



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2014-SUNARP-TR-L
Lima, 24 OCT. 2014

APELANTE : ALICIA BERNARDINA RIVERA VILLAR.
TÍTULO : N° 521301 del 27/5/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 000475 del 21/8/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS SOBRE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

"No procede cuestionar en sede registral la forma de adquisición de la posesión en un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio".

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio notarial del predio ubicado en la Mz. P, Lote 20, Sector Arenal Alto, Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N° P03065453 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 30/4/2014 suscrita por el Notario de Lima Juan Gustavo Landi Grillo.
- Copia certificada por el notario de Lima, Gustavo Landi Grillo, de la solicitud de prescripción adquisitiva solicitada por la sociedad conyugal conformada por Davis Saúl Ruiz Matos y Juana Nila Oyardo Dávalos.
- Copia certificada por el notario de Lima, Gustavo Landi Grillo, de la memoria descriptiva.
- Copia certificada por el notario de Lima, Gustavo Landi Grillo, del plano de localización y ubicación perimétrico (PUL-01).

Forma parte del expediente los siguientes Informes Técnicos, suscritos por Ricardo Santiago Carbajal, Ingeniero del área de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima:

- Informe Técnico N° 10001-2014-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 4/6/2014.
- Informe Técnico N° 15327-2014-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 20/8/2014.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Jenny Ivonne Valencia Vargas, observó el título en los siguientes términos:



(Se reenumera para mejor resolver).

"Señor(es):

Visto el reingreso de fecha 14/8/2014, se formulan las siguientes observaciones:

DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Con el reingreso se ha presentado documento privado suscrito por el presentante del título, señalando que con respecto a las observaciones detalladas en los puntos 2, 3, 4, de la observación de fecha 9/6/2014, se deje sin efectos de conformidad con el artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN. En tal sentido, es preciso manifestar que en el presente caso, no se está cuestionando el procedimiento que realiza el Notario, ni el fondo, ni la motivación, únicamente se procedió a calificar el presente título de conformidad al Principio de Legalidad regulado en el artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, y evaluar la adecuación del presente título con el antecedente registral de conformidad con el XXVII Pleno del Tribunal Registral, sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18/5/2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 13/7/2007.

Sin perjuicio de lo señalado y revisada la documentación presentada con el reingreso de fecha 14/8/2014 se advierte que no se ha cumplido con subsanar respecto de la omisión de señalar en la solicitud de prescripción la forma de adquisición de la posesión, así como también se omitió señalar los predios colindantes del inmueble objeto de prescripción.

Siendo así, se reiteran las siguientes observaciones que no fueron subsanadas:

1. Se omite indicar la forma de adquisición de la posesión.- Art. 39° inciso "a" del D.S. N° 035-2006-Vivienda.- Reglamento de la Ley N° 27157; art. 5° de la Ley N° 27333; art. 505° del C.P.C.

2. Con respecto a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, debe entenderse: predios colindantes por la derecha, izquierda y fondo y no como se ha indicado en la solicitud.

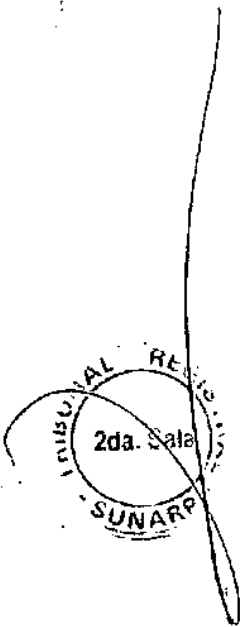
En el presente caso, corresponde indicar nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios de la derecha (Lote 19) y fondo (Lote 20); por cuanto, por la izquierda colinda con el Jr. Libertad.- Art. 39 inciso "a" del D.S. N 035-2006-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 27157); artículo 5° de la Ley N° 27333; artículo 505° del C.P.C

* Sírvase aclarar las observaciones formuladas de conformidad con el artículo 2011° del Código Civil a fin de continuar con la calificación integral del presente título.

* Los datos que obren en los documentos que se adjunten en vía de subsanación deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/9/2008.

* Se deja constancia que el presente título quedará sujeto a nuevas observaciones que se puedan desprender de la calificación de la subsanación y de los documentos solicitados.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar, artículos 39° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordancia con los artículos 950° y 2011° del C.C.; Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; Ley N° 27157; D.S. N° 035-2006-Vivienda."



[Handwritten mark]



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, señalando que el artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN indica: "El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitadas como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. 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". Además existe variedad de jurisprudencia entre ellos la Resolución N° 306-2014-SUNARP-TR-A del 17/6/2014. Finalmente señala que el 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, concordantes con los artículos 1361, 1362 y 2011 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en la Mz. P, Lote 20, Sector Arenal Alto, Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida N° P03065453 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral José Matos Salinas; según consta en el asiento 00001.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede cuestionar en sede registral la forma de adquisición de la posesión, en un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

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 de tiempo fijado en la ley, 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.

Es entonces la acreditación de la posesión la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.



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

Judicialmente, el proceso de prescripción está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil. Concretamente 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 (...).

3. La Ley 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su 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. Asimismo, que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación de asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso. El artículo 5 de la Ley 27333 regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio¹.

4. 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.

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 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 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. (...)



Conforme a ello, el numeral 5.2 de la mencionada directiva establece que: "El Registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)", precisando que "(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial". Lo expresado se sustenta en el artículo 12 de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), en virtud del cual el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

5. En aplicación de la norma antes señalada, que es de obligatorio cumplimiento según se señala en el punto VI de la misma², no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma.

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

6. Respecto a la anotación preventiva, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos disponiendo que la anotación se extenderá previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio (o saneamiento de áreas, linderos y medidas); y los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley 27333. Informe necesario cuando el predio materia de prescripción no se encuentra lotizado.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio notarial del predio ubicado en la Mz. P, Lote 20, Sector Arenal Alto, Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N° P03065453 del Registro de Predios de Lima.

El Registrador Público denegó la inscripción, señalando que se ha omitido indicar la forma de adquisición de la posesión y el nombre y dirección de los propietarios de los predios colindantes por la derecha, izquierda y fondo del predio *submateria*.

² VI. RESPONSABILIDAD

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





Al respecto, cabe preguntarse ¿A quién le corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos que debe reunir la posesión, la forma de adquisición, los propietarios colindantes y las características del mismo?

Si la prescripción es tramitada en sede judicial será al juez como director del proceso y si es en sede notarial corresponderá al Notario, en tanto éste también actúa como el juez, esto es como director y por tanto conduce, dirige y actúa las pruebas que le permitan llegar a resolver la solicitud presentada.

Así, en este procedimiento, el notario competente evaluará y comprobará el mérito de las pruebas aportadas, el ejercicio efectivo de la posesión, en forma pacífica y pública como propietario frente a la sociedad, así como el cumplimiento mínimo de los plazos establecidos por la norma y la forma de la adquisición.

Consecuentemente, la forma de la adquisición y características de la posesión, con quiénes colinda el predio, son aspectos de competencia del Notario, en la medida que están referidos al fondo o motivación de la declaración notarial con la que finaliza el procedimiento, y no del Registro, por lo que el Registrador no debió cuestionar si cumple con los requisitos que debe reunir la posesión o si se indicó o no la forma de adquisición o quiénes son las personas con las que el predio colinda.

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

Consecuentemente, **se revocan las observaciones** formuladas por el Registrador:

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR las observaciones formuladas por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento; y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** de conformidad con los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Pedro Álamo Hidalgo
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral