00015, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de la causante Luisa Adilia Casuso Nogueira, a favor de su cónyuge Pedro Enrique Portocarrero Nogueira, y sus hijos Angela Sofía; Francisco Martín; y Roxana Paola, Portocarrero Casuso.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

- Si corresponde verificar el cumplimiento de la aplicación del artículo 985 del Código Civil por parte del notario, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala que 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.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley, cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

De lo regulado por el artículo 39 del referido T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

3. Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5¹ de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno² del Tribunal Registral celebrado los días 5 y 6 de agosto de 2010.

4. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

Conforme a ello, el numeral 5.2 de la citada directiva establece que: “El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)”, precisando que “(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.

¹ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...).

² ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009.



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

5. En esa misma línea en el Pleno CCXIV³ realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

Asimismo, se sustenta en el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN citado en el último párrafo del considerando anterior; y, en los antecedentes y consideraciones de la referida directiva, donde se indica que conforme lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, el documento notarial es auténtico produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, “por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, **ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial**”.

Por tanto, en aplicación de la referida directiva, que es de obligatorio cumplimiento según se señala en el punto VI de la misma, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, ni el fondo o motivación de dicha declaración notarial.

6. En el presente caso, se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto del predio inscrito en el tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos, a favor de Pedro Enrique Portocarrero Nogueira, Angela Sofía Portocarrero Casuso, Roxana Paola Portocarrero Casuso y Francisco Martín Portocarrero Casuso.

³ Publicado en el diario “El Peruano” el 19/9/2019.



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

La registradora formuló tacha sustantiva señalando, en resumen, que no procede la prescripción adquisitiva de derechos y acciones, toda vez que verificada la partida N° 00011388 se determinó que los prescribientes son copropietarios del predio, lo que contraviene el artículo 985 del Código Civil, cuyo tenor literal es el siguiente: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.

7. Ahora bien, conforme al precitado numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, y el precedente vinculante aludido, no está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley N° 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notaria

Sobre la prescripción entre copropietarios, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

El pleno determinó que es responsabilidad del notario evaluar la situación de la titularidad dominical de la partida (copropiedad) con ocasión de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. Si el artículo 985 del Código Civil señala que “ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes” y a pesar de dicha prohibición el notario tramita la prescripción, es su entera responsabilidad pues es un tema de fondo que las instancias registrales están vedadas de calificar. El notario ante quien se solicita la prescripción, si se presenta la circunstancia en comentario debe rechazar la solicitud, no el registro. Obviamente se tiene que verificar que los copropietarios estén emplazados.

Debe tomarse en cuenta que hubo un momento histórico en que estuvo vigente la modificación del artículo 985 del Código Civil (introducido por la Ley 27157) para permitir la prescripción entre copropietarios, por lo que el Notario podría considerar que la prescripción se produjo en ese momento y por ello declararla.

Otro argumento adicional es que la propiedad en el Perú no se adquiere a través del registro, de tal suerte que puede que en el registro se publicite una copropiedad que ya se ha extinguido por existir acuerdos de división y partición no inscritos, o simplemente porque se inscribió en cuotas ideales por falta de documentación para inscribir la subdivisión e independización.

En tal sentido, el análisis de si el presunto copropietario ha realizado actos de posesión como propietario único que merezcan la declaración de la prescripción a su favor, escapa de la calificación puesto que esto le



RESOLUCIÓN No. - 2360 -2021-SUNARP-TR

corresponde al notario y será él, el responsable de tramitar un asunto como no contencioso cuando debió ser contencioso.

8. En aplicación de las normas y criterios jurisprudenciales **no corresponde a las instancias registrales verificar los supuestos de hecho, ni la forma de posesión ejercidas para la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma.** Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

En mérito a los fundamentos expuestos, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Iquitos al título referido en el encabezamiento, y **disponer su anotación** previo pago de los derechos registrales por corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones 2021/2692778-2021

P. Klat