



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 077 -2005 – SUNARP-TR-L

Lima, 1.6 FEB. 2005

APELANTE : POOL RIVERA CARDENAS.
TÍTULO : N° 10125 del 22 de setiembre de 2004.
RECURSO : H.T.D. N° 55188 del 26 de noviembre de 2004.
REGISTRO : De Predios del Callao.
ACTO (s) : Prescripción adquisitiva notarial.

SUMILLA : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**

“Resulta procedente la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva del inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, a favor de Nelly Sandoval Paiva.

El título está conformado por los siguientes documentos:

- Acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Nelly Sandoval Paiva, otorgada por el notario del Callao Pedro Germán Nuñez Palomino el 7 de Mayo de 2004.
- Copias legalizadas por notario de la declaración jurada de autoavalúo y del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2004.
- Declaración jurada formulada por Gilma Sandoval Jimenez Vda. de Julca, en representación de Nelly Sandoval Paiva, con firma legalizada por notario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Manuel Fernando Atarama Trelles, observó el título en los siguientes términos:



“Según la Directiva N° 013-2003-SUNARP la misma se refiere a la posibilidad de inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones o habilitación urbana, lo cual en el presente caso no se da por cuanto el inmueble materia de calificación cuenta con construcción inscrita en la partida registral, por lo cual no procede la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica por la Ley N° 27157 o, en su defecto se solicitaría la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de un terreno (el cual no cuente con edificación), lo cual en el presente caso no se ajusta a los presupuestos de la directiva indicada. Se deja constancia que el título indicado como antecedente (220729-2004) se refiere específicamente al punto 5.6 de la Directiva 013-2003-SUNARP que la regula expresamente y no a una prescripción adquisitiva.

Base legal: artículo 2011 del Código Civil, artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157 y su Reglamento el D.S. N° 008-2000-MTC, Ley N° 27333, Resolución N° 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- No se ha tomado en cuenta la Directiva N° 13-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN la que dispone que en los casos de prescripción adquisitiva no se requiere la existencia de edificaciones, siempre que se encuentren ubicados en zona urbana.
- En el presente caso, la edificación se encuentra declarada, sin embargo, ello no excluye la aplicación de trámite de prescripción adquisitiva notarial, dado que la norma citada precedentemente pretende que los propietarios de predios ubicados en zonas urbanas, con o sin habilitación urbana y que cuenten o no con edificación, puedan iniciar la acción de prescripción adquisitiva notarial.
- La interpretación de la ley no sólo es subjetiva sino sistemática y finalista; lo que debe efectuarse en el presente caso, en concordancia con los artículos 168 a 170 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, la Perla, Callao, corre registrado en la ficha N° 5211 que continúa en la partida electrónica N° 70045868 del Registro de Predios del Callao. Figura como titular de dominio la sociedad conyugal conformada por María Luisa Carrillo de Albornoz Barua de Lynch y César Lynch Cordero.

En el asiento D 00001 consta anotada preventivamente la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva a favor de Nelly Sandoval Paiva.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos, con el informe oral de la abogada Mary Suasnabar Huamán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a



determinar es la siguiente:

- Si resulta procedente la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble si este no es materia a su vez de regularización de edificación o reglamento interno.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.
2. Dicho trámite, regulado inicialmente¹ por los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35° al 43° del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5° de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.
3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones². Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.

A.)

El inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 estableció que el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio "comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones". La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN precisó los alcances de la norma acotada, señalando en su numeral 5.1 que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio procederá respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con zonificación urbana.

J.P.

¹Artículo 21° de la Ley N° 27157:

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley."

² "Artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común."



Conforme a lo expuesto, se aprecia que la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial.

En este sentido, los Vocales firmantes se apartan del criterio establecido en las Resoluciones N°s. 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001 y 090-2002-ORLC/TR del 8.2.2002, respectivamente.

4. En el caso subexámine, según se ha señalado en el ítem IV: "Antecedente Registral" el inmueble materia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio está constituido por una casa de una planta tipo "Z" ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao, no apreciándose de los documentos adjuntos que exista ampliación o modificación de edificación por regularizar, de lo que se desprende que el procedimiento notarial iniciado es sólo de prescripción adquisitiva.

Sin embargo, conforme a lo expuesto en el punto precedente ello no constituye obstáculo para la procedencia de la declaración notarial de prescripción adquisitiva; debiendo por tanto, revocarse la observación formulada por el Registrador.

5. Sin perjuicio de lo expuesto, debe indicarse que el artículo 42° del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que "el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso"; agregando que: "copia certificada de dicha acta se adjuntará al FOR, a efectos de que el notario la presente al Registro, de conformidad a lo previsto en el artículo 31³ del presente Reglamento."

La Ley N° 27333 modificó tácitamente el artículo 42° citado precedentemente en cuanto al título inscribible. En efecto, el inciso f) del artículo 5° señala lo siguiente: "transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el notario completará el formulario registral o *elevará a escritura pública la solicitud*, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a

³ Artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 27157:

Declarada la conformidad señalada en el artículo precedente, el notario presentará al registro correspondiente, en original y dos copias, el expediente de regularización, a efectos de la inscripción del acto o actos respectivos.

Una vez inscritos los actos indicados, las dos copias del expediente, con la constancia de su inscripción respectiva, serán devueltas al notario, quien entregará al solicitante una copia y remitirá la otra a la municipalidad distrital correspondiente para los fines señalados en el inciso y) del artículo 5 del presente Reglamento.



RESOLUCIÓN N° 077 - 2005-SUNARP-TR-L

escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el formulario registral, el notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.”

Asimismo, el inciso i) establece que: “*el instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.*”

En este sentido, el título presentado, consistente en el acta de declaración de propiedad otorgado ante notario del Callao Pedro Germán Nuñez Palomino el 7 de mayo de 2004 no cumple con la formalidad prevista en la normas antedichas; defecto que debe ser subsanado.

Estando a lo acordado por mayoría:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao al título señalado en la parte expositiva y señalar que el título tiene el defecto a que se contrae el punto 5 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

1. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación. De conformidad con el artículo 7° del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.



2. El artículo 21° de la Ley 27157 establece expresamente que la prescripción adquisitiva de dominio que será declarada notarialmente, es aquella a que se refiere el Título I de la Ley N° 27157, título denominado Procedimientos para la Regularización de Edificaciones; es decir, la regulada por los artículos 7°, 9°, 14° y 17° del citado Título, referidos a la declaración por prescripción adquisitiva de las secciones de dominio exclusivo conformantes de las edificaciones constituidas por departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad y otras unidades con bienes comunes, centros y galerías comerciales o campos feriales y unidades de propiedad exclusiva, edificaciones sujetas al procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, reglamento interno o independización.

El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios urbanos con edificaciones⁴. Asimismo, el artículo 35 de este Reglamento, establece si durante el trámite de regularización de una edificación se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39° al 43° del precitado reglamento. Del artículo 42° de dicho Reglamento se desprende que una vez terminado el procedimiento notarial de saneamiento de la titulación, copia certificada del acta que la contiene se adjuntará al formulario registral FOR, debiendo tenerse en cuenta que este es el documento de inscripción de regularizaciones de fábricas (disposición modificada por la Ley N° 27333, por cuanto ésta establece que la declaración notarial de prescripción adquisitiva debe estar contenida en el Formulario Registral o en Escritura Pública, según se desprende de su artículo 5° incisos f e i).

3. La Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones) en su artículo 5° prescribe "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 el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, de acuerdo al siguiente trámite...". Es decir, esta norma mantiene la misma línea normativa del artículo 21° de la Ley N° 27157 (al cual inclusive se remite expresamente) y el artículo 35° de su Reglamento, esto es de que los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio están referidos a los supuestos en que se regularice la declaratoria de fábrica, reglamento interno o las independizaciones.

Si bien el artículo 5° inc. k de la Ley N° 27333 establece que el procedimiento de declaración de fábrica "*comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuentan con edificaciones*"; es de destacar que esta modificación amplía los márgenes de la prescripción adquisitiva

⁴ Artículo 1 del Reglamento de la Ley N° 27157:

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.



RESOLUCIÓN N° 077-2005-SUNARP-TR-L

notarial, sacando del marco de la regularización, expresamente, el caso de terrenos ubicados en zonas urbanas, precisándose, según se desprende de la norma, que debe tratarse de terrenos que no cuentan con edificación.

4. Esta instancia ha interpretado en las Resoluciones N° 091-2001-ORLC/TR del 23.2.2001 y 090-2002-ORLC/TR del 8.2.2002, que la Ley N° 27157 tanto la Ley N° 27157, su Reglamento, la Ley N° 27333, constituyen normas de excepción, que permite a los propietarios que hayan construido sin autorización municipal registrar las edificaciones, conjuntamente con el reglamento interno y las independizaciones. Asimismo, ha interpretado, que la prescripción adquisitiva notarial sólo procede en caso de terrenos sin edificación y si en el terreno existe edificación, será necesario que ésta sea materia de regularización, conforme a las citadas normas. En tal sentido, tratándose de normas de excepción, deben ser interpretadas restrictivamente, de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.
5. Ahora bien, el apelante invoca que la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN del 9.10.2003 aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, dispone que en los casos de prescripción adquisitiva no se requiere la existencia de edificaciones, en el párrafo tercero del numeral 1. Antecedentes y Consideraciones. Cabe señalar al respecto, que lo invocado por el apelante no forma parte de ninguna norma de la directiva, sino, como él mismo lo admite, forma parte del rubro Antecedentes y Consideraciones, por lo cual sólo debe ser tomado de manera ilustrativa, para comprender los alcances de las normas que contiene la directiva.



Dicha directiva, según los antecedentes, busca uniformizar los criterios con relación a: - si la declaración notarial de prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles procede o no en zonas urbanas con independencia si cuentan o no con la aprobación del proceso de habilitación urbana; - la no calificación por parte de las instancias registrales de los actos procedimentales realizados por el notario; y, - los documentos que deben ser presentados al registro para la anotación preventiva. Es cierto que al analizarse el primer punto, se señala como conclusiones: - que no se requiere la existencia de edificaciones y - que no resulta exigible la previa inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, sino tan solo que los inmuebles materia de declaración se encuentran ubicados en áreas que cuentan con zonificación urbana. Sin embargo, la primera conclusión podría ser enmarcada en que no se requiere la existencia de edificaciones, porque es posible que dichos procedimientos recaigan sobre terrenos; no consideramos que se haya expresado que todos los procedimientos proceden incluso sin existencia de edificaciones por regularizar.

En las normas de la directiva, puede apreciarse que en el numeral 5.1. se regula, conforme al literal k del artículo 5º, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio y formación de títulos supletorios respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana. Se precisa que este criterio será también de aplicación a la inscripción de las



regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento. Esto quiere decir, que no se reconoce expresamente que la prescripción adquisitiva notarial proceda sobre edificaciones fuera del marco de la regularización, lo que sí ocurre cuando se regula en el artículo 5.6, *aplicando literalmente* el artículo 13 de la Ley N° 27333, que el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo (por mutuo acuerdo, procedimiento notarial y procedimiento judicial), puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el artículo 5.1. de la directiva. Nótese que en este extremo la directiva hace una interpretación literal de la norma y por lo tanto concluye que el artículo no se circunscribe al procedimiento notarial.

Conforme a ello, si se hubiera querido regular de la misma manera los tres procedimientos notariales: prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no existiría norma especial para este último procedimiento, en el artículo 5.6.

6. En consecuencia, consideramos que la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN no ha introducido una interpretación contraria a la que venía sosteniendo el Tribunal Registral, en las resoluciones antes citadas, sobre la prescripción adquisitiva notarial.
7. En el caso subexámine, según se ha señalado en el ítem IV: "Antecedente Registral" el inmueble materia de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio está constituido por una casa de una planta tipo "Z" ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, la Perla, Callao, no apreciándose de los documentos adjuntos que exista ampliación o modificación de edificación por regularizar, de lo que se desprende que el procedimiento notarial iniciado es sólo de prescripción adquisitiva.

Por lo tanto, no resulta procedente la declaración notarial de prescripción adquisitiva respecto del inmueble referido precedentemente, al no adecuarse a los supuestos previstos en la Ley N° 27157, su Reglamento y Ley N° 27333. Siendo que el título contiene un defecto insubsanable, voto por la tacha sustantiva del título.




ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral