



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1003 2009 – SUNARP-TR-L

Lima, 26 JUN. 2009

[Handwritten mark]

APELANTE : FEDERICO J. CAMPOS ECHEANDIA.
TÍTULO : 25558 del 22-12-2008
RECURSO : H.T. 16840 del 13-03-2009.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO (s) : Prescripción adquisitiva de dominio

SUMILLA

PARTIDAS REGISTRALES ABIERTAS AL AMPARO DEL ARTÍCULO 10 DEL D.L. 17802

[Handwritten mark]
"Los asientos extendidos en partidas registrales abiertas al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, constituyen anotaciones preventivas."

Procede extender asiento en partida registral abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, en el que conste la adquisición por prescripción del predio."

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIO CUANDO EXISTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS

"Cuando el área de Catastro determina que el predio a que se refiere la prescripción adquisitiva de dominio cuya inscripción se solicita, obra registrado en dos o más partidas, el Registrador debe verificar que conste la notificación al titular registral que obra en la partida en la que se extenderá la inscripción, no siendo exigible que se haya notificado a los titulares registrales de todas las partidas en las que obra inscrito el mismo predio."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

[Handwritten mark]
Se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del departamento 2-F-4 de la unidad de vivienda Modelo, Callao, a favor de Carlos Eduardo Rivasplata Pérez. En la escritura pública se consigna que el predio corre registrado en la ficha 9220 que continúa en la partida electrónica 70049869.

A dicho efecto se presenta escritura pública del 28-5-2008 otorgada ante el Notario de Callao, Federico Campos Echeandía.

Integra el título además:

- Plano perimétrico del predio, suscrito por ingeniero verificador, el que colinda con pasadizo común, otros departamentos de la misma edificación, pozos de luz, etc.
- Plano de ubicación, suscrito por ingeniero verificador.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Alex Diaz Yoplac, observó el título en los siguientes términos:

"1 Sírvase indicar el antecedente registral donde corre inscrito de manera definitiva el inmueble denominado: DEPARTAMENTO 2-F-4, materia de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto es de verse del



Asiento 1-a) de la Ficha N° 9220 del Registro de Predios, que la inscripción obrante en la citada ficha se extendió bajo los alcances del Art. 10 del Decreto Ley N° 17802, según el cual en los casos en que no estuvieran inscritos los inmuebles a que se refieren los contratos de venta y préstamos otorgados por la ex-Junta Nacional de Vivienda, se inscribirán en los Registros Públicos en forma de ANOTACIÓN PREVENTIVA, la que se mantendrá hasta que se cumplan totalmente las obligaciones contenidas en esos contratos.

Ahora bien, se ha remitido el presente título a la Oficina de Catastro, habiéndose expedido el Informe Técnico N° 0899-2009-SUNARP-Z.R.N° IX/OC del 02/02/2009, cuyo análisis y conclusión, luego del estudio de la documentación remitida que conforma el presente título, es el siguiente:

“Se graficó el predio tomando en cuenta el plano de ubicación y localización presentado, sin embargo no fue posible definir la ubicación exacta por no contar con el plano de ubicación presentado la distancia del predio a la esquina más cercana, en este caso el Jirón Carrillo Alborno, sin embargo del análisis previo se visualiza en el Mosaico de Predios inscritos disponible a la fecha y sujeto a actualización que está comprendido en el ámbito que con mayor área corre inscrito a fojas 385 del tomo 44, así como del ámbito inscrito a fojas 265 de tomo 42, partidas donde obran independizaciones de las cuales muchas de ellas no han sido graficadas por no contar en los títulos elementos técnicos que permitan visualizarse su posición geográfica, razón por la cual no es posible verificar si el predio en consulta está comprendido en alguna de las independizaciones o aun no ha sido independizado, por lo que se recomienda al usuario adjuntar levantamiento de plano catastral, donde se visualice medidas perimétricas, área, distancia del predio a la esquina más próxima del predio en consulta, predios colindantes, apellidos completos y nombres de los propietarios colindantes de acuerdo al Padrón de contribuyentes de la Municipalidad, visado por la autoridad competente (municipalidad) quienes como entes generadores de Catastro dan conformidad de la realidad física de los predios. Asimismo, con la finalidad de no afectar independizaciones colindantes de propiedad de terceros el usuario deberá consultar al gobierno Regional del Callao (antes Juntas de Obras Públicas del Callao - Corporación de Desarrollo del Callao) si se efectuó el saneamiento de la agrupación en el cual está comprendido el predio en consulta (Unidad de Vivienda Modelo), es decir la independización del predio matriz (o primera de dominio) y regularización de la edificación, como ejecutores del proyecto, adjuntando el documento que acredite lo existente, así como la partida registral del ser el caso.”

Se deja constancia que una vez ingresada la documentación solicitada por la Oficina de Catastro, será derivada nuevamente a ésta a fin de que emita el respectivo informe técnico complementario.

2. Sin perjuicio de lo señalado, y en caso que el predio materia de prescripción adquisitiva de dominio no hubiese sido aún independizado, deberá previamente cumplir con adjuntar la documentación a la que se refiere el Art. 45 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y tratándose de un inmueble, sujeto a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (antes propiedad horizontal), previamente deberá inscribirse la correspondiente declaratoria de fábrica y reglamento interno respectivo, para proceder a su independización.

3. Asimismo, conviene señalarle del análisis previo emitido por la Oficina de Catastro, que el predio materia de calificación se encontraría comprendido dentro del ámbito de mayor área correspondiente al predio inscrito a fojas 385 del tomo 44 (Ubicado en Calle Pampa del Mar Bravo, prolongación de la Calle Ancash, Callao), de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Progreso S.A., así como del ámbito del predio inscrito a fojas 265 del tomo 42

RESOLUCIÓN No. - 1003 2009 – SUNARP-TR-L

(ubicado en Calle de Arequipa Sur N° 44, Callao), de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Flores Julca y Amelia Leiva Vildoso de Flores; el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio deberá cumplir con los requisitos establecidos por el Art. 5 de la Ley N° 27333, el cual en su literal b) establece a su vez, el cumplimiento del inciso 1 del Art. 505 del Código Procesal Civil, referido a la indicación de las personas que tengan inscritos derechos sobre el bien (titular registral), contra quienes debió seguirse el procedimiento no contencioso)

Base Legal: Ley N° 27333, Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante manifiesta que en la partida registral N° 70049869 se han extendido transferencias efectuadas en mérito a sucesiones intestadas y compraventa, con carácter definitivo. Por lo tanto, los actos inscritos han quedado debidamente legitimados, no pudiéndose desconocer la titularidad registral de Juan Vásquez Acuña y Luz Marina Luey Prieto, en aplicación del principio de legitimación.

Añade que por aplicación del principio de publicidad, existe la presunción de conocimiento del contenido de los asientos registrales, sin admitirse prueba en contrario, con lo cual se desprende que la exteriorización de dichas situaciones jurídicas sirve de sustento a aquellos que pretenden acceder al registro, como en el presente caso.

Indica que la observación del Registrador conforme a la que señala que los titulares registrales del predio son Sociedad Inmobiliaria Progreso S.A. y Alejandro Flores Julca y Amelia Leiva Vildoso de Flores, constituye una doble observación y por tanto no está permitida. Considera que deben quedar sin efecto en virtud del artículo 39 del RGRP.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 9220 que continúa en la partida electrónica 70049869 del Registro de Predios del Callao se inscribió el departamento 2-F-4 de la unidad de vivienda Modelo, Callao.

El departamento tiene un área de 56.34m², y sus linderos son los siguientes:

- Por el frente: pasaje común de la Unidad.
- Por la derecha: departamento 205
- Por la izquierda: departamento 2-F-3
- Por el fondo: calle Salom

En el rubro a) Antecedente dominial se consignó: INSCRIPCIÓN DE CONFORMIDAD CON EL D.L. 17802, ART. 10

La primera inscripción se efectuó a favor de Juan Vásquez Acuña casado con Elvira Sánchez Suárez, en mérito de la venta efectuada por la Junta de Obras Públicas por el precio de S/ 22,176, pagado. La inscripción se efectuó en mérito al título 526 del 8-5-1979.

En la misma partida se han inscrito:

- La sucesión intestada de Elvira Sánchez Suárez (asiento C0001).
- La sucesión intestada de Elena Espinoza Sánchez (hija de Elvira Sánchez Suárez) (asiento C0002).
- La sucesión intestada de César Simeón Guzmán Ríos (cónyuge de Elena

Espinoza Sánchez) (asiento C0003).

- La venta de cuota ideal que perteneció a los hijos de Elena Espinoza Sánchez y César Simeón Guzmán Ríos, a favor de Luz Marina Luey Prieto (asiento C0004).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- a) Los asientos extendidos en partidas registrales abiertas al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802: ¿constituyen anotaciones preventivas o inscripciones definitivas?
- b) Cuando el área de Catastro determina que el predio a que se refiere la prescripción adquisitiva de dominio cuya inscripción se solicita, obra registrado dentro de otra u otras partidas registrales, distinta a aquélla abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802: ¿el Registrador debe exigir que conste la notificación al titular registral que obra en la partida indicada por el área de Catastro?
- c) ¿Procede extender asiento en partida registral abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, en el que conste la adquisición por prescripción del predio?

VI. ANÁLISIS

1. Por el Decreto Ley 17802, promulgado el 2-9-1969, se dictaron normas para acelerar medidas de regularización en forma integral de los Programas del Ministerio de Vivienda.

Dicha norma estableció que la inscripción de las urbanizaciones ejecutadas por la ex Junta nacional de Vivienda o las entidades que le precedieron, se hará por resolución ministerial expedida por el ramo de Vivienda, la que las aprobará en vía de regularización en base a los planos y memorias descriptivas correspondientes (artículo 2).

En lo que respecta a las declaraciones de fábrica, se dispuso que la Dirección General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, otorgaría las escrituras de declaratoria de fábrica de las obras ejecutadas por la ex Junta Nacional de Vivienda o entidades que la precedieron, cuando los contratistas - constructores no cumplan con hacerlo.

2. El Decreto Ley 17802 estableció también reglas especiales para la inscripción de las ventas y préstamos otorgados por la ex Junta Nacional de Vivienda, derivados de programas de vivienda que hayan ejecutado. Así, en el artículo 8 se estipuló que constituye título suficiente para la inscripción, los contratos de venta y préstamos sea que consten en documentos públicos o privados, con o sin legalización de firmas.

3. El artículo 10 del Decreto Ley 17802 dispuso:

"Los contratos indicados en los artículos anteriores y las hipotecas que se constituyen por ellos, en los casos en que no estuvieran inscritos los inmuebles a que se refieren, se inscribirán en los Registros Públicos en forma de anotación preventiva, la que se mantendrá hasta que se cumplan totalmente las obligaciones contenidas en esos contratos".



RESOLUCIÓN No. - 1003 2009 – SUNARP-TR-L

Como puede apreciarse, el objetivo de la norma citada era que todas las ventas, e hipotecas derivadas de las ventas, de predios integrantes de programas de vivienda ejecutados por la ex Junta Nacional de Vivienda, accedieran al Registro.

Así, en el caso que los predios materia de venta o hipoteca, no estuvieran registrados, se procedería a extender anotación preventiva de la venta o hipoteca.

No se fijó un plazo determinado a estas anotaciones preventivas: se trata de anotaciones preventivas de duración indeterminada. La norma dispuso que se mantendrían vigentes "hasta que se cumplan las obligaciones contenidas en los contratos".

4. Ahora bien, del tenor literal del artículo 10 citado, se concluiría que la referida anotación preventiva de venta e hipoteca de los predios no registrados conformantes de los programas de vivienda del Estado, únicamente procedía en las ventas en las que existía saldo de precio pendiente de pago. En tal sentido, el objetivo de la anotación preventiva era proteger el crédito de la entidad estatal acreedora del saldo de precio. Una vez cumplida esta obligación por parte del adquirente del predio, concluiría la vigencia de la anotación preventiva.

Sin embargo, en la práctica registral se interpretó que toda venta, sea que existiera saldo de precio pendiente de pago o no, de predio conformante de programa de vivienda a cargo de la ex Junta Nacional de Vivienda, debía acceder al Registro.

En el caso de venta de predios en los que el precio se encontraba pagado, no existía obligación derivada del contrato de venta pendiente de ser cumplida, y en consecuencia, en lo que respecta al plazo de vigencia de la anotación preventiva, no podía aplicarse la regla establecida en la norma conforme a la que la anotación preventiva se mantenía hasta que se cumplan las obligaciones contenidas en los contratos.

5. Al respecto en la Res. N° 361-2005-SUNARP-TR-L del 24.6.2005 se señaló lo siguiente:

" Ahora bien, la interpretación del numeral 10 del Decreto Ley N° 17802, cuando indicaba que los contratos de venta otorgados por la ex Junta Nacional de Vivienda se inscribirían en los Registros Públicos en forma de anotación preventiva, es que se realizaría tal tipo de inscripción siempre que el inmueble no apareciera previamente inscrito en el registro y no como parece sugerir la norma que tal anotación se efectuaría en tanto no se cumplieran con las obligaciones asumidas en dichos contratos (por ejemplo, el pago del precio en los contratos de compraventa); situación esta última que podía o no haberse presentado a la fecha de la solicitud de inscripción de la compraventa, es decir, que sin importar si se había cancelado el precio de la venta, el registrador se encontraba obligado a extender la referida anotación preventiva si es que el inmueble mencionado en el contrato no se encontraba inscrito".


6. En lo que respecta a la duración de la anotación preventiva del contrato de venta cuando no existía saldo de precio pendiente de pago, esta instancia ha interpretado en la resolución antes referida, que la anotación preventiva se mantendría vigente hasta el momento en que se inscribiera el inmueble en el registro. A partir de dicho momento, la anotación preventiva pasaría a ser considerada como una inscripción definitiva.




7. Ahora bien, en el caso que se hubieran extendido asientos posteriores al de la anotación preventiva de la venta, debemos definir si estos asientos posteriores constituyen también anotaciones preventivas, o si se trata de inscripciones definitivas (como alega el apelante).


Al respecto, debe evaluarse si los asientos que se extienden con posterioridad modifican o no el hecho en razón al cual se extendió la anotación preventiva. En estos casos, la venta se registró como anotación preventiva y no como inscripción definitiva en razón a que el predio no obraba inscrito en el Registro. Así, mientras se mantenga dicha situación, los asientos que se extiendan serán también anotaciones preventivas.

En tal sentido, los asientos que se extiendan con posterioridad al de la anotación preventiva de venta, serán también anotaciones preventivas, hasta que el predio sea incorporado al Registro, debiendo cumplirse los requisitos para ello.

 Esto es, por ejemplo, la transferencia del predio, sea por sucesión o por acto entre vivos, no modifica el hecho que el predio no se encontraba registrado. Por lo tanto, estos asientos extendidos en mérito a las referidas anotaciones preventivas, no pueden considerarse como inscripciones definitivas.

8. En este caso, figura en la partida, en el rubro antecedente dominial, lo siguiente: INSCRIPCIÓN DE CONFORMIDAD CON EL D.L. 17802, ART. 10.

 Por lo tanto, en la partida se publicita que se trata de una inscripción al amparo de dicha norma, lo que por tanto se encuentra legitimado, esto es, se presume cierto y produce todos sus efectos. En los asientos sucesivos que se han extendido, no consta que el predio haya sido incorporado de manera definitiva al Registro.

 En este caso, el predio es un departamento conformante de una edificación en la que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, por lo que para su incorporación al Registro se requiere de la inscripción del terreno a favor de la Junta de Obras Públicas (o entidad que le sucedió), la declaratoria de fábrica, reglamento interno en el que se describan los bienes comunes de la edificación e independización de las secciones de propiedad exclusiva.

9. El Registrador remitió el título al área de catastro, la que informó que el predio está comprendido en el ámbito que con mayor área corre inscrito a fojas 385 del tomo 44, así como en el ámbito del predio inscrito a fojas 265 del tomo 42.

Revisadas las partidas referidas, en ninguna obra registrado el derecho de la Junta de Obras Públicas o de entidad que le sucedió, así como tampoco obra registrada la edificación de algún programa de vivienda del Estado.

10. Ahora bien, el hecho que Catastro informe que el predio se encuentra comprendido dentro de las dos partidas antedichas, no implica que deje de estar registrado en la ficha 9220 que continúa en la partida 70049869. Así, si bien los asientos extendidos en esta última partida son anotaciones preventivas, igualmente se encuentran legitimadas.

Al respecto, el artículo 2013 del Código Civil recoge el principio de legitimación, conforme al que el contenido de la inscripción se presume cierto y surte todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare



RESOLUCIÓN No. - 1003 2009 – SUNARP-TR-L

judicialmente su invalidez. El artículo VII del Título Preliminar del RGRP señala en el mismo sentido, que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

En todo caso, se trataría de un supuesto de duplicidad de partidas, y dado que la ficha 9220 que continúa en la partida 70049869 no ha sido cerrada (ni siquiera se ha dado inicio a procedimiento alguno de cierre de partida por duplicidad), pueden continuar extendiéndose inscripciones en esta partida, al amparo del artículo 62¹ del RGRP.

11. En el 27° Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio

Se encuentra dentro del ámbito de la 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".

En este caso, el predio (departamento 2-F-4) obra anotado preventivamente en la ficha 9220, anotación que se extendió por considerarse que no se trataba de un predio inscrito. Conforme informa Catastro, el predio obra registrado dentro de otras dos partidas registrales con mayor área, en las que sin embargo, no obra inscrito ningún programa de vivienda del Estado.

Al respecto, como ya se ha señalado, las anotaciones extendidas en la ficha 9220 se encuentran legitimadas. Esta partida se encuentra abierta, por lo que es procedente continuar extendiendo asientos en ella.

En tal sentido, cuando el predio objeto de prescripción adquisitiva esté inscrito en dos o más partidas, bastará con constatar que el titular de la partida en la que se extenderá la inscripción aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo.

Esto es, si el predio está inscrito (o anotado) en dos o más partidas, no cabe exigir el emplazamiento de los titulares registrales de todas las partidas, bastando con el emplazamiento del titular registral al que se le cancelará el derecho, esto es, del titular registral que figura en la partida en la que se extenderá el asiento que se solicita.

12. Conforme a lo expuesto, cuando el área de Catastro determina que el predio a que se refiere la prescripción adquisitiva de dominio cuya inscripción se solicita, obra registrado dentro de otra u otras partidas registrales, distinta a aquella abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, el Registrador no debe exigir que conste la notificación al titular

¹ Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas
En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrados en la partida de menor antigüedad.
(...)



registral que obra en todas las partidas indicadas por el área de Catastro, bastando con la notificación al titular registral que figura en la partida en la que se extenderá la inscripción.

13. Como ya se ha señalado, los asientos extendidos en partida registral abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, constituyen anotaciones preventivas de duración indeterminada. El Decreto Ley 17802 no prohibió la extensión de asientos posteriores en dichas partidas, que fueron abiertas para inscribir la venta de los predios no inscritos conformantes de los programas de vivienda del Estado. En tal sentido, no existe impedimento legal ni obstáculo para extender asiento en partida registral abierta al amparo del artículo 10 del Decreto Ley 17802, en el que conste la adquisición por prescripción del predio.

Sin embargo, como ya se ha señalado, el asiento en el que conste la adquisición del predio por prescripción adquisitiva, será - al igual que los demás asientos de la referida partida -, una anotación preventiva de duración indeterminada y no una inscripción definitiva. Este asiento, al igual que los demás de la referida partida, pasará a convertirse en inscripción definitiva cuando se incorpore el predio al Registro con los requisitos establecidos, para lo cual deberá inscribirse el derecho de propiedad sobre el terreno, la declaración de fábrica, el reglamento interno y la independización. Estos actos podrán acceder también vía regularización al amparo del Título I de la Ley 27157.

Conforme a los fundamentos expuestos, se revocan las observaciones formuladas y se dispone la inscripción del título. Al respecto se ha verificado que los derechos registrales se encuentran íntegramente pagados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas y disponer la inscripción del título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral