



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 03 de febrero de 2021.

APELANTE : DELIA HERMELINDA VASQUEZ CABRERA
TÍTULO : N° 1618964 DEL 01.10.2020
RECURSO : N° 008339 DEL 16.12.2020
REGISTRO : PREDIOS - TACNA
ACTO : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
SUMILLA :

**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”.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN
PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva del área de 153.63 m², extensión que forma parte del predio inscrito en la partida N° 11090458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
- Parte notarial de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 04.02.2020, extendido por la notaria de Tacna Elba Aurora Anguis de Adawi.
- Copia certificada de la memoria descriptiva del área remanente por la notaria de Tacna Elba Aurora Anguis de Adawi.
- Copia certificada del plano de ubicación, perimétrico y localización del área remanente por la notaria de Tacna Elba Aurora Anguis de Adawi.
- Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público de Tacna Fernando R. Chávez Guibovich, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

II. EVALUACION TECNICA

Conforme lo establece el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que indica: “... El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador” se procede a indicar los defectos advertidos por el área de Catastro, según Informe N° 007200-2020-Z.R.N°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT emitido por la Arq. Brigitt Silvana Medina Valdez:

DEL SALDO REMANENTE:

Graficada la poligonal del saldo remanente en base a los datos técnicos extraídos del plano perimétrico (Área, Perímetro, Medidas Perimétricas y angulares), se aprecia que el polígono resultante presenta las siguientes características:

Área: 26 426.59 m2.

Perímetro Exterior:

Perímetro = 729.97 ml; Norte Oeste = 126.37 ml; Nor Este = 18.20 ml, 7.62 ml, 1.53 ml, 5.33 ml, 4.99ml, 24.38 ml, 26.00 ml, 16.43 ml, 17.01 ml, 9.36 ml, 33.78ml, 8.70 ml, 8.53 ml, 31.69 ml, 11.87 ml y 24.72 ml; Sur Oeste = 138.92 ml; y Sur Este = 4.04 ml,

53.65 ml, 25.29 ml, 26.45 ml, 36.25 ml, 5.58 ml, 3.62 ml, 27.47 ml y 32.17 ml.

Perímetro Interior del predio a prescribir:

Área = 153.63 m2, perímetro = 57.90 ml; Norte Oeste = 7.00 ml; Nor Este = 21.95 ml; Sur Oeste = 21.95 ml; y Sur Este = 7.00 ml.

Perímetro Interior 1:

Área = 128.00 m2, perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 8.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 8.00 ml.

Perímetro Interior 2:

Área = 128.00 m2, perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 8.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 8.00 ml.

Perímetro Interior 3:

Área = 128.00 m2, perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 8.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 8.00 ml.

RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

Perímetro Interior 4:

Área = 128.00 m², perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 16.00 ml; Nor Este = 8.00 ml; Sur Oeste = 8.00 ml; y Sur Este = 16.00 ml.

Perímetro Interior 5:

Área = 128.00 m², perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 8.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 8.00 ml.

Perímetro Interior 6:

Área = 128.00 m², perímetro = 48.00 ml; Norte Oeste = 8.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 8.00 ml.

Perímetro Interior 7:

Área = 256.00 m², perímetro = 84.00 ml; Norte Oeste = 16.00 ml; Nor Este = 16.00 ml; Sur Oeste = 16.00 ml; y Sur Este = 16.00 ml.

Perímetro Interior 8:

Área = 140.00 m², perímetro = 54.00 ml; Norte Oeste = 20.00 ml; Nor Este = 7.00 ml; Sur Oeste = 7.00 ml; y Sur Este = 20.00 ml.

- En tal sentido, se advierte que las medidas perimétricas de los perímetros interiores 4 y 8, indicados en la Memoria Descriptiva del área remanente, **NO CONCUERDAN** con los cálculos realizados. Revisar y aclarar en donde corresponda.

-Sin perjuicio de lo antes indicado, se hace notar que el área del saldo remanente indicada en la memoria descriptiva y plano, **CONCUERDAN** con los cálculos realizados.

(...)

2.4. Contrastación de la base grafica registral (BGR)

(...)

Verificados los antecedentes registrales del predio inscrito en la PE. 11090458, se advierte que el predio matriz inscrito, así como la anotación preventiva de prescripción que corre en el Asiento D00002, no obran con coordenadas UTM inscritas. En tal sentido, no es posible establecer de manera indubitable que las coordenadas indicadas en el plano adjunto correspondan al predio inscrito y a su respectiva anotación de prescripción. Por tanto, a efectos de evitar discrepancias respecto a su ubicación, sírvase a omitir las coordenadas UTM indicadas en los respectivos cuadros de datos técnicos.

III. CONCLUSIONES

Desde el punto de vista técnico el predio presentado materia de trámite se encuentra **INSCRITO** en la Partida Electrónica N° 11090458 del registro de predios.

3.1. Los datos técnicos de área, perímetro y medidas perimétricas del predio a prescribir **CONCUERDAN** con lo indicado en el asiento de anotación preventiva de prescripción.

3.2. En relación al saldo remanente se advierte que, las medidas perimétricas de los perímetros interiores 4 y 8 **NO CONCUERDAN** con lo inscrito en el antecedente registral. En tal sentido, se servirá a aclarar según corresponda.

3.3. Se advierte también que, de acuerdo a la búsqueda de antecedentes registrales, el predio matriz inscrito en la PE. 11090458 y la anotación preventiva que corre en el Asiento D00002, no obran con coordenadas UTM inscritas. En tal sentido, y a efectos de evitar discrepancias respecto a su ubicación, sírvase a omitir las coordenadas UTM indicadas en los respectivos cuadros de datos técnicos del plano.

RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

IV. EVALUACIÓN JURÍDICA:

4.1 Revisada el acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio se verifica que Sigismundo Salazar Chuman es de estado civil divorciado.

4.2 De los antecedentes registrales no se ha encontrado divorcio inscrito de Sigismundo Salazar Chuman identificado con DNI N° 00508297, por lo que no se conocen los términos de la liquidación de sociedad de gananciales respecto del predio sobre el cual se solicita la prescripción adquisitiva de dominio.

En tal sentido, se solicita acreditar que Sigismundo Salazar Chuman a la fecha de posesión del predio era de estado civil divorciado, o en su defecto la liquidación de sociedad de gananciales mediante la cual Sigismundo Salazar Chuman queda como único propietario de parte del predio ubicado en Fundo Chololo S/N del distrito, provincia y departamento de Tacna.

4.3 Considere el XLVI PLENO Sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 abril de 2009, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15 de abril de 2009

3. CARACTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CONYUGES “Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

(...)

4.4 Conforme la Resolución N° 490-2003-SUNARP que aprueba la DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP SN que en su numeral 5.5. prevé lo siguiente: “(…)”

Efectuada la calificación de los documentos presentados, se aprecia que en el instrumento notarial que se adjunta no se ha indicado la descripción del área remanente luego de la desmembración conforme lo establece el numeral 5.5 de la Resolución N° 490-2003-SUNARP que establece criterios para la calificación de asuntos no contenciosos de competencia notarial; por lo que se servirá aclarar conforme el Artículo 48 del D.L. 1049 del Notariado.

4.5 Tenga a bien subsanar las observaciones indicadas por el área de catastro, teniendo en cuenta que la modificación de la información técnica que se realice a fin de levantar las observaciones, deberá realizarse en todos los documentos técnicos.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso impugnatorio principalmente en lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

- La condición del estado civil de Sigismundo Salazar Chuman fue debidamente corroborado por la notaria encargada de llevar el procedimiento de prescripción, en una de sus cláusulas señala la forma de adquisición que a la letra dice “Con la compraventa, otorgada por su anterior propietario Guillermo Huanca Aro a favor de Sigismundo Salazar Chuman (...)”, en dicho documento obra la forma de adquisición del bien y la condición del estado civil de Sigismundo Salazar Chuman y que la notaria a corroborado al respecto.
- 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. Ello obedece además a que es el notario el encargado de dilucidar la incertidumbre jurídica que ante él se presenta, actuando las pruebas y realizando los actos procedimentales que considere pertinentes, aplicando las normas jurídicas y criterios que considere correspondan, y determinar así la procedencia de la solicitud de prescripción para posteriormente poder concluir con una declaración favorable o de lo contrario denegar la solicitud.
- El notario ha cumplido con adjuntar plano y memoria descriptiva del área remanente para su calificación, la que se encuentra autorizada por ella misma porque obra en su legajo respectivo, lo que resulta relevante(sic) que dicha área remanente obre en instrumento público notarial del acta de prescripción adquisitiva, toda vez que solamente sirve para determinar el saldo de área que queda al titular registral, asimismo señalo que conforme lo establece el XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre del 2012, se adoptó el precedente de observancia obligatoria “Formalidad de los planos necesarios para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio”, pues únicamente es de competencia y exclusiva responsabilidad del notario.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 11090458 del Registro de Predios de Tacna, corre inscrito el predio rústico denominado Chololo Parcela B, distrito, provincia y departamento de Tacna que tiene un área de 26,580.22 m², siendo su titular registral Guillermo Huanca Aro.



En el asiento D00002 obra registrada la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio sobre un área de 153.63 m2 a favor de Sigismundo Salazar Chuman.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales, el fondo o la motivación de la declaración notarial en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción la inscripción de prescripción adquisitiva del área de 153.63 m2, extensión que forma parte del predio inscrito en la partida N° 11090458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.
2. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “(...) con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores;

² Ibídem, pág. 450.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

- b) Las decisiones de los registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que *“en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”*.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado *“Tantum Devolutum Quantum Appellatum”*, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

Conforme podemos apreciar de todo lo expresado en el recurso de apelación interpuesto, la usuaria se ha limitado a cuestionar las observaciones contenidas en el ítem IV (evaluación jurídica) de la



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

esquela, fundamentando su apelación únicamente en cuanto a este ítem.

En cambio, no ha sido materia de cuestionamiento los extremos contenidos en los ítems II y III referentes a los aspectos de carácter técnico de la denegatoria de inscripción, de lo cual se deduce el allanamiento del administrado respecto de estos puntos.

En consecuencia, **el pronunciamiento de esta instancia registral versará únicamente respecto de los extremos contenidos en el ítem IV (numerales 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4)** que fue materia de impugnación en el recurso de apelación interpuesto, **dejando subsistentes** los defectos subsanables advertidos por el registrador en **los ítems II y III** de la denegatoria de inscripción.

4. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su T.U.O. 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. Asimismo, 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 a favor del antiguo dueño de ser el caso. El artículo 5 de la Ley N° 27333 regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio⁵.

⁵ 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:

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.
- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil (...)
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (...)
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

5. 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 mencionada 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”.*

Lo expresado se sustenta en el artículo 12 de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), en virtud del cual 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.

6. En aplicación de la norma antes señalada, que es de obligatorio cumplimiento según se señala en el punto VI de aquella⁶, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. (...)

f) 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. (...)

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. (...)

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

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de 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. (...)

⁶ VI. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los jefes de los Órganos Desconcentrados, los Gerentes Registrales, los Registradores y demás servidores registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de esta.

Ello obedece además a que es el notario el encargado de dilucidar la incertidumbre jurídica que ante él se presenta, actuando las pruebas y realizando los actos procedimentales que considere pertinentes, aplicando las normas jurídicas y criterios que considere correspondan, y determinar así la procedencia de la solicitud de prescripción para posteriormente poder concluir con una declaración favorable o de lo contrario denegar la solicitud.

Bajo ese contexto, no corresponde cuestionar los actos procedimentales, ni el fondo o motivación que el notario tuvo dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, como es el de verificar y comprobar la posesión del predio a favor del poseionario cuando este ostenta el estado civil de divorciado.

En ese mismo sentido, el CXV Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo:

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”.

Por consiguiente, no corresponde al Registro calificar asuntos cuya competencia y responsabilidad es del notario.

7. Por otro lado, debemos tener presente que de acuerdo al artículo 318 del Código Civil el régimen de sociedad de gananciales fenece bajo las siguientes circunstancias:
 - A.- Por invalidación del matrimonio
 - B.- Por separación de cuerpos.
 - C.- Por divorcio**
 - D.- Por declaración de ausencia
 - E.- Por muerte de uno de los cónyuges
 - F.- Por cambio de régimen patrimonial.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

Asimismo, el artículo 2030 del Código Civil establece que se inscribe en el Registro Personal, entre otros, las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, **el divorcio**, la separación de cuerpos y la reconciliación, así como el acuerdo de separación de patrimonios y su sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación.

No obstante, dicha inscripción no constituye un acto constitutivo, como refiere el registrador, para efectos de determinar si la posesión se produjo a favor de la sociedad conyugal o no, ello por cuanto como ya se indicó, es un aspecto de fondo que corresponde al notario.

Debe tenerse presente además que el precedente citado por el registrador está referido aquellos casos donde el declarante de la prescripción tiene el estado civil de casado, situación que no ocurre en el presente caso.

Consecuentemente, se **revoca** los **numerales 4.1, 4.2 y 4.3** de la observación.

8. Respecto al numeral 4.4 del ítem IV, el primer párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que *“Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio”*.

Por su parte, el numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, prescribe que *“Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley N° 27333, la segregación o desmembración del área materia de declaración de propiedad mediante **prescripción adquisitiva**, se efectuará por el **sólo mérito del instrumento que la contenga**. En dicho instrumento se indicará el **área remanente luego de la segregación o desmembración**, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.”* (el resaltado es nuestro).



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

Fluye de la normativa glosada que, en los supuestos de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva que impliquen la segregación o desmembración de parte de un área inscrita, además del instrumento, únicamente se requerirá acompañar los planos y memorias descriptivas que permitan la independización del predio objeto de prescripción, conforme a la norma sobre la materia contenida en el artículo 59 citado, que garantiza el cumplimiento del principio de especialidad en cuanto a la determinación del bien (sistema de folio real).

Asimismo, señala que el instrumento que contenga la declaración de prescripción adquisitiva de dominio indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente.

Ahora bien, en el presente caso, revisado el instrumento público de prescripción adquisitiva advertimos que se ha señalado lo siguiente: “Asimismo, dicho predio no cuenta con información técnica en sus legajos respectivos por lo que no es posible establecer de forma indubitable la forma y figura exacta del saldo remanente (...)”; sin embargo, se adjunta documentación técnica del área remanente. Además, el área de Catastro no ha concluido que no pueda determinarse el área remanente. Entonces, no sería de aplicación la excepción establecida en la Cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁷ que permite que no se adjunte información respecto del área remanente.

Respecto a lo señalado por el apelante en el sentido que por instrumento debe entenderse a los planos, esta instancia se ha pronunciado en jurisprudencia reiterada como en la Resolución N° 843-2019-SUNARP-TR-T y N° 2724-2019-SUNARP-TR-L que para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de un predio de mayor extensión, es exigible la presentación de planos del área remanente y que esta conste en el instrumento público que declara la propiedad por prescripción o en instrumento público

⁷ **Cuarta.** - Tratándose de independización de predios en los que no sea posible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de este. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.



RESOLUCIÓN N° 051-2021-SUNARP-TR-A

aclaratorio posterior. Entonces, en todo caso, puede adjuntar instrumento público aclaratorio que consigne dicha información.

Por todo lo antes expuesto, corresponde **confirmar** este extremo de la observación formulada por el registrador.

Intervienen los vocales(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 012-2021-SUNARP/PT del 11/1/2021 y Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N°190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°026-2021-SUNARP/PT de fecha 22.01.2021 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N°190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020 y de la vocal suplente Andrea Gotuzzo Vásquez autorizada por Resolución N°012-2021-SUNARP/PT de fecha 11.01.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 4.4 de la observación formulada; **REVOCAR** los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 de la misma y **DEJAR SUBSISTENTES** los extremos del ítem II y III de la observación por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL.

Presidente de la Quinta Sala - Tribunal Registral

ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ. (Vocal)

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI. (Vocal)

