



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 183-2010-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 25 de mayo de 2010.

APELANTE : **BEATRIZ LETONA GUILLEN**
TÍTULO : **N° 2409 DEL 03.03.2010.**
RECURSO : **N° 007329 DEL 12.04.2010.**
REGISTRO : **PREDIOS - ABANCAY**
ACTO : **RECONOCIMIENTO DE DERECHO
DE COPROPIEDAD**

SUMILLA :

RECONOCIMIENTO DE COPROPIEDAD

" No procede la inscripción de reconocimiento de copropiedad si el derecho de propiedad cuyo reconocimiento a favor de otros se pretende, proviene de la declaración de propiedad obtenida via prescripción adquisitiva de dominio."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de aclaración, declaración y reconocimiento de derecho de copropiedad respecto del inmueble inscrito en la partida N° 11002391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, a favor de Beatriz Letona de Gutiérrez, Joaquín Nicanor Letona Guillén, José Letona Guillén y Ligia Elena Letona Guillén.

Con tal finalidad se adjuntan los siguientes documentos:

- Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- Copia simple del DNI de Beatriz Letona de Gutiérrez.
- Parte Notarial de la escritura pública de aclaración, declaración y reconocimiento de derecho de copropiedad que otorga Norton Cesar Letona Guillén a favor de Beatriz Letona de Gutiérrez, Joaquín Nicanor Letona Guillén, José Letona Guillén y Ligia Elena Letona Guillén.
- Copia simple de la resolución Nro. 23 de fecha 22.05.2001 por la que se declara propietario por prescripción adquisitiva de dominio a Norton Cesar Letona Guillén.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N° 183-2010-SUNARP-TR-A

La Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Marisol Elguera Ocampo, tachó el título en los siguientes términos:

"(...)

Se tacha el presente título por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez de su contenido, teniendo en cuenta que de acuerdo al contenido de la escritura pública de fecha 21/10/2008 se otorga la calidad de copropietarios de un predio adquirido por prescripción adquisitiva de dominio a personas que no fueron reconocidas como posesionarias en el procedimiento respectivo, por lo que no procede el reconocimiento otorgado ni constituye acto inscribible de conformidad con lo dispuesto por el Art. 2019 del Código Civil. Se recomienda transferir la propiedad empleando cualquiera de las formas de transferencia de propiedad reconocidas por nuestra legislación civil (compraventa, donación, etc.). Tacha que se efectúa conforme a lo dispuesto por el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos.

"(...)."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante ampara su impugnación argumentando lo siguiente:

- Que como aparece de la escritura pública acompañada, su hermano Norton Cesar Letona Guillén, voluntariamente ha reconocido que son copropietarios del inmueble sus hermanos Beatriz, Joaquín Nicanor, José y Ligia Elena Letona Guillén, aclarando que al momento de instaurarse la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble en referencia, también se encontraban en la posesión y han ejercitado los derechos inherentes a la posesión, razón por la cual, por los gastos realizados en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, le reconocen un área adicional de 200 m2.
- Que el artículo 979 del C.C. dice que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley. Entre estas demás acciones precisamente se encuentra la acción de prescripción adquisitiva de dominio, consiguientemente, la prescripción adquisitiva también favorece a los demás hermanos Letona Guillén, habida cuenta que todos ellos son hermanos matrimoniales de padre y madre. Que de conformidad con el artículo 2019 del C.C., la escritura pública presentada es un título inscribible en los Registros Públicos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral No. 11002391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, aparece inscrito el inmueble urbano sin número

RESOLUCIÓN N° 183-2010-SUNARP-TR-A

situado a un costado de la Plaza de Armas del distrito de Huanipaca, provincia de Abancay y departamento de Apurímac, a nombre de Norton Cesar Letona Guillén, quien adquirió la propiedad del mismo en mérito al proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante el Juez Mixto de Abancay.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- Si procede el reconocimiento del derecho de copropiedad a favor de terceros que no fueron declarados como tales en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio.

VI. ANÁLISIS

1. De la revisión de la partida registral 11002391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, consta en el asiento C 00001 que Norton Cesar Letona Guillén, fue declarado propietario en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, al haber probado judicialmente su posesión, como propietario, por el plazo de ley.
2. Ahora bien, se ha presentado al Registro parte notarial de la escritura pública de aclaración, declaración y reconocimiento de derecho de copropiedad del bien submateria de fecha 21 de octubre del 2008, otorgada ante el notario de Abancay Eblton G. Aponte Carbajal.
3. En este documento público, el actual titular registral Norton Cesar Letona Guillén reconoce que son también propietarios del inmueble Beatriz, Joaquín Nicanor, José y Ligia Elena Letona Guillén, hermanos del mismo. Así, en la cláusula tercera se señala: *"Yo Norton Cesar Letona Guillén aclaro y declaro que el inmueble que he adquirido por prescripción adquisitiva de dominio en referencia, lo hice también en nombre de mis hermanos: Beatriz Letona Guillén, Joaquín Nicanor Letona Guillén, José Letona Guillén y Ligia Elena Letona Guillén, habida cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio también les favorece a mis citados hermanos quienes al momento del proceso ejercían también la posesión del bien, y que por este acto declaro copropietarios en la proporción correspondiente"*.
4. En razón a lo señalado, del título se desprende que el actual titular registral pretende atribuir derechos de copropiedad en el inmueble a sus hermanos, por lo que corresponde analizar si ello es posible.

RESOLUCIÓN N° 183-2010-SUNARP-TR-A

Al respecto debe decirse que el propietario inscrito Norton Cesar Letona Guillén, adquirió el dominio del inmueble submateria en mérito del proceso judicial de prescripción adquisitiva, establecido en el Código Procesal Civil, el cual en el numeral 2 del artículo 504 señala que se tramitará como proceso abreviado la demanda que formula el poseedor para que se le declare propietario por prescripción.

Asimismo, el artículo 950 del Código Civil respecto de la prescripción adquisitiva sobre inmuebles establece 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."* A su vez el artículo 952 del precitado Código dispone que, *"Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario."*

5. En efecto, el otorgante Norton Cesar Letona Guillén, acreditó los requisitos a que se refiere la norma mencionada y luego de transcurrido el proceso correspondiente, fue declarado propietario del inmueble submateria.

Así, puede concluirse que el derecho de propiedad fue reconocido en atención a la calidad del solicitante, esto es, haber acreditado ser posesionario continua, pacífica y públicamente como propietario, por un plazo mayor de 10 años. De esta forma podemos advertir que no se trata de la adquisición del derecho de propiedad por transferencia, sino que el referido adquirió la propiedad originariamente, en razón a su calidad acreditada. En atención a ello, corresponde analizar si el derecho reconocido puede ser trasladado, también originariamente, a otros sujetos no partícipes del proceso judicial de prescripción adquisitiva.

6. La traslación de dominio a la que se hace referencia en el numeral anterior no es la que comúnmente se conoce como compraventa o donación, esto es, una común transferencia de dominio, sino que se pretende se reconozca que el inscrito como propietario no es único en tal calidad, y que la citada propiedad debe extenderse a los sujetos mencionados en el instrumento presentado.

7. Al respecto debe decirse que atendiendo a la modalidad en la que se adquirió la propiedad, no resulta posible extender los alcances de la declaración de propiedad a otros sujetos distintos al solicitante, por cuanto los referidos no han acreditado la posesión a que se refiere el artículo 950 del Código Civil.

Por consiguiente no resulta posible extender los alcances del derecho de propiedad declarado judicialmente a favor de otros no intervinientes en el proceso de prescripción adquisitiva. En similar sentido ya se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N°007-2004-SUNARP-TR-

RESOLUCIÓN N° 183-2010-SUNARP-TR-A

A de fecha 9 de enero del 2004 y N°108-2007-SUNARP-TR-A de fecha 11 de junio del 2007.

8. El artículo V del Título Preliminar del Código Civil establece que, "Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres". Si bien conforme al principio general de Derecho de la autonomía de la voluntad, es la voluntad privada manifestada la que genera efectos jurídicos, las disposiciones que regulan el proceso judicial de prescripción adquisitiva son normas de orden público, es decir, que para obtener la declaración judicial de propiedad por prescripción necesariamente deberá de observarse las mismas, no siendo válido que el prescribiente declarado propietario en la vía judicial, extienda el derecho obtenido a terceros que no acreditaron su derecho en dicho proceso, en consecuencia, al contener el título defecto insubsanable que afecta su validez, corresponde confirmar la tacha del título, de conformidad con el artículo 42 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

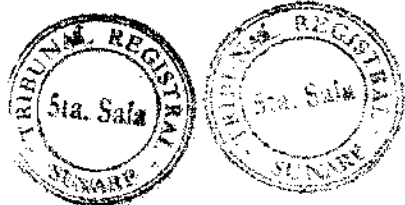
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada al título venido en grado, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese


RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral




NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala del
del Tribunal Registral