



## LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EL PAPEL ORIENTADOR DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Tito Augusto Torres Sánchez<sup>(\*)</sup>

---

### Sumario

I.- Antecedentes; II.- Prescripción adquisitiva de dominio y pronunciamientos del Tribunal Registral; a. Precedentes de observancia obligatoria; b. Pronunciamientos registrales no considerados precedentes; III.- Desencuentros; IV.- Conclusiones; V.- Bibliografía.

### **I. Antecedentes:**

En la aplicación de las normas jurídicas, los operadores registrales, efectúan diversas interpretaciones sobre las posibilidades que subyacen en la misma al plasmarla en el caso concreto. Cuando la exégesis realizada va a implicar que el funcionario adopte una postura que va a propiciar la inscripción del acto o derecho, seguramente no va a ser materia de cuestionamiento por el administrado por cuanto, su interés de lograr la oponibilidad va a ser satisfecha. Empero, no sucederá lo mismo cuando la posición asumida por el operador registral resulte contraria a la inscripción, es decir decreta la observación o tacha.

---

<sup>(\*)</sup> Abogado, Maestro en Derecho, Registrador Público de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Docente de la Universidad César Vallejo de Trujillo.  
E-mail: [titorreslaw@hotmail.com](mailto:titorreslaw@hotmail.com)

En muchos casos, los operadores registrales han asumido actitudes disímiles ante casos homogéneos, con lo significaba que el administrado debía de conocer de antemano el “criterio” de cada operador a fin de poder cumplir con sus “exigencias” y poder lograr la inscripción de su derecho.

Ante ello, el Tribunal Registral, segunda y última instancia en materia registral, viene aprobando precedentes vinculantes en las que señala las pautas que se deben tener en cuenta para determinados actos inscribibles.

Asimismo, en virtud de la reiterada y uniforme jurisprudencia respecto a los diversos actos inscribibles, aún no hayan sido declarados como precedentes vinculantes, debe entenderse que “*establece la doctrina aplicable en sede registral*”<sup>1</sup>, en tal virtud, sus pronunciamientos vinculan a los Registradores en el ejercicio de su función, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 inciso a.3) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.<sup>2</sup>

En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio no ha sido ajena a los pronunciamientos del Tribunal Registral, el cual ha emitido precedentes de observancia obligatoria, sin embargo existen pronunciamientos mayoritarios que aún no han logrado tener la categoría de precedentes, no obstante en virtud de la norma anteriormente acotada es preciso que los operadores registrales sean escrupulosos en acatar las disposiciones de la segunda instancia registral, en aras de la predictibilidad que “*es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad*”. Exp. N° 0016-2002-AI/TC. LIMA

## **II. Prescripción adquisitiva de dominio y pronunciamientos del Tribunal Registral**

---

<sup>1</sup> Fundamento 7, Resolución N° 293-2009-SUNARP-TR-T

<sup>2</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral: El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, **deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión**. (negrita y subrayado nuestro).

En este ítem vamos a señalar un conjunto de pronunciamientos del Tribunal Registral referida a la materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, así tenemos:

**a. Precedentes de observancia obligatoria:**

***Inmatriculación en mérito de sentencia de prescripción adquisitiva.- III.6.-***

“La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018 del Código Civil”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997.

***Procedencia de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de terreno sin fábrica.- XII.10***

"Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización".

Criterio sustentado en la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L del 16.2.2005.

***Emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio.- XXVII y XXVIII.1.-***

“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”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007 y en la Resolución N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31.07.2007

***Rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667.- XXVII y XXVIII.5.-***

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente en todo o en parte, a favor de distinto propietario, en mérito al procedimiento de prescripción

adquisitiva regulado por el D. Leg. 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas, trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19.05.2004 y en las Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T

***Prescripción adquisitiva de dominio e impuestos predial y alcabala.- XXXII.5.-***

“Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario de adquisición de la propiedad.”

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 748-2007-SUNARP-TR-L del 05.10.2007, 462-2005-SUNARP-TR-L del 09.08.2005 y 316-2007-SUNARP-TR-T 18.05.2007.

***Carácter social del bien adquirido por prescripción por uno solo de los cónyuges.- XLVI.3.-***

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

Criterio sustentado en la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007.

***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial.- LXII.4.-***

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio sustentado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009.

***Inmatriculación de vehículos mayores en mérito de acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio.- XXXIX.1***

“No procede la inmatriculación de vehículos mayores en mérito de acta notarial de declaración de adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva”.

Criterio sustentado en la Res. N° 1281-2008-SUNARP-TR del 19.11.2008.

**b. Pronunciamientos registrales no considerados precedentes:**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA**

***Anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva sobre parte de un predio***

Para extender anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva sobre parte de un predio no se requiere determinar el área, linderos y medidas del área remanente.

Resolución N° 185-2010-SUNARP-TR-A

Resolución N° 270-2010-SUNARP-TR-A

***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva – tolerancia***

Procede la anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial cuando se presente discrepancia entre el área del predio que aparece en el título y el área del predio registrada; siempre y cuando dicha discrepancia esté dentro de las tolerancias permitidas por la Directiva N° 001-2008-SNCP/CNC, sobre Tolerancias Catastrales – Registrales.

Resolución N° 351-2010-SUNARP-TR-L

***Improcedencia de anotación preventiva de prescripción notarial:*** No procede la anotación preventiva de la solicitud notarial cuando se refiera a predios no inscritos.

Resolución N° 207-2010-SUNARP-TR-T

Resolución N° 208-2010-SUNARP-TR-T

***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial***

En aplicación del criterio contenido en el artículo 100 del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA, para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial no se requiere que el inmueble se encuentre independizado en forma definitiva.

Resolución N° 1767-2009-SUNARP-TR-L

***Formalidad de los planos necesarios para la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio***

Conforme a lo previsto por el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, se presentará al Registro copias certificadas de los planos a los que se refiere la Ley N° 27157, es decir, los planos de ubicación y localización visados por el verificador responsable. Por lo tanto, no se requiere que dichos planos sean visados por la municipalidad respectiva en cuya jurisdicción se ubica el predio.

Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L

***Procedencia de anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva notarial***

Procede anotar preventivamente la solicitud de prescripción adquisitiva notarial en una partida donde consta inscrito un predio, siempre que se acredite que éste se encuentra ubicado en zona urbana mediante la presentación de la certificación municipal respectiva y se presentan copias certificadas de los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

Resolución N° 057-2009-SUNARP-TR-L

***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas en sede notarial***

La norma del artículo 134° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debe ser interpretada restrictivamente en cuanto a la exigencia de la presentación de la copia del plano del terreno para anotar preventivamente el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, debiendo entenderse que la obligación opera únicamente cuando el predio a prescribir es una porción o sección del inscrito, porque si la prescripción versa sobre todo el predio, tal como consta registrado, entonces deviene en innecesaria pues contendrá la misma información que ya obra en la partida registral. Para el caso del saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas, por el contrario, la presentación de copia del plano resulta de suyo valiosa pues servirá para publicar gráficamente a terceros en qué consiste la eventual variación de la estructura física del predio.

Resolución N° 025-2005-SUNARP-TR-T

Resolución N° 198-2008-SUNARP-TR-T

***Anotación de solicitud de prescripción adquisitiva***

Para la procedencia de la anotación de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial resulta necesario que el titular registral del inmueble respectivo, sea comprendido en la solicitud presentada al notario.

Resolución N° 015-2008-SUNARP-TR-L

***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial – finalidad***

La anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial sólo tiene por finalidad reservar la prioridad, por lo que no puede considerarse un acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.

Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L

***Prescripción adquisitiva notarial – improcedencia de anotación preventiva***

No resulta procedente la anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial del terreno de una sociedad conyugal a favor de uno de los miembros de dicha sociedad.

Resolución N° 181-2007-SUNARP-TR-L

***Procedencia de anotación de solicitud de prescripción adquisitiva notarial***

Procede anotar preventivamente la solicitud de prescripción adquisitiva notarial en una partida donde consta inscrito un predio rural, siempre que se acredite que ya no tiene uso agrario, pecuario, o forestal, mediante la presentación del certificado de zonificación y vías respectivo.

Resolución 476-2006-SUNARP-TR-L

***Anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente***

La comunicación al registro de la oposición al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio por parte del notario que tiene a cargo su trámite, equivale a un desistimiento de la solicitud de la anotación preventiva del referido procedimiento, cuando ésta se encuentra por cualquier motivo pendiente de inscripción. En este caso concluye el procedimiento registral.

Resolución N° 036-2004-SUNARP-TR-T

***APLICACIÓN DE LA LEY N° 28687***

***Anotación de solicitud de declaración municipal de prescripción adquisitiva***

***Objeto del procedimiento municipal de declaración de prescripción adquisitiva regulado por la Ley 28687***

El procedimiento municipal de declaración de prescripción adquisitiva regulado por la Ley 28687 tiene por objeto predios ubicados en posesiones formalizadas e inscritas en el Registro de Predios.

Resolución N° 292-2008-SUNARP-TR-T

### ***Prescripción adquisitiva de dominio declarada por municipalidad***

En un procedimiento de prescripción adquisitiva seguido al amparo de la Ley 28687, que declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, no resultan aplicables las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, relativas a aportes.

Resolución N° 077-2008-SUNARP-TR-L

## **CALIFICACIÓN REGISTRAL**

### ***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.

Resolución N° 493-2010-SUNARP-TR-L

Resolución N° 1124-2010-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva de dominio notarial - calificación***

No es materia de calificación por parte del Registrador, el cumplimiento del contenido de la publicación correspondiente al procedimiento no contencioso de competencia notarial.

Resolución N° 1210-2008-SUNARP-TR-L

***Calificación de la adecuación del título de prescripción adquisitiva con la partida directamente vinculada:*** 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.

Resolución N° 109-2009-SUNARP-TR-T

### ***Calificación de los actos procedimentales en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio***

No son materia de calificación los actos procedimentales que en virtud de lo previsto en la Ley 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en consecuencia, los hechos tales como el señalamiento del



nombre de los colindantes, establecidos por el notario en el acto de constatación, son de su exclusiva competencia y responsabilidad.

Resolución N° 256-2008-SUNARP-TR-A

### ***Calificación registral***

Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del Notario en dicha materia.

Resolución N° 617-2008-SUNARP-TR-L

### ***Función notarial en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio***

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 a quién o a quienes se les deberá notificar la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, siendo que este aspecto queda reservado al notario.

Resolución N° 716-2006-SUNARP-TR-L

### ***Legitimación activa y pasiva del titular registral***

El titular registral está legitimado activa y pasivamente, para todo efecto. En tal sentido, debe ser necesariamente emplazado en el proceso o procedimiento en el que se declare la adquisición de la propiedad por prescripción, en salvaguarda el principio constitucional al debido proceso en su vertiente de proscripción de la indefensión procesal.

Resolución N° 309-2008-SUNARP-TR-T

### ***Prescripción adquisitiva - prescripción contra tábulas***

No procede denegar la solicitud de prescripción adquisitiva sustentándose en una transferencia inscrita en la partida registral que cuenta con menos de 10 años a la fecha, pues el cumplimiento de los requisitos para que opere la prescripción los evalúa el funcionario competente que la declara, permitiendo esta institución cancelar el derecho de propiedad del titular registral.

Resolución N° 1327-2008-SUNARP-TR-L

### ***Legitimación activa y pasiva del titular registral***

El titular registral está legitimado activa y pasivamente, para todo efecto. En tal sentido, debe ser necesariamente emplazado en el proceso o procedimiento en el que se declare la adquisición de la propiedad por prescripción.

Resolución N° 050-2005-SUNARP-TR-T

Resolución N° 059-2005-SUNARP-TR-T

## **BIEN DE DOMINIO PÚBLICO**

### ***Prescripción adquisitiva sobre plazoleta de volteo***

No procede la prescripción adquisitiva sobre área ubicada en plazotea de volteo, por ser bien público, a menos que previamente se inscriba su desafectación y en el procedimiento de prescripción adquisitiva se comprenda al titular registral de dicha área.

Resolución N° 931-2010-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva sobre bien de dominio público***

No es inscribible la prescripción adquisitiva de dominio que determine derechos privados sobre bienes de dominio público por inadecuación del título con una realidad dominical que proviene de la ley.

Resolución N° 078-2007-SUNARP-TR-T

### ***Prescripción adquisitiva sobre bien de dominio público***

No es inscribible un mandato judicial que determine derechos privados sobre bienes de dominio público por inadecuación del título con una realidad dominical que proviene de la ley.

Resolución N° 049-2007-SUNARP-TR-T

### ***Usucapión sobre bienes del Estado***

Sólo los bienes del dominio público del Estado son imprescriptibles. En consecuencia, la propiedad de los bienes del dominio privado estatal puede ser adquirida por prescripción.

### ***Calificación de la adecuación de un título de usucapión con los antecedentes del Registro***

No es inscribible la declaración judicial o notarial de adquisición de propiedad por prescripción cuando no existe identidad entre el titular registral, como legitimado pasivo, y la persona contra quien se dirige la demanda o solicitud notarial, por tratarse de un aspecto que forma parte de la adecuación del título con los antecedentes que obran en el Registro.

Resolución N° 083-2005-SUNARP-TR-T

### ***Prescripción adquisitiva sobre bien de dominio público***

No es inscribible un mandato judicial que determine derechos privados sobre bienes de dominio público por inadecuación del título con una realidad dominical que proviene de la ley.

Resolución N° 049-2007-SUNARP-TR-T

## **COMPETENCIA NOTARIAL**

### ***La incompetencia por la materia del notario como supuesto de tacha***

Conforme el artículo 5 de la Ley N° 27333, el notario es incompetente por la materia, para conocer solicitudes de prescripción adquisitiva de propiedad o de títulos supletorios de quienes tienen menos de diez años de posesión. El título con infracción de dicha regla de competencia es nulo, por lo que corresponde decretar su tacha.

Resolución N° 054-2008-SUNARP-TR-T

## **COPROPIEDAD**

### ***Prescripción adquisitiva por parte de copropietarios inscritos***

No corresponde al Registro calificar la declaración notarial de adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva por parte de uno de los copropietarios, cuando dicho tema ya fue evaluado por el notario.

Resolución N° 088-2010-SUNARP-TR-L

### ***Improcedencia de prescripción adquisitiva***

De conformidad con el artículo 985 del Código Civil ningún copropietario puede adquirir por prescripción el bien común.

Resolución N° 497-2009-SUNARP-TR-L

## **DERECHOS REGISTRALES**

### ***Prescripción adquisitiva: derechos registrales***

La inscripción de la adquisición de propiedad por prescripción se liquida como acto invalorado

Resolución N° 624-2008-SUNARP-TR-L

Resolución N° 003-2007-SUNARP-TR-T

### ***Carácter invalorado de la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio***

No existe sustento legal de requerir la valorización del inmueble en la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto es un acto invalorado.

Resolución N° 627-2001-ORLC/TR

## **DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO**

### ***Prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles del estado.***

El inmueble de dominio privado del Estado que forma parte de recursos intangibles puede ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio.

Resolución N° 358-2010-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva de bienes de dominio privado del Estado***

La propiedad de los bienes de dominio privado del Estado puede adquirirse por prescripción.

Resolución N° 1706-2009-SUNARP-TR-L

## **EMPLAZAMIENTO AL TITULAR REGISTRAL**

### ***Calificación del emplazamiento del titular registral***

Al calificar la adecuación de cualquier declaración emanada de un proceso o procedimiento en que se haya discutido derechos inscritos, debe calificarse que se haya dirigido contra el titular registral. No forma parte de la calificación el modo y forma en que dicho emplazamiento o notificación se realizó.

Resolución N° 127-2010-SUNARP-TR-T

### ***Emplazamiento al titular registral en procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio***

La identificación del titular registral en el procedimiento de prescripción adquisitiva de un predio inscrito, debe determinarse sobre la base de la información obrante en la partida registral de dicho predio; salvo que lo contrario resulte del título objeto de calificación. Lo señalado se sustenta en que siendo la usucapión un modo originario de adquisición de propiedad, la partida vinculada para la calificación de dicho acto, se limita a aquella en la que se extenderá el asiento de inscripción, no pudiendo considerarse como partida vinculada a la del Registro de Sucesiones Intestadas, ya que de ésta no se deriva derecho alguno para el usucapiente.

Resolución N° 131-2010-SUNARP-TR-L

### ***Excepcionalidad de las notificaciones por edictos en los procedimientos judiciales, administrativos y notariales***

El derecho constitucional a la tutela procesal efectiva supone la necesidad de que el emplazamiento del demandado se efectúe mediante notificación personal y directa, cuando aquél sea identificado o identificable.

Resolución N° 147-2005-SUNARP-TR-T

## **HABILITACIÓN URBANA**

### ***Prescripción adquisitiva tramitada en vía notarial***

No es necesaria la previa inscripción de la habilitación urbana para inscribir la prescripción adquisitiva tramitada al amparo de la ley 27333, respecto de un predio que la Municipalidad reconoce como urbano en la memoria descriptiva y en el plano presentado.

Resolución N° 446-2008-SUNARP-TR-L

### ***Inscripción de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial***

No se requerirá la previa inscripción de la habilitación urbana para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble, sino que, bastará la certificación pertinente otorgada por la Municipalidad correspondiente, en la cual se establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana, tal como lo dispone la Directiva No. 013-2003-SUNARP/SN.

Resolución N° 083-2008-SUNARP-TR-A

### ***Efectos de la prescripción adquisitiva de áreas que forman parte de un proyecto de habilitación urbana***

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior, es decir, el usucapiente 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. En tal sentido, la declaración judicial de prescripción adquisitiva sobre un predio que estaba previsto como parque y vía pública dentro de un proyecto de habilitación urbana reduce el perímetro original del predio, excluyendo al área usucapida de dicha habitación.

Resolución N° 167-2007-SUNARP-TR-L

## **HIPOTECA**

### ***Declaración de prescripción adquisitiva de dominio y cancelación de hipoteca***

La sentencia estimatoria de la demanda de prescripción adquisitiva tiene como sustento la posesión, como tal sólo da mérito a la cancelación del asiento de inscripción del antiguo dueño; mas no al levantamiento de

hipoteca, pues ésta de ninguna manera puede verse afectada por la posesión del usucapiente.

Resolución N° 020-2007-SUNARP-TR-A

## **INFORME DE CATASTRO**

### ***Aspectos vinculantes del informe del área de catastro***

Los aspectos técnicos vinculantes del informe de Catastro son los relevantes: los aspectos técnicos que no sean relevantes, no debe ser considerados por el Registrador. En el caso de anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva, el aspecto técnico relevante es que el área materia de solicitud de prescripción se encuentre inscrita dentro de la partida registral indicada por el solicitante.

Resolución N° 185-2010-SUNARP-TR-A

Resolución N° 270-2010-SUNARP-TR-A

### ***Informe técnico favorable a la inscripción***

No procede denegar la inscripción de prescripción adquisitiva alegando aspectos técnicos, cuando el informe del área de Catastro es favorable a la inscripción.

Resolución N° 109-2010-SUNARP-TR-A

## **MUNICIPALIDAD**

### ***Prescripción adquisitiva de dominio declarada por municipalidad.***

De acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el caso que no se logre acreditar que la resolución administrativa que declara, modifica o extingue el derecho de propiedad sobre bienes, ha quedado firme, podrá inscribirse en el Registro de Predios correspondiente, con la particularidad de que dicha circunstancia deberá de anotarse en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del predio.

Resolución N° 156-2009-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva de dominio declarada por municipalidad***

En los procedimientos administrativos de prescripción adquisitiva, no resulta exigible que sea el Alcalde Provincial quien emita la resolución de declaratoria de propiedad en primera instancia.

Resolución N° 1009-2007-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva declarada por autoridad edil***

La resolución del ente edil que dispone la cancelación de cargas y gravámenes de un predio usucapido dentro del marco del Decreto Supremo No. 005-2005-JUS, tiene eficacia en el Registro para levantar dichas medidas sin necesidad de recurrir al Poder Judicial.

Resolución N° 180-2006-SUNARP-TR-T

#### ***Usucapión declarada por autoridad edil***

La cancelación de gravámenes como consecuencia de haberse amparado la solicitud de usucapión en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo No. 05-2005-JUS, es competencia exclusiva de la autoridad municipal, como tal, no pueden ser cuestionados en sede registral.

Resolución N° 177-2006-SUNARP-TR-T

### **NOTIFICACIÓN**

#### ***Notificación a sucesores en prescripción adquisitiva***

A efectos de verificar la adecuación del título presentado con el derecho inscrito, no se requiere acreditar la notificación o emplazamiento a los sucesores del titular registral.

Resolución N° 796-2010-SUNARP-TR-L

#### ***Notificación a sucesores en prescripción adquisitiva***

A efectos de verificar la adecuación del título presentado con el derecho inscrito, se requiere acreditar la notificación o emplazamiento del titular registral o a sus sucesores inscritos en el Registro respectivo.

Resolución N° 1134-2009-SUNARP-TR-L

#### ***Notificación del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio***

En los procedimientos judiciales, administrativos (salvo el regulado por el Decreto Legislativo N° 667) y notariales de prescripción adquisitiva debe notificarse personalmente al titular registral que tiene domicilio conocido o cognoscible, siendo inadmisibles que dicha notificación se supla con la que se realiza en los diarios oficial y de mayor circulación.

Resolución N° 126-2008-SUNARP-TR-T

#### ***Notificación al titular registral***

A efectos de verificar la adecuación del título presentado con el derecho inscrito, se requiere acreditar la notificación o emplazamiento del titular registral en el procedimiento de prescripción adquisitiva seguido en sede notarial.

Resolución N° 520-2007-SUNARP-TR-L

***Incompatibilidad de declaración notarial de prescripción con la partida por omisión de notificación al titular registral***

Es incompatible con la partida el título notarial de declaración de propiedad adquirida por prescripción del que consta claramente que no fue notificado el titular registral del predio por haberse asumido que éste no se encontraba inscrito, aunque dicha omisión haya derivado de un certificado registral inexacto que consideró como no inscrito al predio usucapido.

Resolución N° 147-2005-SUNARP-TR-T

**POSESIONES INFORMALES**

***Competencia en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en posesiones informales***

Conforme a los artículos 73 y 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, es competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades provinciales el saneamiento de la propiedad informal. En dicha línea, las municipalidades provinciales son competentes para declaración de propiedad por prescripción adquisitiva a que se refiere el artículo 11 de la Ley 28687, salvo que haya delegado mediante convenio dichas funciones a favor de COFOPRI conforme a lo previsto por el artículo 5 de la Ley 28923.

Resolución N° 654-A-2008-SUNARP-TR-L

***Improcedencia de prescripción adquisitiva notarial de predios en proceso de formalización***

No resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal.

Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.

Resolución N° 133-2010-SUNARP-TR-A

Resolución N° 489-2010-SUNARP-TR-L

***Prescripción notarial sobre predios sujetos a formalización a cargo del COFOPRI***

Conforme con lo previsto por la Ley 27333, los procedimientos de regularización que tramite el COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, se sujetarán a sus propias normas. En este orden, los notarios no



resultan competentes para tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio sobre dichos predios.

Resolución N° 241-2010-SUNARP-TR-T

***Función notarial en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio notarial***

Los notarios no son competentes para declarar la prescripción adquisitiva de dominio al amparo de las leyes 27157 y 27333 de predios en proceso de formalización de la propiedad informal.

Resolución N° 279-2007-SUNARP-TR-L

Resolución N° 1918-2009-SUNARP-TR-L

***Prescripción adquisitiva declarada judicial o notarialmente sobre un predio ubicado en una posesión informal bajo la competencia de COFOPRI***

Es inscribible la declaración judicial o notarial de adquisición de propiedad por prescripción, pues el Poder Judicial y el notariado carecen de facultades para efectuar saneamiento físico-legal de posesiones informales, por lo cual no se encuentran comprendidos entre las entidades que, conforme al artículo 12° del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, deben abstenerse de emitir resoluciones referidas al saneamiento legal.

***Calificación de la adecuación de un título de usucapión con los antecedentes del Registro***

No es inscribible la declaración judicial o notarial de adquisición de propiedad por prescripción cuando no existe identidad entre el titular registral, como legitimado pasivo, y la persona contra quien se dirige la demanda o solicitud notarial, por tratarse de un aspecto que forma parte de la adecuación del título con los antecedentes que obran en el Registro.

Resolución N° 059-2005-SUNARP-TR-T

***Inexistencia de conflicto de competencia entre COFOPRI y el Poder Judicial para reconocer derechos dominicales***

El Poder Judicial no tiene facultades para efectuar saneamiento físico legal de posesiones informales, por lo cual no se encuentra comprendido entre las entidades mencionadas por el artículo 12° del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC que deben abstenerse de emitir resoluciones referidas al saneamiento legal.

Resolución N° 059-2005-SUNARP-TR-T

**PREDIOS UBICADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA**

### ***Regularización de predios ubicados en el Centro Histórico de Lima***

Procede la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de predios ubicados en el Centro Histórico de Lima al amparo de la Ley 27157, su reglamento y la Ley 27333, salvo que dicha inscripción conlleve una modificación del predio objeto de prescripción, lo cual se encuentra prohibido por la Ley 27580.

Resolución N° 1380-2008-SUNARP-TR-L

### **RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN**

#### ***Rectificación de calidad de bien adquirido por prescripción conforme al D. Leg. 667.***

A diferencia de las adjudicaciones efectuadas por COFOPRI en la cuales puede adjudicar la propiedad a nombre de uno de los cónyuges por haber verificado que la posesión es efectuada solo por éste (a), y su intervención equivale al ‘salvo prueba en contrario’ del artículo 311° inciso 1) del Código Civil, por lo que para rectificar la calidad de bien se requiere de su intervención; en cambio, tratándose de predios rurales, sí procede esta rectificación pues el procedimiento es realizado por el prescribiente quien autónomamente y bajo declaración jurada acredita ante el Registro su estado civil, siendo que puede que haya existido error en su consignación, procede su rectificación al amparo del artículo 15° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A

#### ***Rectificación de estado civil y calidad de bien***

Resulta procedente la rectificación del estado civil que implica la rectificación de la calidad del bien, adquirido por prescripción adquisitiva al amparo del Decreto Legislativo N° 667, de un cónyuge que manifestó el estado civil de soltero cuando le correspondía el de casado, en mérito a la partida de matrimonio que prueba que contrajo matrimonio con anterioridad a la adquisición, de conformidad con el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Resolución N° 311-2006-SUNARP-TR-L

#### ***Carácter social del bien adquirido mediante prescripción por un solo de los cónyuges.***

Tiene la condición de social el bien adquirido mediante prescripción por uno solo de los cónyuges.

#### ***Rectificación de la inexactitud registral referida al dominio del bien.***

Apareciendo del Registro que un bien fue adquirido mediante prescripción por uno solo de los cónyuges como bien propio, y acreditándose mediante la partida de matrimonio civil que dicha adquisición se produjo durante la vigencia de la sociedad de gananciales, se configura una inexactitud registral pues dicho bien tiene la condición de social, debiendo extenderse el asiento de rectificación correspondiente.

Resolución N° 267-2009-SUNARP-TR-T

### ***Rectificación de la calidad de bien***

La adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva no es una adquisición a título gratuito, por lo que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad conyugal constituyen bienes sociales. No procede rectificar la calidad del bien - de bien propio a social -, cuando la sociedad conyugal ya había fenecido a la fecha de la adquisición.

Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A

## **SERVIDUMBRE**

### ***Servidumbre de paso - Prescripción adquisitiva de dominio - acto previo***

No constituye acto previo o simultáneo para la inscripción de la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio de un predio que no tenga acceso a la vía pública, la inscripción de la servidumbre de paso.

Resolución N° 123-2010-SUNARP-TR-L

### ***Servidumbre de paso***

Se requiere de la constitución de servidumbre de paso aunque el que adquiere un inmueble que no tiene acceso a la vía pública, por prescripción adquisitiva, sea a su vez propietario de otro que le da salida a dicha vía.

Resolución N° 075-2010-SUNARP-TR-L

## **SUBDIVISIÓN**

### ***Prescindencia de subdivisión en procedimiento de prescripción adquisitiva notarial***

En el proceso de prescripción adquisitiva notarial de un terreno que se encuentra dentro de uno de mayor extensión no resulta necesario se adjunte la resolución de subdivisión.

Resolución N° 195-2008-SUNARP-TR-T

### ***Calificación de resoluciones judiciales***

En la prescripción adquisitiva judicial de parte de un predio urbano, en la que se demandó la independización del predio y el Juez ha ordenado se remita la memoria descriptiva del área remanente; no corresponde exigir la resolución de subdivisión.

Resolución N° 1137-2008-SUNARP-TR-L

## **UBICACIÓN URBANA**

### ***Acreditación de ubicación urbana de predio materia de prescripción adquisitiva***

La constancia de Zonificación emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de una Municipalidad Distrital constituye documento idóneo para acreditar que el predio materia de prescripción adquisitiva se encuentra ubicado en zona urbana. Resolución N° 353-2010-SUNARP-TR-L

## **VEHICULOS**

### ***Prescripción adquisitiva notarial de bien mueble***

El impedimento de transferencia anotado en la partida del vehículo no es obstáculo para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva.

Resolución N° 1553-2009-SUNARP-TR-L

### ***Prescripción adquisitiva de vehículo***

La anotación de reserva de propiedad en favor del vendedor no constituye obstáculo para registrar la solicitud de prescripción adquisitiva de un vehículo.

Resolución N° 623-2009-SUNARP-TR-L

### ***Inscripción de cambio de motor y modificación de características de vehículo en mérito a prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede judicial.***

Es procedente acceder a la inscripción de modificación de características de vehículo y cambio de motor, en mérito a resolución judicial de prescripción adquisitiva de dominio, siempre que además se adjunten los documentos técnicos a que se refieren los artículos 20, 21 y 22 del Reglamento de inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

Resolución N° 005-2009-SUNARP-TR-A

### ***Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.***

El procedimiento de prescripción adquisitiva establecido en el artículo 3 de la Ley N° 28325 es de competencia exclusiva del Notario respectivo, no

correspondiéndole al Registrador entrar a calificar, en el caso de una anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva, si dicha solicitud cumple con los requisitos establecidos en la ley para declarar la prescripción o si el solicitante ha acreditado o no la posesión del vehículo por el plazo legal requerido, ya que dicha evaluación le compete al Notario.  
Resolución N° 037-2010-SUNARP-TR-A

***Improcedencia de aperturar una partida para anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva de dominio de un vehículo menor***

No procede aperturar una partida registral en el Registro de Propiedad Vehicular para inscribir una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un vehículo menor.  
Resolución N° 375-2008-SUNARP-TR-A

***Prescripción adquisitiva notarial sobre vehículos***

Para registrar el acto de prescripción adquisitiva notarial sobre vehículos es suficiente que el certificado de identificación vehicular que acredite la no afectación de robo sobre el vehículo esté vigente al momento de la realización del acta de presencia extendida por el Notario.  
Resolución N° 1320-2008-SUNARP-TR-L

***Usucapión de vehículos mayores***

No procede la inmatriculación de vehículos mayores en mérito a declaración de usucapión notarial.  
Resolución N° 132-2010-SUNARP-TR-T

***Prescripción adquisitiva notarial sobre vehículos menores no inscritos***

La prescripción adquisitiva regulada por el artículo 3 de la Ley N° 28325 puede ser declarada incluso respecto de vehículos menores no inscritos.  
Resolución N° 255-2007-SUNARP-TR-A  
Resolución N° 257-2007-SUNARP-TR-A

***Prescripción adquisitiva notarial***

Resulta procedente la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de vehículos mayores al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 28325.  
Resolución N° 154-2006-SUNARP-TR-L

***Inscripción de cambio de características***

No procede acceder a la inscripción de modificación de características de un vehículo con la inscripción de prescripción adquisitiva notarial del

mismo, cuando dicha variación implica el cambio de categoría del vehículo así como el aumento del número de asientos.

Resolución N° 613-2010-SUNARP-TR-L

### ***ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO***

#### ***Prescripción adquisitiva de terrenos que se encuentran en zona de dominio restringido***

Pueden adquirirse por prescripción los terrenos que aun cuando se encuentren en zona de dominio restringido a que se refiere la Ley N° 26856, Ley de Playas, tienen la condición de propiedad privada desde antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley.

Resolución N° 080-2008-SUNARP-TR-T

#### ***Prescripción adquisitiva en zona de dominio restringido - Ley 26856***

La zona de dominio restringido se extingue cuando se rompe la continuidad geográfica de la playa por algún accidente natural o humano, tales como los acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares. Como en estos ejemplos previstos en el artículo 2 de la Ley 26856, se trata de accidentes naturales o construcciones humanas que en forma violenta separan un área de otra en las playas, destruyendo en forma evidente su continuidad geográfica.

El desnivel de la playa, en este contexto, no puede ser considerado como situación similar que rompa la continuidad de la misma.

#### ***Prescripción adquisitiva de dominio sobre predio ubicado en zona de dominio restringido inscrita a favor del Estado***

Toda vez que el área de dominio restringido es considerada de dominio público, es improcedente la prescripción adquisitiva sobre predios ubicados en dicha zona. Más aún si la referida franja se encuentra inscrita a favor del Estado. La única forma de acceder a la prescripción en este supuesto es la desafectación del área prescrita a través de decreto supremo refrendado por el Ministro de Transportes y Comunicaciones y el Ministro de Defensa, según lo prescrito por el artículo 3° de la Ley N° 26856.

Resolución N° 050-2005-SUNARP-TR-T

### **III. Desencuentros:**

En el ítem anterior he realizado una pequeña muestra de los pronunciamientos del Tribunal Registral referentes a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, sin embargo, no necesariamente aquellos han sido realizados en forma coincidentes, como lo mostraremos a

continuación, ello indica que aún en la segunda instancia, existen posturas que resultan ser contrarias, lo cual implica que se deba evaluar o someter a plenos registrales a fin que el usuario pueda tener conceptos claros respecto a temas que, felizmente, son pocos.

Caso contrario el Registrador Público, en aras de incorporar inscripciones y con ello lograr los beneficios de publicidad y legitimidad, debería optar por la interpretación que propicia la inscripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 del TUO del RGRP<sup>3</sup>.

Los casos en referencia son los siguientes:

### **Caso de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de predio sujeto a copropiedad**

#### ***Función notarial en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio***

*“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”.*

Resolución N° 997-2007-SUNARP-TR-L<sup>4</sup> y N° 144-2009-SUNARP-TR-L<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Artículo 31.- Definición: “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral **propiciarán y facilitarán** las inscripciones de los títulos ingresados al registro.”

<sup>4</sup> En el fundamento 8 de la Resolución se indica que la prescribiente Gregoria Maximiliana Flores Vda. de Vidarte es copropietaria conjuntamente con los demás herederos del causante Anacleto Morales Sánchez del predio registrado en la ficha 26650 y su continuación en la partida electrónica 02016559 del Registro de Predios de Huancayo. Asimismo, según lo previsto por el artículo 985 del Código Civil, *“La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.*

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que ***la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del prescribiente por el plazo de 10 años exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario***, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial. (...)” (cursiva y negrita nuestras).

<sup>5</sup> En el presente caso, la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio formulada por una copropietaria ha sido materia de observación ***“por cuanto considera la Registradora que de conformidad con el artículo 985 del Código Civil, ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.***

Sin embargo la Sala ha manifestado que ***“los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del prescribiente por el plazo de 10 años exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.”*** (cursiva y negrita nuestras).

### ***Improcedencia de prescripción adquisitiva***<sup>6</sup>

*“De conformidad con el artículo 985 del Código Civil ningún copropietario puede adquirir por prescripción el bien común.”*

Resolución N° 497-2009-SUNARP-TR-L<sup>7</sup> y Resolución N° 292-2009-SUNARP-TR-T<sup>8</sup>

## **Prescripción adquisitiva de dominio de predio inscrito a favor de COFOPRI**

---

<sup>6</sup> La Sentencia del Segundo Pleno Casatorio - Casación N° 2229-2008 Lambayeque -, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28-08-2009, sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, ha establecido como Doctrina Jurisprudencial Vinculante lo siguiente: *“La correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil debe hacerse en el sentido que nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir, puesto que de ver amparada su pretensión devendrían en copropietarios, figura jurídica que está prevista en nuestra legislación.”*

<sup>7</sup> Contra la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio efectuada por el copropietario José Antonio Vallejo Tuccio y José Carlos Vallejo Tuccio respecto del inmueble ubicado en la avenida Militar N° 2199, Lince, provincia y departamento de Lima, la Registradora observó el título en los siguientes términos: *“En atención al art. 985 del Código Civil “la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes” y revisada la partida 47362008 del Registro de Predios se advierte que los solicitantes de la prescripción adquisitiva de dominio José Carlos Vallejo Tuccio y José Antonio Vallejo Tuccio son copropietarios del inmueble conjuntamente con otras personas, a la fecha de la solicitud de la declaración de la prescripción (23/08/2007) y a la fecha de la declaración de la escritura pública de fecha 10/12/2007, por lo que su rogatoria deviene en improcedente”.*

Ante la apelación formulada, la Sala se planteó como cuestión a determinar *“si los copropietarios pueden adquirir vía prescripción adquisitiva notarial un bien común”*, arribando a la conclusión que *“...los prescribientes José Antonio Vallejo Tuccio y José Carlos Vallejo Tuccio eran copropietarios con su demás condóminos, incluso antes del otorgamiento de la escritura pública lo que los impedía adquirir por prescripción el bien común conforme a lo citado en el artículo 985 del código sustantivo, circunstancia que resulta insubsanable en sede registral.”*

<sup>8</sup> Al respecto la Sala ha fundamentado de la siguiente manera:

#### **“La imposibilidad de que los copropietarios adquirieran por usucapión el bien común**

20.- El artículo 985 del Código Civil dispone que *“ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.*

21.- Ya se señaló que los esposos Alva-Vega Bazán habían adquirido -según la propia declaración de la esposa en el procedimiento notarial- una cuota ideal de 4/5 sobre el predio Otras personas (no se precisa cuales) eran propietarias del quinto restante. En consecuencia, los indicados cónyuges eran condóminos, junto con terceras personas, del predio ubicado en el jirón Dos de Mayo 343 de la ciudad de Cajamarca.

22.- En virtud del indicado artículo 985 del Código Civil, los esposos Alva-Vega Bazán (conjunta o individualmente) no podían usucapir el referido inmueble. La prohibición legal es clara no admite excepción alguna. Así se encuentran en posesión un plazo que exceda largamente el necesario para usucapir, bajo ningún supuesto podrán algunos condóminos adquirir por prescripción el bien sujeto a copropiedad, ni siquiera por mandato judicial.

23.- No obstante, el notario Vigo ha declarado la prescripción a favor de condóminos. Dicha declaración no puede ser admitida a Registro, porque supone una clara infracción de una norma imperativa como es el artículo 985 ya citado. De esa forma, el notario Vigo carecía de competencia por la materia para tramitar un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva mediante el cual un condómino pretende adquirir el bien común, siendo de aplicación el artículo 32.a del RGRP conforme al cual compete a las instancias registrales *verificar la competencia del notario*. Por ello, el reparo formulado no importa una calificación sobre la motivación o el fondo de la declaración notarial, por lo que la decisión denegatoria se enmarca dentro de la Directiva 013-2003”



*“Conforme con lo previsto por la Ley 27333, los procedimientos de regularización que tramite el COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, se sujetarán a sus propias normas. En este orden, los notarios no resultan competentes para tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio sobre dichos predios.” Resolución N° 241-2010-SUNARP-TR-T<sup>9</sup>*

*“Una vez registrada la solicitud notarial, no cabe denegar la inscripción definitiva por falta de competencia del notario, por cuanto los efectos legitimadores de dicha anotación no pueden desconocerse aún cuando se hubiese extendido en base a una calificación deficiente, siendo el poder judicial el único que podrá invalidar dicha anotación.”*

*Resolución N° 1432-2009-SUNARP-TR-L*

### **Notificación a sucesores en procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio**

*“A efectos de verificar la adecuación del título presentado con el derecho inscrito, no se requiere acreditar la notificación o emplazamiento a los sucesores del titular registral.”*

*Resolución N° 796-2010-SUNARP-TR-L*

*“A efectos de verificar la adecuación del título presentado con el derecho inscrito, se requiere acreditar la notificación o emplazamiento del titular registral o a sus sucesores inscritos en el Registro respectivo.”*

*Resolución N° 1134-2009-SUNARP-TR-L*

### **Servidumbre de paso**

---

<sup>9</sup> En el presente caso, además se analizó *“si la anotación de inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio determina que la declaración definitiva de la usucapión se inscriba inexorablemente en la partida, pese a advertirse algún defecto o irregularidad.”* Al respecto la Sala indicó lo siguiente: *“8.- (...) El apelante sostiene que en la partida del predio se anotó previamente el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, circunstancia que determinaría que la declaración definitiva de la usucapión se inscriba inexorablemente. El inciso c) del artículo 5 de la Ley 27333 señala que el notario solicitará al registro la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. De acuerdo con el artículo 64 del RGRP, son dos las finalidades de las anotaciones preventivas: i) reservar la prioridad y ii) advertir la existencia de una eventual causa de modificación del derecho inscrito. La primera de ellas, dirigida para el titular del proceso o procedimiento, busca cautelar que la decisión final que en su oportunidad se dicte no sea perjudicada por inscripciones posteriores que se constituyan en obstáculos insalvables. La segunda, dirigida para terceros contratantes, pretende advertirles sobre la existencia de una posible causa de modificación del derecho inscrito. No obstante, la anotación preventiva no garantiza que el título final se inscriba definitivamente, pues dicha anotación no impide que los registradores desplieguen toda su actividad de calificación del título final, pudiendo denunciar cualquier aspecto que esté dentro del rango de competencia registral. En este orden, la circunstancia de que obre en la partida la anotación de inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva no limita la actuación registral pues ésta no es su finalidad.”* (subrayado nuestro)

*“Se requiere de la constitución de servidumbre de paso aunque el que adquiere un inmueble que no tiene acceso a la vía pública, por prescripción adquisitiva, sea a su vez propietario de otro que le da salida a dicha vía”.*

Resolución N° 075-2010-SUNARP-TR-L

*“La servidumbre legal de paso se genera sólo si en la realidad física un predio no tiene acceso a la vía pública. No corresponde exigir su previa o simultánea inscripción si el titular del potencial predio dominante declara que éste sí accede a los caminos públicos.”*

Resolución N° 308-2008-SUNARP-TR-T

#### **IV. Conclusiones**

A manera de corolario, podemos decir que el Tribunal Registral cumple un importante papel en lo que respecta a trazar las pautas que los operadores registrales deben de seguir y tener en cuenta en su función calificadora, lo cual hace del registro una institución altamente predecible, lo cual es muy beneficioso para la sociedad así como para el desarrollo económico.

No obstante es necesario que dicho órgano realice las acciones necesarias a fin que las posiciones disímiles sean debatidas en su interior con la participación de los involucrados a fin de mostrar hacia los usuarios una postura uniforme.

#### **V. Bibliografía**

##### **Libros:**

- 1. Jurisprudencia Inmobiliaria Registral. Últimos precedentes del Tribunal Registral (2008-2009). Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A., Lima, Primera Edición, junio 2009.**
- 2. Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria. I – XVI Plenos del Tribunal Registral. Volumen I. SUNARP, Escuela de Capacitación Registral. Lima, Primera Edición, julio 2008.**
- 3. Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria. XVII - XLIII Plenos del Tribunal Registral. Volumen II. SUNARP,**

**Escuela de Capacitación Registral. Lima, Primera Edición, marzo, 2009.**

**Diarios:**

**Diario Oficial “El Peruano”**

**Páginas web**

1. **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**  
[www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)
2. **Diario Oficial El peruano**  
[www.elperuano.com.pe](http://www.elperuano.com.pe)
3. **Sociedad Peruana de Derecho Registral**  
[www.spdr.org.pe](http://www.spdr.org.pe)

**Artículo de Internet:**

TORRES SANCHEZ, Tito Augusto. **Predictibilidad en la función registral en el Perú.**

<http://www.derechoycambiosocial.com/revista013/predictibilidad%20en%20la%20funcion%20registral.htm>

<http://www.cadri.org/?p=1740>