



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *121* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 19 ENE. 2017

APELANTE : **MARÍA ESCLAVA TERREROS MARTÍNEZ**
TÍTULO : N° 1933296 del 25/10/2016.
RECURSO : Presentado el 7/12/2016.
REGISTRO : Predios de La Merced.
ACTO : Prescripción adquisitiva de dominio.

SUMILLA :

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UNA SECCIÓN EXCLUSIVA

"A efectos de inscribir la prescripción adquisitiva de dominio de una sección exclusiva, previamente deberá inmatricularse el predio sobre el que recae la edificación del cual forma parte, así como la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización respectiva, cumpliendo con los requisitos establecidos normativamente."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de María Esclava Terreros Martínez, Fredy Rafael Terreros, Manuel Rafael Terreros y Yessica Karin Rafael Terreros, respecto del predio ubicado en la Jr. Arequipa N° 419 interior 5-E segundo y tercer piso del casco urbano de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, región Junín, que cuenta con un área de 61.25 m².

Para tal efecto se acompañó la siguiente documentación:

- Acta de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio del 24/10/2016 otorgada ante notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva.
- Copia de la memoria descriptiva certificada por notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva el 24/10/2016.
- Copia del plano de ubicación y localización certificado por notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva el 24/10/2016.
- Copia del plano perimétrico certificado por notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva el 24/10/2016.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 1516-16-ZRVIII-SHYO/UREG-ORLM del 27/10/2016 expedida por el área de catastro de la Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El registrador público del Registro de Predios de La Merced Carlos Enrique García Olivares denegó la inscripción formulando observación en los términos siguientes:

"(...)

1.- El usuario solicita la inscripción del derecho de propiedad declarado por acta de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble ubicado en el Jr. Arequipa N° 419 - interior 6-E segundo y tercer piso del casco urbano de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, región: Junín.

2.- Del acta de protocolización, se advierte que el inmueble prescrito se encuentra ubicado en el segundo y tercer piso de una construcción, el cual no puede ser objeto de prescripción, mientras no se inscriba como actos previos, el derecho de propiedad del terreno y declaratoria de fábrica con independización en mérito al reglamento interno. En tal sentido, sírvase regularizar el tracto sucesivo indicado.

III.- Base legal:
Art. 2011 del C.C.
Numeral VI, Art. 32 del RGRP."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando entre otros aspectos, que conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de la Ley 27157, el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de propiedad en el Registro respectivo y para la cancelación del asiento registral a favor del antiguo dueño de ser el caso (...); asimismo agrega que el artículo 8 de la Ley 27157 dispone que (...) el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de los propietarios de departamentos de bien común y posteriormente la propiedad de cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Conforme a la documentación presentada, el área materia de prescripción no tiene antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si para efectos de inscribir la prescripción adquisitiva de dominio de una sección exclusiva, se requiere exigir la inscripción de actos previos.

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 competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria siempre la han tenido los jueces, estando regulado el proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil¹.

La Ley 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su TUO 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. Así 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, siendo el artículo 5 de la Ley 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio²,

¹ El artículo 505 inc. 2 señala que en la demanda se describe al bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmuebles se acompañarán a la demanda: Planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por ante la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien (...).

² **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.
- 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. (...)



señalando así que durante éste el Notario solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

3. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN para 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, referidos en los puntos precedentes.

Conforme a ello, el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN 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 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.

En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el punto VI 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 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 Públicos³.

4. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de María Esclava Terreros Martínez, Fredy Rafael Terreros, Manuel Rafael Terreros y Yessica Karin Rafael Terreros, respecto del predio ubicado en la Jr. Arequipa N° 419 interior 5-E segundo y tercer piso del casco urbano de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, región Junín, que cuenta con un área de 61.25 m².

De la revisión del acta de protocolización de prescripción adquisitiva de dominio del 24/10/2016 otorgada ante notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva, que se adjunta, apreciamos que no se ha consignado partida o antecedente registral que corresponda al predio materia de prescripción.

³ Con este mismo criterio se ha pronunciado esta instancia a través de las Resoluciones N° 677-2006-SUNARP-TR-L del 31-10-2006, N° 770-2006-SUNARP-TR-L del 11-12-2007, N° 997-2007-SUNARP-TR-L del 20-12-2007 y N° 144-2009-SUNARP-TR-L del 30/1/2009, entre otras.

Por su parte, en el Informe Técnico N° 1516-16-ZRVIII-SHYO/UREG-ORLM del 27/10/2016 emitido en el presente procedimiento registral, el área de catastro de la Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo ha señalado lo siguiente:

"(...)

2.1. Aspectos de carácter registral

Que realizada la búsqueda de los antecedentes registrales a partir de los nombres y apellidos de los propietarios anteriores del predio, habiendo ingresado los siguientes nombres y apellidos al Sistema de Información Registral en el Índice de Propiedad Inmueble: Francisco León Martínez, Víctor Saúl Manrique López, Jorge Palomino Urrutia, Moisés Avellaneda Huamán, Club Deportivo Coronel Pereira; se informa que no se ha encontrado antecedente registral del predio a nombre de los enunciados.

"(...)"

Así, conforme a la documentación presentada y al informe emitido por el ente técnico se ha podido verificar que el predio ubicado en Jr. Arequipa N° 419 interior 5-E segundo y tercer piso del casco urbano de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, región Junín, que cuenta con un área de 61.25 m²., materia de prescripción, no cuenta con antecedente registral, lo cual implica que el predio matriz sobre el que recae la edificación del cual forma parte, no se encuentra inmatriculado.

5. Mediante la inmatriculación se produce la incorporación de un predio al Registro, siendo dicho acto el punto de inicio de su historial jurídico registral.

Como señala, Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, la inmatriculación es "el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenido por medios particulares y surte efectos específicos"⁴.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un predio en virtud del principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

6. De otro lado, el artículo 37 de la Ley N° 27157 establece que los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el Título III de la referida Ley. Esto es, al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Conforme al artículo 39 de la citada ley, las edificaciones a que se refiere el artículo 37 deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación.

⁴ CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, pág.744.



En el reglamento interno – entre otras materias -, se describe a las secciones de propiedad exclusiva, los bienes de propiedad común, y los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno.

En este caso, se puede apreciar que el departamento del segundo y tercer piso (objeto de prescripción), está ubicado en una edificación donde coexisten unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, por lo que se encontraría sujeto a dicho régimen.

7. De otro lado, el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece las condiciones generales de la independización y el artículo 63 del mismo Reglamento señala:

“Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento Interno.
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente por firma certificada por notario. (...).”

8. Cabe señalar que uno de los aspectos que involucra la calificación registral de los títulos, es la verificación de la adecuación del mismo con los asientos de inscripción de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

La verificación de la adecuación implica constatar que existe concordancia entre el título y la partida registral respecto al titular del derecho, al derecho mismo y a la base objetiva o predio sobre el cual recae tal derecho.

La obligación de verificar la adecuación del título con el antecedente registral tiene como sustento, entre otros, el principio registral de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil según el cual “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

Tratándose de la base objetiva, si en el Registro no consta que el departamento del segundo y tercer piso se encuentra debidamente independizado, el objeto inscribible no existe para el Registro y no hay partida sobre la cual extender el asiento, no cumpliéndose con el principio de especialidad (ausencia de objeto).

9. En ese sentido, para efectos de proceder con la inscripción solicitada, se requiere que previamente el predio matriz sobre el cual recae la edificación sea inmatriculado, asimismo, deberá otorgarse la respectiva declaratoria de fábrica y constitución del reglamento interno sobre el mismo, luego de lo cual, se independizará el bien materia de prescripción.

Ello en atención al principio de especialidad, el mismo que ha sido recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros



Públicos⁵ y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁶, por cada predio debe abrirse una partida registral independiente, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este predio correspondan, ordenadas por rubros. En el rubro b) se debe consignar la descripción del predio, como son lo correspondiente a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente.

Motivo por el cual, **confirmar la observación** formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada por Resolución N° 010-2017-SUNARP/PT del 9/1/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

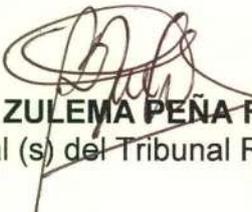
CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de La Merced al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/2001982-2016.doc
P.LA/L.JA

⁵ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...).

⁶ Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.