



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1881- 2020– SUNARP-TR-L

Lima, 23 de octubre 2020

APELANTE : **EDGARDO HOPKINS TORRES**
Notario de Lima.

TÍTULO : N° 956162 del 23/07/2020.
RECURSO : H.T.D N° 298 del 31/08/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Anotación preventiva de prescripción
adquisitiva de dominio.

SUMILLA (s) :

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR PARTE DE COPROPIETARIOS INSCRITOS.

"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".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial respecto del inmueble ubicado en el Jirón Combate de Angamos, manzana A, lote 6-B de la Urbanización El Estanque de Tejadita, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área de 3,474.07 m2., que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del 21/07/2020, suscrita por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Copia legalizada de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio suscrita por Carlos Alberto Urbano Mecola y Luis Manuel Astorga Zuñiga, en representación de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., el 25/11/2019.
- Copia legalizada de la memoria descriptiva de prescripción adquisitiva de dominio elaborada y suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega y visada por la Municipalidad de Santiago de Surco.



- Copia legalizada del plano de ubicación – localización (Lámina U-01) elaborado y suscrito por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega y visada por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Copia legalizada del plano perimétrico (Lámina P-01) elaborado y suscrito por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega y visada por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Copia legalizada de la declaración testimonial suscrita por Edson Edu Nevado Mendoza, el 25/11/2019.
- Copia legalizada de la declaración testimonial suscrita por Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez, el 25/11/2019.
- Copia legalizada de la declaración testimonial suscrita por Ángel Martín Trillo Jara el 25/11/2019.
- Copia legalizada de los documentos de identidad N°s 10782265 y 07463572, correspondiente a Luis Manuel Astorga Zuñiga y Carlos Alberto Urbano Mecola, respectivamente.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 008801-2020-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/OC del 06/08/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Víctor Huamán De La Cruz, tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

[Se reenumera a efectos de un mejor resolver]

[1] De conformidad con el Principio de Legalidad, contenido en la Norma V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los Registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes, así como de la validez del acto.

Mediante la calificación registral se efectúa la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tienen por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo el Registrador y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en el Reglamento y en las demás normas registrales. Artículo 31° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por el presente título se solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 3,474.07m²., que forma parte del predio inscrito en la partida 11055880 al respecto, se debe de tener en cuenta que:



a) Revisada la Partida Nº 11055880, se tiene que entre los titulares registrales figura la EMPRESA DE TRANSPORTES SANTO CRISTO DE PACHACAMIILLA S. A. (asiento 81, de fojas 501, tomo 2195).

b) Que, conforme se aprecia de la solicitud presentada, el solicitante es EMPRESA DE TRANSPORTES SANTO CRISTO DE PACHACAMIILLA S. A.

c) Se debe de tener en cuenta que el solicitante de la prescripción y contra quien se está prescribiendo es uno de los copropietarios, por lo que se estaría prescribiendo contra sí mismo.

Que, de lo señalado, se aprecia que existe copropiedad, por tanto, entre copropietarios no procede la prescripción, conforme lo dispone el Art. 985 del Código Civil, el mismo que establece: "La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes"

Fundamentos por los cuales su solicitud no tiene acogida registral, por lo que se procede a la TACHA sustantiva del presente título, dejándose constancia que el mismo no fue calificado integralmente.

[2] Sin perjuicio de lo indicado se hace presente que en la solicitud no se ha mencionado a todos los propietarios con derecho inscrito.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El registrador se aparta de lo señalado en la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN, la cual 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 en la Ley Nº 27157, su Reglamento y la Ley Nº 27333.
- El numeral 5.2 de la citada directiva establece que "El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva (...) 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 Nº 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 Nº 27333 y el artículo 12º de la Ley Nº 2662, 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 artículo 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.
- En el presente caso, el Registro publicita un régimen de copropiedad, cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta, por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción debido a que, se efectuó una división y partición (Asiento D00013 P.E N° 11055880 del Registro de Predios de Lima), no formalizada ni registrada correctamente, cuyo saneamiento se pretende mediante el presente trámite, por lo cual es de exclusiva responsabilidad del notario la posibilidad de prescribir la cuota ideal de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.
- Sobre la materia, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 06/11/2013, se adoptó el siguiente acuerdo: "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".
- El criterio se sustenta en que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública como propietario y el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial, incluyendo la calificación notarial de la solicitud.
- Resulta contradictorio lo señalado por el registrador en el penúltimo párrafo de la observación, teniendo en cuenta que, conforme a lo prescrito en el artículo 31 del TUO del RGRP, la calificación registral es integral.
- El registrador afirma vagamente que no se ha mencionado a todos los propietarios con derecho inscrito; al respecto, cabe precisar que resulta innecesaria incluir a la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., debido a que, es la misma persona que la prescribiente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima

En el antecedente registral citado consta inscrito el Fundo Tejadita del Valle de Surco, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.



En el asiento 1 del tomo 102 foja 237 se registró primigeniamente el dominio del inmueble a favor de Guillermo, Virginia y Ramón Tejada y Ochoa, así como de Sara y María Luisa Silva y Tejada.

En el asiento 3 del tomo 102 foja 239 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Sara Mercedes Silva a favor de Sara Teófila y Sofía Hernández, al haber sido declaradas sus herederas.

En el asiento 7 -rectificado por asiento 8- del tomo 102 foja 241 al 242 se registró la adjudicación de las acciones y derechos que le correspondían a Sara Teófila y Sofía Ricardina Hernández a favor de Román Ayllón.

En el asiento 9 del tomo 102 foja 242 se registró la donación de la totalidad de acciones y derechos que le correspondían Laura Silva a favor de María Luisa Delia.

En el asiento 11 del tomo 160 foja 87 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Guillermo Tejada y Ochoa, a favor de Aurelio y María Luisa Silva, así como de Sara y Sofía Hernández Silva, al haber sido declarados sus herederos.

En el asiento 12 del tomo 160 foja 88 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Aurelio Silva a favor de María Luisa Silva y Tejada.

En el asiento 13 del tomo 160 foja 88 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a María Luisa Silva y Tejada a favor de Luis de La Torre Ugarte.

En el asiento 16 del tomo 160 foja 89 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Luis De La Torre Ugarte a favor de la sociedad conyugal conformada por Ángel Zavala y Andrea Aguilar de Zavala, así como de Manuela Arias viuda de Aguilar.

En el asiento 17 del tomo 160 foja 90 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Ramón Ayllón a favor de Luis de La Torre Ugarte.

En el asiento 18 del tomo 160 foja 90 se registró la adjudicación de las acciones y derechos que le correspondían a Sara y Sofía Hernández Silva a favor de Luis de La Torre Ugarte.



En el asiento 20 del tomo 160 foja 92 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Luis de la Torre Ugarte a favor de sus hijos Moisés de La Torre Ugarte, Ricardo Modesto de La Torre Ugarte, Adela de La Torre Ugarte viuda de Ayllón y María de La Torre Ugarte viuda de Ayllón, así como de sus sobrinos Manuel de La Torre Ugarte, Pedro, Irene Consuelo y Rosa de La Torre Ugarte y Caravedo, además de Laura y Alfonso de La Torre Ugarte y Larrea.

En el asiento 21 del tomo 160 foja 92 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Moisés de La Torre Ugarte a favor de Adela de la Torre Ugarte.

En el asiento 22 del tomo 160 foja 92 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Ricardo de La Torre Ugarte a favor de Petronila María Rosa Amalia y Ricardo de La Torre Ugarte y Delgado, al haber sido declarados sus herederos.

En el asiento 23 del tomo 160 foja 93 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Rosa Amalia de La Torre Ugarte a favor de Eva Delgado viuda de La Torre Ugarte, al haber sido declarada su heredera.

En el asiento 24 del tomo 160 foja 94 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Rosa Amalia de La Torre Ugarte a favor de Eva Delgado viuda de La Torre Ugarte, al haber sido declarada su heredera

En el asiento 31 del tomo 147 se registró la habilitación urbana del predio submateria.

En el asiento 36 del tomo 69 foja 361 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Adela Torre Ugarte viuda de Ayllón a favor de Cristina, Angélica y Genaro Ayllón de La Torre Ugarte, al haber sido declarados sus herederos.

En el asiento 37 del tomo 69 foja 361 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Cristina, Angélica y Genaro Ayllón de La Torre Ugarte a favor de Emiliano Merino de La Cadena

En el asiento 39 del tomo 69 foja 362 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Pedro de La Torre Ugarte a favor de Emiliano Merino de La Cadena y su esposa María Rosa Bacigalupo Carbajal.



En el asiento 40 del tomo 69 foja 363 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Pedro, Rosa y Consuelo de La Torre Ugarte a favor de Emiliano Merino de La Cadena y su esposa María Rosa Bacigalupo Carbajal.

En el asiento 41 del tomo 69 foja 363 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a María de La Torre Ugarte a favor de Emiliano Merino de La Cadena y su esposa María Rosa Bacigalupo Carbajal.

En el asiento 42 del tomo 69 foja 364 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Alfonso de La Torre Ugarte a favor de Emiliano Merino de La Cadena y su esposa María Rosa Bacigalupo Carbajal.

En el asiento 44 del tomo 69 foja 365 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Eva Delgado Zapata Viuda de La Torre a favor de Hugo Bauer Antayo.

En el asiento 44 bis del tomo 69 foja 365 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Ricardo de La Torre Ugarte Delgado a favor de Eva Delgado Viuda de La Torre Ugarte.

En el asiento 49 del tomo 19 foja 531 se registró la adjudicación de la sexta parte del fundo inscrito en esta partida que le correspondía a Huego Bauer a favor de Alberto Espantoso Treund.

En el asiento 51 del tomo 531 foja 20 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Alberto Espantoso Treund a favor de Emiliano Merino de La Cadena y su esposa María Rosa Bacigalupo Carbajal.

En el asiento 53 del tomo 531 foja 21 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Manuela Arias Romero Viuda de Aguilar a favor de Andrea Aguilar Arias.

En el asiento 54 del tomo 531 foja 22 se registró la sentencia de declaratoria de propiedad de los lotes 8, 10 y 12 de la manzana A, a favor de Rosa de La Torre Ugarte.

En el asiento 56 del tomo 531 foja 22 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Ángel Zavala Manrique a favor de Pedro Melchor, Martha, Felicita Aurora e Isidoro Narciso Zavala Aguilar.



En el asiento 65 del tomo 2195 foja 480 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Pedro, Martha, Felicita Aurora e Isidoro Narciso Zavala Aguilar a favor de Julio Yamashiro Yamashiro casado con Carmen Miyane Huashuayo, Kishiochiro Chimen Oshiro casado con Ysabel Oshiro Yamashiro y Augusto Yamashiro Nakamoto.

En el asiento 66 del tomo 2195 foja 481 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Kishiochiro Chimen Oshiro casado con Ysabel Oshiro Yamashiro a favor de la sociedad conyugal conformada por Rosa Nakamura y Agustín Ugarte Pera.

En el asiento 71 del tomo 2195 foja 484 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a la sociedad conyugal conformada por Rosa Nakamura y Agustín Ugarte Pera a favor de la Asociación Comité de Microbuses Diez “M” Señor de Los Milagros.

En el asiento 73 -rectificado por asiento 77- del tomo 2195 foja 485 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Emiliano Moran de la Cadena, a favor de Manuel Augusto Moran Rodríguez, Dora Moran Ortega, Roberto Antonio Moran Viaña, Adelaida Consuelo Moran Viaña, Carlos Emilio Moran Viaña, Aida Luz Moran Viaña y Mercedes Moran Viaña, Ada Moran Pasara, Emiliano Moran Pasara, Guillermo Emiliano Moran Bacigalupo y Eduardo Morán Bacigalupo.

En el asiento 79 del tomo 2195 foja 492 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Manuel Augusto Moran Rodríguez a favor de Lola Angélica, Rosa Elvira y Manuel Ernesto Moran Rodríguez, así como de Yolanda Luisa Viuda de Moran Loayza y Rosa Rodríguez Viuda de Morón.

En el asiento 80 del tomo 2195 foja 493 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a María Mercedes Moran Viaña de Portaro a favor de María del Rosario, María del Pilar Gustavo Marcelo y Miguel Àngel Portaro Moran.

En el asiento 81 del tomo 2195 foja 500 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a la Asociación Comité de Microbuses Diez “M” Señor de Los Milagros a favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

En el asiento C00001 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Eduardo Alfonso Sheen Montero a favor de Josefa Marlene Tejada Rospigliosi de Trujillo.



En el asiento C00001¹ se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Augusto Yamashiro Nakamoto a favor de Julio Yamashiro Nakamoto.

En el asiento C00002 rectificado por asiento C00003 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Augusto Yamashiro Nakamoto a favor de Weendy Yumiko Yamashiro Oviedo.

En el asiento C00004 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Roberto Antonio Moran Viaña a favor de Haydde Olga Sánchez Fernández en calidad de cónyuge y Roberto, Antonio, Haydee, Mario, Vladimir, Erasmo, Ana María y Manuel Emiliano Moran Sánchez.

En el asiento C00005 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Haydde Olga Sánchez Fernández a favor de Manuel Emiliano Moran Sánchez.

En el asiento C00006 se registró la compraventa de las acciones y derechos que le correspondían a Weendy Yumiko Yamashiro Oviedo a favor de la sociedad conyugal conformada por Casiano Reymundo Martínez y Cristina Mondalgo Álvaro de Raymundo.

En el asiento D000013 se registró la sentencia que ordenó la división y partición del Ex Fundo El Estanquillo a favor de Josefa Marlene Tejada Rospigliosi de Trujillo (10%), Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., (80.74%) y Augusto Yamashiro Nakamoto (9.26%).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por un copropietario registral.

¹ La numeración del asiento es tal y conforme se publicita en la partida Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima.



VI. ANÁLISIS

1. 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 por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. 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.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado período de tiempo.

2. De otro lado, el artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción inmobiliaria: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de 5 años además de justo título y buena fe; y b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de 10 años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley Nº 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 legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 de la Ley Nº 27157², 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.

3. Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la

²Artículo 21 de la Ley Nº 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.”



Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC³, fue precisado por el artículo 5 incisos a) y b) 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 como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará 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 en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N° 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, según se señala en su literal k) del artículo 5.

4. Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157⁴, establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del Reglamento de la Ley N° 27157, que el notario debía notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

5. El artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de

³ El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante DS N° 035-2006-VIVIENDA.

⁴Artículo 39.- Inicio del proceso

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.



declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5⁵ de la Ley 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno Registral N° LXII celebrado el 5 de agosto de 2010.

6. 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 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”.

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:

(...)

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

(...)



Sobre el particular, en el Pleno CCXIV realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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.

Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley Nº 27333 y el artículo 12 de la Ley Nº 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.

7. En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el punto VI de la Directiva Nº 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 Públicos⁶.

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

8. En el presente caso, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial respecto del inmueble ubicado en el Jirón Combate de Angamos, manzana A, lote 6-B de la Urbanización El Estanque de Tejadita, distrito de Santiago de Surco,

⁶ En el XXVII y XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria. publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008:

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo".



provincia y departamento de Lima, con un área de 3,474.07 m2., que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción, entre otras razones, porque el solicitante de la prescripción -*Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A*- figura como propietaria en el asiento 81, tomo 2195, foja 501 de la partida Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima; circunstancia que imposibilitaría su rogatoria, puesto que el artículo 985 del Código Civil señala que la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

Sobre el particular, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral celebrado el 6/11/2013 se aprobó como acuerdo el siguiente criterio:

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”.

9. El referido criterio se sustenta en que debe tenerse en cuenta que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

Es así, por ejemplo que el Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Por lo cual, la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble, es una decisión de exclusiva responsabilidad del mismo, no formando parte de la calificación registral.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador.



En similar sentido esta instancia se pronunció mediante las Resoluciones N°s 1855-2013-SUNARP-TR-L del 12/11/2013, 2029-2014-SUNARP-TR-L del 24/10/2014, 454-2015-SUNARP-TR-L del 6/3/2015, entre otras.

10. Por otro lado en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se estableció como precedente de observancia obligatoria⁷ el siguiente criterio:

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo.”

El fundamento de este precedente radica en el principio de legitimación registral, por el cual el titular registral debe ser debidamente emplazado en el procedimiento destinado a cancelar o enervar su derecho inscrito, como es el caso de la prescripción adquisitiva. Asimismo, en aplicación del principio del debido proceso, que comprende a los procesos seguidos tanto en sede judicial como administrativa, toda persona tiene derecho a la tutela efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

Conforme al precedente de observancia obligatoria mencionado, la calificación del registrador comprende la constatación de haberse demandado o emplazado al titular registral en el proceso respectivo, con lo cual, queda garantizado su derecho de defensa, hecho que debe constar en el acta de declaración de prescripción adquisitiva. Sin embargo, no forma parte de la calificación registral el verificar las formalidades del emplazamiento o notificación, por cuanto son aspectos propios del procedimiento de prescripción adquisitiva y por ende su verificación le corresponde al notario.

Posteriormente, en el Pleno CLXXVII realizado los días 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017, se aprobó el siguiente precedente:

“PRECISION AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

⁷ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1/3/2008.



Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.

Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157⁸.

Resulta natural que en virtud del principio de legitimación registral, el titular registral deba ser emplazado en el procedimiento destinado a cancelar o enervar su derecho inscrito, como es el caso de la prescripción adquisitiva.

11. En ese contexto, revisados los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, podemos apreciar que el Fundo Tejadita del Valle de Surco, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida electrónica Nº 11055880 del Registro de Predios de Lima.

Dicho inmueble se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, cuyo dominio lo ostentan los siguientes copropietarios:

- Virginia Tejada y Ochoa
- Ramón Tejada y Ochoa
- Andrea Aguilar de Zavala
- Laura de La Torre Ugarte y Lorca.
- Petronila María de La Torre Ugarte y Delgado
- María Rosa Bacigalupo Carbajal.
- **Eva Delgado Viuda de La Torre Ugarte.**
- Rosa de La Torre Ugarte.
- La sociedad conyugal conformada por Julio Yamashiro Yamashiro y Carmen Miyane Huashuayo.
- Dora Moran Ortega
- Adelaida Consuelo Moran Viaña
- Carlos Emilio Moran Viaña
- Aida Luz Moran Viaña
- Ada Moran Pasara
- Emiliano Moran Pasara

⁸ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15/11/2017.



- Guillermo Emiliano Moran Bacigalupo
- Eduardo Morán Bacigalupo
- Lola Angélica Moran Rodríguez
- Rosa Elvira Moran Rodríguez
- Manuel Ernesto Moran Rodríguez
- Yolanda Luisa Viuda de Moran Loayza
- Rosa Rodríguez Viuda de Morón.
- María del Rosario Portaro Moran
- María del Pilar Gustavo Marcelo
- Miguel Ángel Portaro Moran
- Gustavo Marcelo Portaro Moran
- Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.
- Josefa Marlene Tejada Rospigliosi de Trujillo
- Julio Yamashiro Nakamoto.
- Roberto Moran Sánchez
- Antonio Moran Sánchez
- Haydee Moran Sánchez
- Mario Moran Sánchez
- Vladimir Moran Sánchez
- Erasmo Moran Sánchez
- Ana María Moran Sánchez
- Manuel Emiliano Moran Sánchez.
- La sociedad conyugal conformada por Casiano Reymundo Martínez y Cristina Mondalgo Alvaro de Raymundo.
- Augusto Yamashiro Nakamoto

Ahora bien, confrontada la solicitud de prescripción adjunta al título venido en grado con los antecedentes registrales anteriormente glosados, podemos advertir que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no ha sido dirigido contra la totalidad de los copropietarios registrales del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima; puesto que, se omitió emplazar a Andrea Aguilar de Zavala, así como a Eva Delgado Viuda de La Torre Ugarte, circunstancia que trae como consecuencia la inadecuación del título con los antecedentes registrales.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador con la precisión que se trata de un defecto subsanable mediante nuevo oficio del notario adjuntando ampliación de solicitud de prescripción.

Interviene la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 166-2020-SUNARP/PT del 19/10/2020.

Estando a lo acordado por unanimidad;



VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el punto 1 y CONFIRMAR el punto 2 de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezado, con la precisión indicada en el último considerando, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

**FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
ANDREA GOTUZZO VASQUEZ**

p.jdeza