



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2021.

APELANTE : RONALD RÓMULO VENERO BOCÁNGEL
TÍTULO : N° 659164 del 12.03.2021.
RECURSO : N° 000908 del 30.04.2021.
REGISTRO : PREDIOS – HUANCAYO
ACTO : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
SUMILLA :

CALIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio, independización y numeración del predio ubicado en jirón Ancash N°620, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 11000479 del registro de predios de Huancayo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- ✓ Formulario de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- ✓ Parte notarial del Acta Notarial de prescripción adquisitiva de fecha 11.02.2021 otorgada ante Notario Ronald Rómulo Venero Bocángel.
- ✓ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 580-2017-GDU/MPH de fecha 10.11.2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- ✓ Certificado de Numeración de Finca N° 184-2018-MPH/GDU de fecha 23.02.2018 emitido por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- ✓ Escrito de levantamiento de observación de fecha 19.04.2021 suscrito por Notario de Huancayo Ronald Rómulo Venero Bocángel.
- ✓ Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Emerson Paúl Baldeón Gamarra, en los siguientes términos:

“(…)”:

Defecto advertido:

Estando al referido reingreso, se advierte que no se ha subsanado el defecto advertido, motivo por el cual se reitera en todos extremos del modo siguiente:

El Precedente de observancia obligatoria, llevada a cabo en el XLVI PLENO - Sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 de abril de 2009, publicado en el diario oficial El Peruano el 15 de abril de 2009, señala que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales.

Asimismo, el artículo 13° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el asiento de inscripción debe contener, entre otros, la designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, y si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

Del presente parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 11/02/2021, se colige que la propietaria adquirente del predio objeto de la rogatoria, tiene el estado civil de casada y siendo que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, y no habiendo intervenido ni comparecido el cónyuge, ni tampoco precisado en la parte de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si la adquisición es un bien propio, debe presentar escritura pública aclaratoria en la que se precise la calidad del bien, es decir, si se trata de un bien social, el Notario debe declarar en la parte declarativa incluir a su cónyuge e intervenir en la escritura de aclaración; caso contrario debe declarar que la prescribiente adquiere la propiedad como bien propio.

(…)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- En el levantamiento de observación, se aclaró que el precedente se aplica cuando el bien es adquirido por prescripción adquisitiva en mérito de la posesión continua, pública y pacífica, modo originario, durante más de 10 años y durante la vigencia de la sociedad conyugal.



- La prescripción adquisitiva notarial, amparada en el Art. 1 del Título Preliminar de la Ley N°27157, que regula el objeto de esta norma, señala: "La presente ley establece los procedimientos para el saneamiento de titulación y de unidades inmobiliarias en la que coexistan bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común y la Ley N°27333, corrigió y amplió la Ley N°27157 estableciendo que la prescripción adquisitiva de dominio es un asunto no contencioso de competencia notarial regidos por la Ley N°26662, la justificación es que muchos son propietarios de inmuebles, pero les resulta difícil inscribir, por consiguiente; el saneamiento implica superar las causas o defectos diversos por las cuales no se puede inscribir un título pre existente, en tal sentido; se otorga facilidades legales y se ha creado las figuras jurídicas apropiadas para que los propietarios puedan vencer los obstáculos y lograr su inscripción a fin de publicitar el derecho de propiedad adquirido mediante la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.
- En el presente caso de prescripción adquisitiva notarial se ha probado la pre existencia de un título, escritura pública de división y partición de una herencia entre la madre e hijos, por tal virtud; la prescripción adquisitiva notarial se ha limitado a verificar y superar una situación jurídica determinada, la señora: Nancy Rodríguez Avigdor de Saba, de estado civil casaba, acredita mediante escritura pública, que obra como medio probatorio, la adquisición de una herencia, un bien propio. y promueve el saneamiento de su titulación para inscribir su derecho de propiedad.
- En términos notariales estamos claros que no corresponde al notario declarar la existencia de un derecho, menos decir quien la tiene y quién no, porque no es esa su función; lo que entendemos es que; quien pide la declaración ya es propietario y el Notario solamente después de comprobar su derecho le va a dotar del título necesario que permita inscribir su derecho en el Registro.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral 11000479 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo corre inscrito el inmueble urbano ubicado en la calle Real y el Jirón Huamanmarca, distrito y provincia de Huancayo.

- Conforme al asiento C00002, el titular registral es el Gobierno Regional de Junín.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si el peticionante de la prescripción adquisitiva de dominio de estado civil casado, ¿puede ser declarado notarialmente propietario del bien con la calidad de propio?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título alzado se solicita la inscripción prescripción adquisitiva de dominio, independización y numeración de una fracción de 43.75 m² que forma parte del predio ubicado en jirón Ancash N°620 tramitado por Nancy Georgina Avigdor de Saba. Revisada el acta notarial de declaración de prescripción adquisitiva de fecha 11.02.2021, se aprecia que la solicitante tiene el estado civil de casada.

El Registrador cuestiona la declaración notarial señalando que la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva se rige por la regla general contenida en el artículo 310 del Código Civil, entonces salvo prueba en contrario, esta adquisición tendrá la calidad de bien social. Por tanto deberá, otorgarse el instrumento público que contenga la intervención y declaración a favor también de su cónyuge.

2. Al respecto, resulta pertinente analizar las formas de adquisición de la propiedad. Así tenemos que la propiedad de un bien se adquiere de diversos modos. La doctrina distingue:
 - Los modos originarios: El modo es originario cuando hay creación de un derecho de propiedad donde no existía, como en la ocupación de la *res nullius* y en la prescripción adquisitiva de dominio.
 - Los modos derivativos. Cuando el derecho de propiedad pasa de una persona a otra sin que exista creación, como en la compraventa, la donación, la sucesión intestada, etc.¹

¹ MAZEUD, Henri y León; MAZEUD Jean: *Lecciones de Derecho Civil*, Ejea, Parte Segunda, Volumen IV, p. 191.

Los modos también pueden ser:

- Voluntarios: En los que existe una voluntad concertada o unilateral de transmitir la propiedad. Los contratos son la forma concertada de transmitir la propiedad, los que a su vez pueden ser a título gratuito (donación) o a título oneroso (compraventa). La adquisición también se realiza por la voluntad unilateral como ocurre en el legado donde la voluntad del testador es la que determina la adquisición y no la aceptación del legatario.
 - No Voluntarios: La propiedad puede transmitirse al margen de la voluntad del propietario como en la *usucapio* y en la sucesión intestada, donde, desde el fallecimiento del causante, el heredero es, de pleno derecho, el propietario de los bienes de la sucesión.
3. Con respecto a la prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión de un bien por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su titular.

El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

En conclusión, la usucapión es un modo originario y no voluntario de adquirir la propiedad. Originario, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha venido comportándose como tal².

4. Cabe precisar, que la prescripción adquisitiva se aplica también a los casos de títulos que adolezcan de algún defecto que impida su inscripción. En tal sentido se ha pronunciado el poder judicial en las siguientes casaciones.

“...Resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquel que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto. Se entiende título imperfecto aquel que se encuentra destinado a

² ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil*; José María Bosch Editor S.A.; Tomo III, Vol. I, p. 168.



transferir la propiedad, pero que por circunstancias ajenas al adquirente, y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva, esto es, llegue a concretarse; por tanto, quien detenta tal instrumento puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos, la prescripción adquisitiva a su favor...” (Casación N°672-2001/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano EL 05-11-2001, págs.7907-7908).”

“Si el título de propiedad del que alega la prescripción (adquisitiva) es dudoso o adolece de algún defecto que impida la inscripción de la compraventa en los Registros Públicos, no existe inconveniente legal en demandar la prescripción adquisitiva de propiedad sustentada en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, porque de otra manera no podría obtener la prescripción...” (Casación N°1272-06/Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31.05.2007, págs. 19582-19583).”

5. El matrimonio, por otro lado, como institución jurídica genera un régimen patrimonial entre los cónyuges. Este puede ser de bienes propios o de sociedad de gananciales. A falta de escritura pública en la que se elija el régimen de separación de patrimonios se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

No obstante, en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad conyugal. El artículo 302 del Código Civil señala cuáles son los bienes propios de cada cónyuge. Entre estos están los que cada cónyuge adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito³.

6. Cuando la norma menciona las adquisiciones a título gratuito se está refiriendo a aquellos actos en los que se beneficia exclusivamente a una de las partes (en este caso, sería uno de los cónyuges), sin que ella se obligue a nada. Estos actos surgen en contraposición a los llamados actos onerosos de los cuales nacen ventajas y obligaciones para ambas partes intervinientes en su celebración⁴. Como señala Messineo, estos actos (gratuitos y onerosos) forman parte de los *negocios atributivos*; es decir, de las declaraciones de voluntad por efecto de las cuales un sujeto determina una atribución patrimonial, esto es, un desplazamiento de derechos patrimoniales y, por consiguiente, un acrecentamiento de valor en el patrimonio de otro

³ Bienes de la sociedad de gananciales:
Artículo 302.- Son bienes propios de cada cónyuge: Inc. 3.- Los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito

⁴ TORRES VASQUEZ, Anibal. *Acto Jurídico*; Idemsa; p. 90.

sujeto, al que corresponde, o una obligación por parte de quien haga la atribución o una pérdida a cargo de él⁵.

Esta clasificación, como vemos, es propia de los negocios jurídicos, de modo que la manifestación de voluntad del agente debe estar siempre presente⁶. No debemos perder de vista que otras situaciones jurídicas desprovistas de la voluntad humana también generan efectos jurídicos, pero no por ello son actos o negocios jurídicos.

Esta voluntad, como ya lo hemos señalado, puede ser concertada o unilateral. La concertada la divisamos claramente en los contratos, como la compraventa (oneroso) o la donación (gratuito). La unilateral, por su parte, la encontramos en el testamento por medio del cual el testador instituye a un legatario (gratuito).

La adquisición de un bien por sucesión intestada, en cambio, no puede ser calificada de gratuita, pues no se trata de un acto voluntario: simplemente el heredero ocupa a título universal la posición patrimonial de su causante (derechos y obligaciones).

Para su consagración, las adquisiciones a título oneroso o gratuito suponen la existencia del derecho en su transferente, lo que implica que solamente pueden darse en los modos adquisitivos derivativos.

Los modos originarios no pueden ser por lo tanto calificados como onerosos o gratuitos (atributivos) pues en ellos hay creación de un derecho donde no existía.

7. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de adquirir la propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa de este tipo de valoración. En consecuencia, cuando el artículo 302 inciso 3) del Código Civil precisa que son bienes propios de cada cónyuge, los adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito, definitivamente no incluye a los bienes adquiridos por usucapión.
8. La pregunta que ahora podríamos hacernos entonces es *¿qué calidad dentro del régimen patrimonial de sociedad de gananciales tienen los*

⁵ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*; Ejea, Tomo II, p. 351.

⁶ Conforme con el artículo 140 del Código Civil el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. (...)

bienes adquiridos mediante prescripción adquisitiva por uno de los cónyuges?

Al respecto, debemos señalar que nuestro régimen de Derecho de Familia presume la ganancialidad de los bienes del matrimonio. El artículo 311 inciso 1) del Código Civil prescribe que *“Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario”*.

A decir de Lacruz, la presunción de ganancialidad es de extraordinario alcance práctico: al amparo del beneficio de la duda reconduce a la masa común una multitud de bienes cuyo origen privativo no es posible demostrar, aunque lo tenga, pues los cónyuges no suelen guardar justificantes de sus adquisiciones particulares⁷. La presunción, por otro lado, no puede ser atacada con simples conjeturas, deducciones ni presunciones, es preciso hechos que acrediten la pertenencia privativa del bien o el dinero con el que se adquirió.

En este mismo orden de ideas, el artículo 310 del Código Civil establece que son bienes sociales todos los no comprendidos como bienes propios de cada cónyuge, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

Con estos dispositivos se resuelven las dudas que con frecuencia se presentan acerca de la procedencia y carácter de determinados bienes del matrimonio.

Sin embargo, también **puede presentarse el caso de que los requisitos de la prescripción sean cumplidos no por ambos cónyuges, sino tan solo por uno de ellos**, en tal supuesto ante la ausencia de voluntad por no haber persona transferente, y a fin de romper la presunción señalada precedentemente, se precisa que ésta sea suplida, lo que el sistema jurídico hace de la siguiente manera:

- a) Por ejemplo, el artículo 31° del D.S. 013-99-MTC, contempla ya el caso de adquisición por prescripción por uno de los cónyuges, cuando estén separados, pero a efectos de prescindir del mandato judicial, dicha norma ha facultado expresamente a COFOPRI para

⁷ LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Familia*; José María Bosch Editor S.A.; 1990; p. 370.

efectuar la titulación en dicha forma. En este caso la falta de voluntad por no haber transferente ha sido suplida por la ley que otorga expresamente dicha facultad a COFOPRI.

- b) En caso de prescripción adquisitiva seguida en la vía judicial, deberá ser el Poder Judicial el que señale la calidad con la que el cónyuge prescribiente adquiere el bien, ello con emplazamiento al cónyuge no prescribiente, de ser el caso.

9. La pregunta es: *En el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ¿el Notario tiene la facultad de establecer que el predio prescrito fue adquirido solo por el peticionante, siendo éste de estado civil casado?*

Al respecto, el Notario, como tramitador y declarante del derecho, debe cumplir con el debido procedimiento y por tanto, en tanto director del procedimiento se le atribuyó la responsabilidad de que sus decisiones no puedan ser objetadas en sede registral; así tenemos:

“(…)

5.2. *El Registrador calificará los títulos referidos a declaración 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, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. 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.*

(…)”⁸

(Resaltado nuestro)

De lo expuesto se puede colegir que el interior del procedimiento notarial así como el fondo o motivación de la declaración notarial, no son aspectos calificables.

En consonancia con lo expuesto se aprobaron, entre otros, los siguientes precedentes y acuerdos por el Tribunal Registral:

LIV PLENO⁹

⁸ Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN

⁹ Sesión ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Si bien 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 la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.

En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal”.

CXIV PLENO¹⁰

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”.

CXV PLENO¹¹

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”.

(Resaltado y subrayado nuestro).

El fundamento de esta última decisión radica en que, conforme a las normas legales anteriormente expuestas, el Notario es el director del proceso, que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria evalúa mediante los medios de prueba suministrados por el peticionante, datos que en muchos casos son extrarregistrales, los cuales perteneciendo al fondo de la evaluación notarial, no pueden ser materia de calificación en sede registral, salvo excepciones de derechos fundamentales que se evaluarán caso por caso.

10. Conforme a lo expuesto tenemos las siguientes conclusiones:

- ❖ La prescripción adquisitiva de dominio es una adquisición en modo originario.
- ❖ La prescripción adquisitiva de dominio no puede ser considerada como un negocio atributivo, sea oneroso o gratuito, pues la misma no tiene por causa un título transmisivo con tales calidades. Se

¹⁰ Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 06 de noviembre de 2013.

¹¹ Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre.

funda en un hecho jurídico no voluntario (lo contrario al acto jurídico: un hecho jurídico voluntario).

- ❖ Por tanto, no puede hacerse extensiva a la misma lo señalado por el artículo 315° del Código Civil¹², ni lo señalado por el artículo 14° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹³, por cuanto los mismos tienen como fundamento la adquisición de un inmueble mediante título (acto jurídico oneroso o gratuito). Lo contrario a la prescripción en la que su sustento es la posesión (hecho jurídico no voluntario) y no el acto jurídico voluntario.

11. No obstante, el artículo 311° inciso 1) del Código Civil señala que *“Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario”*, asimismo y en el mismo sentido, esta instancia en el XLVI Pleno del Tribunal Registral, aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

12. Entonces, tenemos que dicha presunción no es absoluta, sino que admite prueba en contrario, la misma que puede tener su origen en la ley; o bien en la prueba que se actúe en un proceso judicial o en uno no contencioso de competencia notarial, por lo cual es perfectamente factible que los requisitos de la prescripción larga (sin título) puedan ser cumplidos por uno de los cónyuges, en tanto la misma no tiene origen en acto jurídico, sino en la sola posesión, y **es válido que dicho hecho -la posesión-, se cumpla por uno solo de los cónyuges, siendo que tal declaración por corresponder al fondo del asunto, le compete al Notario.**

En el presente caso, el notario verificó que el predio le corresponde a la prescribiente Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba, de estado civil casada, señalando el notario *“(…) Declaro a favor de la solicitante: Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba, la adquisición de la propiedad por*

¹² Disposición de los bienes sociales: Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

¹³ Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges: Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR



prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en Jr. Ancash N° 620 del distrito y provincia de Huancayo, del departamento de Junín (...) Bien inmueble propio de la solicitante y que tiene su origen en la celebración de la división y partición de herencia, conforme la escritura que acompañó entre sus medios probatorios (...)". (Resaltado es nuestro.)

En mérito a lo anterior, el notario declara expresamente a Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba como propietaria del predio como bien propio por prescripción adquisitiva, por lo que no es necesaria la intervención del cónyuge ni la declaración de la prescripción adquisitiva a favor de ambos y tampoco la presentación de documentación adicional pues la presunción ha sido desvirtuada por el Notario.

En consecuencia, **se debe revocar** la observación formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título impugnado y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral