



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°3520-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 05 de setiembre de 2022.

APELANTE : **JACINTO MAMANI AROCUTIPA**
TÍTULO : **N.° 1378990 del 12.05.2022**
RECURSO : **N.° 16733 del 09.08.2022**
REGISTRO : **PREDIOS - TACNA**
ACTO : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO**
SUMILLA :

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de Prescripción Adquisitiva de Dominio, a favor de Irma Rivera García, Betty Sabina Rivera García, Edgar Jesús Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, respecto del inmueble ubicado en la calle Granada s/n manzana 85, del Pago Capanique, del Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 073 del 09.05.2022 extendido ante la notario público de Tacna, Elba Aurora Angüis de Adawi.
- Escrito de subsanación del 14.06.2022.



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

- Escrito que contiene el recurso de apelación.

Asimismo, forma parte del título:

- Informe Técnico N° 007724-2022- Z.R. N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, Edilberto Cabrera Ydme, en los siguientes términos:

“(…)

1.- ANTECEDENTES.

Se solicita inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del predio Ubicado en la Mz. 85 inscrito en la partida N° 05120365, mediante escritura pública N° 105, de la notaría Elba Aurora Anguis de Adawi.

2.- ASPECTOS JURÍDICOS:

AL REINGRESO: Sírvase aclarar si Betty Sabina Rivera y Vilma Nancy Rivera García adquieren el predio como bien propio o como sociedad de gananciales. De adquirirlo como sociedad de gananciales, indicar los datos del cónyuge (Nombres y DNI).

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 13 del Reglamento del Registro de Predios, el asiento de inscripción contendrá: (...) d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. ... Cuando se trate de una persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior (...)

Téngase en cuenta, que no es el caso que se está calificando los fundamentos de hecho y/o de derecho del notario. Si no. Que se remita la información complementaria, conforme lo prevé el RIRP.

3.- CONCLUSIÓN.

Se OBSERVA el presente título de conformidad con el artículo 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

“(…)”



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Mediante el título elevado a apelación venimos solicitando la inscripción de anotación definitiva de prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en calle Grana S/N, manzana 85, del Pago Capanique, Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna.
- Al respecto el Registrador Público ha denegado la inscripción en razón de que se consigne en el acta de prescripción adquisitiva de dominio como adquieren el predio los señores Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, como bien propio o como sociedad de gananciales.
- Por nuestra parte demostraremos que el registrador público no ha tenido presente el criterio fijado en la resolución N° 677-2006-SUNARP-TR-L, de fecha 31 de octubre de 2006, que aplicado dicho criterio no existiría obstáculo para la inscripción.
- En efecto en la resolución N° 677-2006-SUNARP-TR-L, de fecha 31 de octubre de 2006, ha establecido el siguiente criterio: *“En el caso de la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio; compete al notario comprobar la situación de posesión del solicitante y legitimar esta situación de hecho, por lo tanto, el registrador no se encuentra facultado para cuestionar quien o quienes deberán ser los solicitantes y por tanto beneficiarios de la prescripción adquisitiva de dominio, sienta este aspecto queda reservado al notario”*.

En tal sentido, si bien los señores: Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García ostentan el estado civil de casadas, lo cierto es que también se infiere que su adquisición es en calidad de bien propio, toda vez que el notario no ha señalado que corresponda a favor de una sociedad conyugal. Por tal motivo, siendo que el fondo del asunto no puede ser cuestionada por el registrador y que se infiere que la adquisición de los señores: Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

Rivera García es un bien propio, la observación debe revocarse y disponerse la inscripción.

- En consecuencia, como se podrá apreciar señores vocales del Tribunal Registral, existe suficientes razones por las que se debe revocar la observación recurrida y disponer la inscripción del título.

Asimismo, ruego la aplicación de la parte final del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos: *“En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”*.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral** N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna, obra inscrito el predio rústico en el Pago Capanique, provincia y departamento de Tacna.
 - ❖ En el Asiento D00006 corre inscrita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio sobre un área de 253.47 m², en mérito a la solicitud de la Notaria Pública de Tacna, Elba Aurora Anguis Adawi, a favor de doña Irma Rivera García; doña Betty Sabina Rivera García; don Edgar Jesús Rivera García y doña Vilma Nancy Rivera García.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si procede cuestionar en sede registral la declaración del notario respecto de la calidad de propio de un predio adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.
- Si resulta procedente requerir la intervención de los cónyuges de los adquirentes en el instrumento que contiene la prescripción adquisitiva de dominio declarada por el notario.



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el referido artículo 950 contempla 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 tuvieron los jueces, estando regulado el proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

3. Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces y los notarios.

Judicialmente, el proceso de prescripción está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil. Concretamente el artículo 505 inciso 2, señala que la demanda: *“Se describirá 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*



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

(...)”.

4. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad de que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley, aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC, y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Así, el instrumento público 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 N° 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio¹, señalando así que durante éste el Notario solicitará al registro

¹ 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.



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

5. Ahora bien, en el XLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 2 y 3 de abril de 2009, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Irma Rivera García, Betty Sabina Rivera García, Edgar Jesús Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, respecto del predio en la calle Granada s/n manzana 85, del Pago Capanique, del Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador denegó la inscripción por cuanto revisada la escritura pública del 09/08/2022, las usucapientes Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, comparecen con el estado civil de casadas, motivo por el cual señaló que en aplicación del numeral 1 del artículo 311 del Código Civil, se presume la calidad del bien como social, requiriéndose por tanto, la intervención de los respectivos cónyuges de los beneficiarios.

8. De lo expuesto, la notaria al declarar la prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio *submateria*, a favor de Irma Rivera García, **Betty Sabina Rivera García**, Edgar Jesús Rivera García y **Vilma Nancy Rivera García**, **no señaló que el bien tiene la calidad de propio en el caso de las intervinientes casadas**, consecuentemente

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.
(...).



RESOLUCIÓN N° 3520-2022-SUNARP-TR

se presume el carácter de bien social, en aplicación del precedente antes citado.

Por estas consideraciones **corresponde confirmar la observación** formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral