



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 316 - 2007 - SUNARP-TR-L
Lima, 8 MAYO 2007



APELANTE : **JOSE LUIS ROMAN FERREYRA.**
TÍTULO : **Nº 62186 del 1-2-2007.**
RECURSO : **Nº 10284 del 6-03-2007.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **Prescripción adquisitiva de dominio**

SUMILLA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral, la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica determinar que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio se haya seguido contra el titular registral en el caso de que el predio se encuentre inscrito".

IMPUESTO DE ALCABALA

"Un bien inmueble adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio no resulta afecto al impuesto de alcabala".

IMPUESTO PREDIAL

"Siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad, por lo que no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio solicitada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² ubicado en el Malecón Manco Cápac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral Nº 07033150 del Registro de Predios de Lima. A tal efecto, se ha presentado parte notarial de la escritura pública otorgada ante notario de Lima Edgar Rubén Molleapaza Bilbao del 31.1.2007.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Yesica Elizabeth Camacho Villanueva, observó el título en los siguientes términos:

"Se reitera en todos sus extremos la observación anterior:



1- Del parte notarial de fecha 31.1.2007, se desprende que el titular registral del inmueble materia de prescripción adquisitiva de dominio es la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, sin embargo revisada la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios, consta registrado en el asiento C0001 la transferencia realizada a favor de Lotizadora El Sol S.A., quien a la fecha sería la titular registral.

2- Sírvase aclarar los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m²; sin embargo, el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Sírvase tener en cuenta que las publicaciones forman parte del expediente de prescripción, por lo que los datos entre la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir.

3- Siendo que el área materia de prescripción, forma parte de un área de mayor extensión, al momento de declararse la prescripción del área de 982.832m². debe asimismo indicarse el área remanente y sus linderos y medidas perimétricas de esta.

4- Deberá adjuntarse planos a los que se hace referencia en la Ley 27333, tanto del área materia de prescripción como del área remanente.

5- De conformidad con la Ley 27616, los Registradores Públicos deben requerir se acredite el pago de los impuestos predial y de alcabala, en tal sentido, sírvase adjuntar copia legalizada o certificada ante fedatario de esta Institución, del recibo pagado correspondiente al impuesto predial del año 2007 respecto del inmueble materia de transferencia.

En los recibos solicitados debe constar en forma clara que los mismos corresponden el inmueble sub materia, caso contrario deberá adjuntarse copia legalizada de las hojas PU y HR correspondientes al ejercicio fiscal 2007 del inmueble o declaración jurada con firma legalizada de conformidad con lo establecido en la Directiva N° 07-2005-SUNARP.

Asimismo, sírvase acreditar el cumplimiento de pago del impuesto de ALCABALA respecto del inmueble materia de transferencia, adjuntando el formulario de determinación del impuesto y el recibo de pago respectivo, siendo que, de ser el caso, deberá adjuntar Constancia de Inafectación expedida por el funcionario municipal competente.

Se deja constancia que una vez adjuntados los planos solicitados mediante la presente observación, se procederá al envío del expediente a la Oficina de Catastro para el estudio técnico correspondiente.

- Reingreso:

Con respecto al primer punto, se indica que los datos contenidos en el parte notarial de fecha 31.1.2007 deberán coincidir con los datos inscritos en la partida electrónica N° 7033150 del Registro de Predios, como es el caso del titular registral, ya que el dominio actual ya no obra inscrito a favor de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada sino de la Lotizadora El Sol S.A.

Con respecto al segundo punto, sírvase tener en cuenta que a efectos de efectuar una calificación integral del presente título e identificar correctamente el área materia de prescripción adquisitiva de dominio con

RESOLUCIÓN No. - 316 - 2007 - SUNARP-TR-L

un área de 982.832m²; es preciso que los datos que conformen el expediente, esto es, publicaciones, planos, la solicitud y demás, deben coincidir.

Con respecto al tercer punto, al efectuarse la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de un área que forma parte de un predio de área mayor, se requiere indicar en la partida registral el área, linderos y medidas perimétricas del área remanente del predio.



Con respecto al cuarto punto, se indica que una vez identificada el área de prescripción se procederá a la independización de dicha área, siendo que, es preciso dejar constancia en la partida matriz el área remanente como resultado de esa independización, de conformidad con el 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con respecto al quinto punto, sírvase adjuntar resolución expedida por la municipalidad competente, de la cual se desprenda la prescripción del impuesto predial 2007, así como la Constancia de Inafectación del impuesto de alcabala, expedida por el funcionario municipal competente.

Sírvase subsanar con las formalidades de ley, (art. 2011 Código Civil, art. 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19/07/2001). Lima, 27/02/2007."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- No se ha tenido en cuenta lo expuesto en la subsanación del título, así como tampoco lo resuelto en reiterada e uniforme jurisprudencia del Tribunal Registral, en cuanto a que no es imprescindible que coincidan exactamente los datos de la solicitud original e inclusive la anotación preventiva, con los del acta final extendida por el notario declarando la prescripción, puesto que pueden haber modificaciones que sin afectar el procedimiento y/o declaración final, resultan diferentes.

- No se ha tenido en cuenta la documentación que obra en el título archivado que dio mérito para extender la anotación preventiva, como son los planos, certificado de zonificación, certificado de parámetros urbanísticos, solicitudes, etc., que aclaran las diferencia de área, entre otros.

- La transferencia se ha producido el 14.11.1994, es decir, hace más de doce años, habiendo prescrito la deuda tributaria correspondiente al impuesto predial careciendo de objeto su acreditación. Asimismo, señala que en ningún momento se ha indicado que el impuesto predial 2007 ha prescrito. De otro lado, se señala que con relación al impuesto de alcabala no resulta exigible en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio.

- En observancia de lo dispuesto por el Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador deberá propiciar las inscripciones, no habiendo dado cumplimiento a esta norma con la calificación efectuada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El inmueble materia de prescripción se encuentra dentro del terreno rústico de mayor extensión registrado a fojas 123 del tomo 599 con partida electrónica de continuación N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, figurando como última titular de dominio la Lotizadora "El Sol S.A."



- En el asiento D00002 de la referida partida obra inscrita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, en mérito de la Resolución del Tribuna Registral N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado José Luis Román Ferreyra.

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

- Si es inscribible una declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio en cuyo procedimiento no se ha emplazado al titular registral.
- Si evaluado el procedimiento de prescripción adquisitiva por el notario, el Registrador puede calificar los actos procedimentales realizados por dicho funcionario.
- Si la adquisición de un predio vía prescripción adquisitiva de dominio está gravada con el impuesto de alcabala.

VI. ANÁLISIS

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

2. Dicho trámite, regulado inicialmente¹ por los artículos 504º y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35º al 43º del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5º de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21º de la Ley N° 27157 se tramitará ante el notario de la provincia en la que se ubica el inmueble, como asunto no contencioso de competencia notarial.

3. El reglamento de la Ley N° 27157 definió el universo de los inmuebles a los que sería de aplicación la Ley N° 27157 y su reglamento: predios

¹ Artículo 21 de la Ley 27157:

RESOLUCIÓN No. - 316 - 2007 - SUNARP-TR-L

urbanos con edificaciones². Por tanto, el saneamiento de la titulación a través de la prescripción adquisitiva tramitada notarialmente debía recaer únicamente sobre dichos inmuebles.



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

4. Conforme a lo expuesto, la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, como se ha señalado, con anterioridad a la dación de dicha norma la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido -implícitamente-, que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial³.

5. Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157 establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debía 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 mismo reglamento, 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.

Asimismo, el artículo 5 de la Ley 27333 precisó en los literales a) y b) que la solicitud de prescripción adquisitiva se registrará por las disposiciones de la Ley 26662 y deberá contener los requisitos de los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil⁴. En los literales c) y d) del referido artículo se establece que el notario mandará publicar un resumen de la

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

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

solicitud por tres veces consecutivas con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado para publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional, debiendo además notificar a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva.

Según podrá establecerse de las normas reseñadas, constituye uno de los actos fundamentales dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, la notificación de la pretensión a los interesados, entre ellos, al principal interesado, el titular registral que eventualmente perderá su derecho de propiedad inscrito, pues conforme a lo señalado por el literal i) del artículo 5 de la Ley 27333 *"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 de asiento registral a favor del antiguo dueño"*.

6. Si bien, según se ha establecido el numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN⁵, no le está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notarial, sí se encuentra dentro de su esfera la evaluación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral, lo cual implica que necesariamente debe establecerse que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y la declaración final de propiedad se haya efectuado contra quien figure como titular registral en el caso que el predio se encuentre inscrito.

La determinación de la adecuación del título con los antecedentes registrales se encuentra contemplado como un aspecto necesario en la calificación registral según lo dispone el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, norma que encuentra sustento inmediato en el principio de tracto sucesivo que impone que todos los derechos que se incorporen al registro necesariamente deben emanar de derechos previamente registrados, salvo el supuesto de inmatriculación. Siendo que el titular registral se encuentra amparado por el principio de legitimación que le permite actuar conforme al contenido del derecho inscrito (legitimación activa) o ser considerado por toda la colectividad como verdadero titular del derecho registrado (legitimación pasiva), cualquier mutación de la realidad registral solamente procederá en mérito a título modificatorio posterior en el que intervenga el titular registral o en mérito a resolución judicial, administrativa o notarial referida a un debido procedimientos seguido contra el titular registral. Lo expuesto precedentemente guarda concordancia con una de las garantías⁶ del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cual es, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

7. En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio se encuentra registrado en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima, cuya propiedad le corresponde a la empresa Lotizadora El Sol S.A. Asimismo, se desprende del parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio del 31.1.2007 que se siguió contra el

5 Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN del 9 de octubre de 2003.

6 Contemplada en el artículo 3 de la Ley 26366.

RESOLUCIÓN No. - 316 - 2007 - SUNARP-TR-L

anterior propietario (Compañía Anónima Chaclacayo Limitada).



De todo ello se concluye que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio no se siguió contra el titular con dominio inscrito en la partida electrónica 07033150, razón por la que el título presentado no se adecua a los antecedentes registrales.

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 1 de la observación.

8. A mayor abundamiento, debemos señalar que mediante la Resolución N° 796-2006-SUNARP-TR-L del 27 de diciembre del 2006, la Tercera Sala del Tribunal Registral dispuso la inscripción de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por Graciela María Rojas Llamosa, respecto de un área de 982.832m² que se encuentra ubicada en el Malecón Manco Capac S/N, cuadra 9 del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima. De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006 (que diera mérito a la extensión de la anotación preventiva antes referida, en el asiento D00002 de la partida registral N° 07033150) se aprecia que obra la copia legalizada del 17.3.2006, (realizada por el propio notario que efectuó la declaración de prescripción adquisitiva) de una solicitud formulada por Graciela María Rojas Llamosa para que en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se entienda con la empresa Lotizadora el Sol S.A., en tanto actual titular registral.

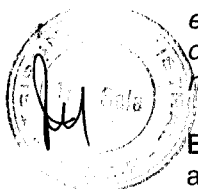
Así, en dicho documento se señaló: *"Que, encontrándose a la fecha registrado el acuerdo por el cual Lotizadora El Sol S.A. asumió el patrimonio de la Compañía Anónima Chaclacayo Limitada, según se desprende de la esquila de observación cursada por el Registro de Predios de Lima, que se adjunta, y de lo inscrito en el asiento 6, de fojas 243, del tomo 243, del tomo 28 de sociedades, a efecto de que se cumpla con anotar correctamente en el indicado Registro, la solicitud de prescripción adquisitiva, conviene a mi derecho precisar, que debe entenderse el presente procedimiento con Lotizadora El Sol. S.A. actual titular Registral(...)"* Conforme a ello, se puede concluir que el Notario de Lima Edgar Molleapaza Bilbao tenía conocimiento que la empresa Lotizadora el Sol S.A. era la actual titular registral del predio que es materia de prescripción adquisitiva.

9. En cuanto al segundo extremo de la observación la Registradora ha señalado que los datos obrantes en la solicitud de prescripción, las publicaciones y la declaración del Notario deben coincidir, por lo que solicita se aclare los avisos insertos, por cuanto ellos hacen referencia a la prescripción de un área de 1,117.47m², no obstante que el Notario declara la prescripción de un área de 982.832m².

Al respecto debe señalarse que la calificación registral de los procedimientos seguidos ante notario en aplicación de la Ley de Regularización de Edificaciones N° 27157, normas reglamentarias, complementarias y conexas, la Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN que aprobó la directiva N° 013-2003-SUNARP/SN estableció entre otras disposiciones la siguiente:

5.2. (...) *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.*

En los Antecedentes y Consideraciones de la referida norma se señaló lo siguiente:(...) atendiendo a lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, como lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos; *por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial.*



En tal sentido, en el caso de la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio corresponde al notario la función de verificar que los datos consignados en las publicaciones efectuadas en los diarios "El Peruano", "La Nación" y "El Sol", se hayan realizado correctamente de conformidad a lo establecido en el literal c) del artículo 5 de la Ley N° 27333; por lo tanto el Registrador no se encuentra facultado para cuestionar dicho aspecto.

Corresponde por lo tanto revocar dicho extremo de la observación.

10. En el caso submateria nos encontramos frente a la regularización de la titularidad de un predio cuya extensión superficial forma parte de uno de mayor extensión; en este supuesto, debe efectuarse la independización del mismo.

El artículo 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN señala que en el instrumento que contenga la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se "(...) *indicará el área remanente luego de la desmembración o segregación, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.*"

En similar sentido se pronuncia el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al señalar que tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañadas de los planos de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como de la porción remanente y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. *Agrega que si alguno de los sublotes resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, sólo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso se inscribirá la transgresión como carga.*

En el presente caso, el predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio al formar parte de un predio de mayor extensión para su desmembración deberá cumplirse con los requisitos señalados, esto es, que el título deberá contener la descripción del área, linderos y medidas perimétricas luego de la desmembración, adjuntarse los respectivos planos que permitan la verificación registral de la segregación y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

RESOLUCIÓN No. - 316 - 2007 - SUNARP-TR-L



11. De la revisión de los documentos presentados con el título alzado se aprecia que en efecto, no se ha adjuntado la documentación requerida que permita determinar con plena certeza el área remanente, los linderos y medidas perimétricas del predio desmenbrado.

Sin embargo, debe tenerse presente que el artículo 40.1.1 de la Ley N° 27444⁷, prescribe que para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la documentación que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, siempre que los datos no hubieren sufrido variación ni haya vencido la vigencia del documento entregado.

De la revisión del título archivado N° 466653 del 14.9.2006, que dio mérito a la extensión de la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio en el asiento D00002 de la partida registral N° 07033150, obran insertos entre otros los siguientes documentos:

- Copia legalizada del 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao de la memoria descriptiva del inmueble materia de prescripción.
- Copia legalizada el 28.10.2005 por notario de Lima Edgar R. Molleapaza Bilbao del plano perimétrico y de ubicación del inmueble materia de prescripción.
- Copia legalizada de un plano que cuenta con sello de la Directora de Desarrollo Urbano de la MML.
- Copia legalizada notarial del plano de localización del 23.9.2006.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad de Chaclacayo el 7.9.2006.
- Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC expedido por Catastro de esta institución el 24.4.2006.


12. De la apreciación de dichos documentos, se puede advertir que el área a independizar (982.832m²) se encuentra plenamente identificada e individualizada, estando ubicada dentro de los linderos y medidas perimétricas inscritos en el tomo 599 fojas 123 que continúa en la partida electrónica N° 07033150 del Registro de Predios de Lima (esto último de conformidad con el Informe Técnico N° 2384-2006-SUNARP-Z.R.N°IXOC del 24.4.2006)⁸. Sin embargo, no obstante que se ha especificado los linderos y medidas perimétricas del predio que se pretende independizar, no se ha precisado en los documentos presentados el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio resultante de la desmembración.

13. Ahora bien, sin perjuicio de las consideraciones expuestas, debe tenerse presente que si bien la oficina de catastro ha señalado que el predio resultante de la desmembración, de conformidad con el tomo 599 fojas 123 de la partida electrónica N° 07033150, cuenta con linderos y

⁷ La ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, resulta aplicable en forma supletoria a los procedimientos registrales, conforme a lo señalado en el artículo II de su Título Preliminar, que al tenor de lo expuesto dispone que: "Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por la ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia se rigen supletoriamente por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto."

⁸ Cabe señalar que de conformidad con el vigésimo segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, el informe emitido por el área de Catastro referente a datos estrictamente técnicos y que tengan relevancia para la calificación del título, resulta vinculante para el Registrador.

medidas perimétricas, de la revisión integral de la referida partida se puede colegir que dicho predio ha sido objeto de constantes desmembraciones a favor de distintas personas, logrando inscribir dichas independizaciones sin precisar los linderos, las medidas perimétricas y el área remanente resultante. Así, a modo de ejemplo, la última independización efectuada del predio inscrito en la partida electrónica N° 07033150, se realizó a favor de la sociedad "Biblis Sociedad Anónima Compañía de Comercio y Crédito" en mérito de la escritura pública de compraventa suscrita por el Juez de Primera instancia del Primer Juzgado en lo civil de Lima, en rebeldía de la vendedora, la empresa "Lotizadora el Sol S.A." (título archivado N° 3411 del 19.7.1974).



Sobre el particular, el Tribunal Registral ha señalado en reiterada jurisprudencia, recogida posteriormente en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en aquellos casos en los que no sea factible determinar el área, linderos y medidas perimétricas, no se requerirá plano de la porción remanente, bastando con presentar el plano del área materia de independización.

En el presente caso, al no poderse determinar los linderos, las medidas perimétricas y el área remanente resultante, resulta procedente en aplicación de la norma prevista en la Sexta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, exigir la indicación de área remanente en el instrumento correspondiente, así como los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

En consecuencia, corresponde **revocar los numerales 3 y 4** de la observación formulada por la Registradora.

14. Con relación al requerimiento formulado por la Registradora respecto a la acreditación del pago del impuesto de predial y alcabala, cabe señalar que mediante Decreto Legislativo N° 776, modificado por el Decreto Legislativo N° 952⁹ se aprobó la Ley de Tributación Municipal la cual establece los impuestos municipales creados en favor de los gobiernos locales. Así el artículo 6 de la referida norma señala que éstos son el impuesto predial, impuesto de alcabala, impuesto al patrimonio vehicular, impuesto a las apuestas, impuesto a los juegos e impuesto a los Espectáculos Públicos no deportivos.

El artículo 7 del Decreto Legislativo N° 952, prescribe la obligación por parte de los Registradores y Notarios Públicos de requerir se acredite el pago de los impuestos: predial, alcabala y al patrimonio automotriz en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos, de tal modo que los Registradores y Notarios se encuentran obligados a verificar el cumplimiento de dichos impuestos.

15. El impuesto de alcabala es, de acuerdo al artículo 21 del Decreto Legislativo N° 952, un impuesto de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, a

⁹ El Decreto Legislativo N° 952 modificó algunos artículos de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776, para luego mediante Decreto Supremo N° 156-2004EF del 11 de noviembre de 2004 aprobarse el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

RESOLUCIÓN No. - 314 2007 – SUNARP-TR-L



título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, siendo el sujeto pasivo de dicho impuesto, en calidad de contribuyente, y a tenor de lo establecido en el artículo 23 del citado decreto legislativo, el comprador o adquirente del inmueble.

16. De otro lado, el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 776, establece cuáles son las transferencias que se encuentran inafectas al impuesto de alcabala: Así se encuentran los anticipos de legítima, las que se produzcan por causa de muerte, la resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio, y, entre otros supuestos, se encuentra en el literal e) los derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

Corresponde determinar si ¿la prescripción adquisitiva implica transmisión de propiedad?.

17. La prescripción adquisitiva o usucapión como se ha señalado precedentemente es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiante no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha devenido comportándose como tal.¹⁰

18. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiante. Dicha figura escapa a este tipo de valoración.

A tenor de lo expresado se colige que la prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra dentro de los supuestos gravados con el impuesto de alcabala a que se refiere la Ley de Tributación Municipal.

19. Con relación al impuesto predial, de la lectura del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776 se puede advertir que la norma se refiere a las transferencias de bienes gravados por "actos jurídicos", esto es motivadas por voluntad del titular; lo que no ocurre en el presente caso donde la transferencia opera en virtud a un "hecho" como es la posesión del bien.

En tal sentido, siendo la prescripción adquisitiva un modo originario de adquisición de la propiedad, no supone la existencia de un acto traslativo en tanto no existe ningún enajenante ni cedente del derecho de propiedad; por lo tanto, puede colegirse que, en los casos de transferencia de bienes por prescripción adquisitiva de dominio, no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial.

En consecuencia, debe **revocarse el numeral 5** de la observación formulada por la Registradora.

20. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en

¹⁰ ALBALADEJO Manuel: Derecho Civil, Jose María Bosh Editor S.A., Tomo III, Vol. Y, pág. 168.

defecto de ésta, determinar dichos derechos. El acto materia de rogatoria es el siguiente:

Prescripción adquisitiva notarial:

Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 9.00

Independización:

Derechos de calificación	S/. 54.00
Derechos de inscripción	S/. 13.00

Sub Total:	S/. 104.00
Derechos cancelados (recibo N° 03-00003328)	S/. 28.00
Derechos pendiente de pago	S/. 76.00

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **REVOCAR** lo demás que contiene por los distintos fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Marta del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Fredy Luis Silva Villajuan
FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN
Vocal del Tribunal Registral