

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**TITULO: CRÍTICAS A LA JURIPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho
Registral**

Autor: RICARDO CASANOVA RIOS

Asesor: JOSÉ LUIS GABRIEL RIVERA

Código de alumno: 20173472

2017

RESUMEN

En el presente artículo académico se critican tres resoluciones del Tribunal Registral mediante el cual, en torno a la prescripción adquisitiva de dominio llevada a cabo en la vía notarial, ha establecido en sus decisiones criterios contrarios a la ley, trastocando el principio registral de legalidad. O sea, realiza una débil calificación de documentos notariales relativos a la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios urbanos. Se dice que los motivos o razones por las cuales un Notario declara la adquisición de la propiedad por usucapión, no debe ser calificado en sede registral; este criterio es correcto y no está en discusión. Lo discutible es que se pretenda declarar la prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre las cuotas ideales de un copropietario con respecto al otro, y que el Tribunal Registral acepte la inscripción de dicho acto (o para efectos del presente trabajo, la anotación preventiva de la solicitud de usucapión notarial), abiertamente violatorios de la ley, con el argumento de que lo que se pretende con este procedimiento notarial es regularizar la titulación de los solicitantes, ya que muchas veces se celebran actos jurídicos defectuosos que, por tener tal condición, nunca accedieron al Registro; por tanto, la partida registral no refleja la realidad.

En la primera parte del trabajo se abordará, de forma general, los principales temas relacionados con la prescripción adquisitiva, específicamente se realizará un resumen del historial legislativo de la prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial Peruano; asimismo, se buscará resaltar el criterio establecido en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.

El tema de fondo del presente trabajo se centra en la crítica con respecto a la aplicación por parte del Tribunal Registral del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN (Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial); es de precisar que en esta norma se prescribe que no es materia de calificación registral la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en las normas especiales que regulan la usucapión notarial, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial. Sin embargo, este límite a la calificación con relación a documentos notariales que se expiden en los procesos no contenciosos de competencia notarial en general y, específicamente en el trámite de la declaración notarial

de prescripción adquisitiva de dominio, en muchas ocasiones ha sido sobrevalorado por el propio Tribunal Registral al extremo de permitir la inscripción de títulos en abierta contravención de normas prohibitivas, como la establecida en el segundo párrafo del artículo 985° del Código Civil. La crítica también se basa en el hecho de que con las decisiones del Tribunal Registral se quebranta el principio de legalidad, el mismo que se manifiesta a través de la calificación registral; siendo este aspecto uno de los pilares del sistema registral peruano, puesto que al Registro sólo deben acceder títulos perfectos y válidos, es decir, adecuados a las normas legales pertinentes.



ÍNDICE

1. Introducción
2. La Prescripción Adquisitiva de Dominio como un modo originario de adquirir la propiedad
3. La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Notarial Peruano: régimen legal vigente
 - 3.1. El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral antes de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral
 - 3.2. El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral después de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral
4. El debilitamiento de la calificación registral como consecuencia de la aplicación del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN por parte del Tribunal Registral
 - 4.1. La calificación registral y el principio de legalidad
5. Presentación de tres casos en los cuales el Tribunal Registral quebranta el principio de legalidad al resolver en favor de la procedencia de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes comunes
 - 5.1. Resolución N° 997-2007-SUNARP-TR-L
 - 5.2. Resolución N° 144-2009-SUNARP-TR-L
 - 5.3. Resolución N° 1647-2012-SUNARP-TR-L
6. Principio de legalidad VS fondo o motivación de la declaración notarial
7. Conclusiones
8. Bibliografía

Críticas a la Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

1. Introducción.

Dentro de los modos de adquisición de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo útil y necesario en la sociedad actual, puesto que esta institución genera paz social al haber seguridad en torno al dominio de un bien, evitándose largos y costosos conflictos sobre la propiedad. En ese escenario, el Estado, mediante la dación de normas, debe dar soluciones rápidas pero seguras en relación con esta forma especial de adquisición del dominio. Es así que la Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común – ha creado un mecanismo, relativamente rápido, para que los poseedores de predios urbanos, cumpliendo ciertos requisitos previstos en la misma ley y en normas legales conexas, puedan acudir donde un Notario para que este declare la adquisición de su derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

El Registro debe procurar crear los mecanismos idóneos para que los particulares puedan inscribir sus derechos, ya que mediante la inscripción de los mismos se les dota de seguridad: muchas normas otorgan preferencia al derecho inscrito. Ante ello, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), ha dictado diversas Directivas que coadyuvan a la inscripción de los diversos actos y derechos inscribibles, entre ellos la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada notarialmente o su anotación preventiva respectiva. Ejemplo de esto es la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, que se encarga de uniformizar los criterios de calificación registral en los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Esta Directiva, en su artículo 5.2, estableció un límite en la calificación registral de documentos notariales producidos en la tramitación de asuntos no contenciosos de competencia notarial, incluyendo a la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que

estableció 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.

Es pertinente haber precisado esta limitación a la calificación registral en la citada Directiva, ya que la misma ley ha atribuido al Notario la facultad para que declare la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios urbanos. Por lo tanto, si en el respectivo trámite no contencioso, el Notario, luego de haberse formado una convicción en virtud del acervo probatorio remitido por el solicitante, declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor de este, el Registrador no debe calificar las razones por cuales se llegó a tal o cual conclusión.

Sin embargo, esta limitación a la calificación, no es óbice para que el Tribunal Registral, en su instancia respectiva, se haga de la vista gorda y resuelva en favor de la procedencia de una anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial en clara contravención de una norma prohibitiva, como la establecida en el segundo párrafo del artículo 985° del Código Civil (que prohíbe la usucapión de bienes comunes entre copropietarios). Esta prohibición es clara en la norma, y no debe ser soslayada ni por el Registrador ni por el Tribunal Registral, puesto que la razón de estos funcionarios públicos se basa en la calificación registral de títulos que pretenden ingresar al Registro. Es en esta actividad calificadora en donde se manifiesta en toda su magnitud el principio de legalidad, que implica la adecuación del título con todo el sistema jurídico.

El presente trabajo justamente se basa en la crítica de tres resoluciones del Tribunal Registral que establecieron la procedencia de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre bienes comunes, en clara contradicción con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 985° del Código Civil. Para ello, previamente, se abordarán temas generales como la regulación actual de la prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial Peruano; asimismo, se tocará los temas de la calificación registral y el principio de legalidad con el objetivo de vincularlos con el problema jurídico suscitado.

2. La Prescripción Adquisitiva de Dominio como un modo originario de adquirir la propiedad.

El artículo 950° del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años; seguidamente se precisa que se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. A su vez, el artículo 952° del mismo cuerpo legal sostiene que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario; asimismo, se prescribe que la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Es importante citar estas normas, puesto que a partir de la concatenación de sus requisitos se puede comprender la naturaleza de esta forma de adquisición de la propiedad prevista en el sistema legal peruano. Se sabe que existen dos formas de adquirir la propiedad, una es la derivada, en virtud del cual se adquiere el derecho porque alguien lo transmite; en cuanto a esta forma de adquisición cabe traer a colación: “la regla por la cual no se puede transferir a otro más derecho del que uno tiene” (Gonzáles 2008: 23). Es decir, que: “cuando el adquirente recibe a título derivativo un bien, la eficacia de su adquisición depende de la existencia del derecho de su causante” (Gonzáles 2008: 23). El otro modo de adquisición de la propiedad es el originario, en donde no hay ningún transferente del derecho, sino que la propia ley reconoce una causa de adquisición.

En cuanto a estas dos formas de adquisición de la propiedad, Gonzáles, con la claridad que le caracteriza, sostiene que:

Los modos derivados presuponen un acto de transmisión del derecho, por el cual, dos sujetos se vinculan en relación de causa-efecto, de tal suerte que uno da y el otro recibe [...]. El contrato y la sucesión hereditaria son dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas o derivativas, puesto que el transferente (vendedor o causante) debe contar con el derecho para que pueda transmitirlo eficazmente al adquirente (comprador o heredero). Para que pueda verificarse una adquisición a título derivativo es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o hecho jurídico que justifique la adquisición de una determinada persona y, además, se requiere que el enajenante sea titular del derecho [...]. Los modos originarios son aquellos en donde el sujeto se convierte en titular por encontrarse en la hipótesis que la norma reconoce como causa del efecto adquisitivo, sin que el anterior propietario preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que se

produzca un fenómeno legal de transmisión. Las adquisiciones originarias operan *ex novo*, ya que el titular estrena el derecho o lo recibe novedosamente, sin vinculación alguna con el anterior propietario (González 2017: 53-55).

Como es de verse, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un auténtico modo originario de adquirir la propiedad, ya que el derecho que adquiere el usucapiente no proviene de un titular anterior, ya sea porque este lo ha transmitido válidamente o porque ha operado un hecho jurídico transmisivo, como la sucesión hereditaria. En el caso de la prescripción adquisitiva de dominio regulada en el sistema jurídico peruano, la causa del efecto adquisitivo está prevista en la propia ley, puesto que el elemento imprescindible para que opere esta adquisición del derecho de propiedad es la posesión del bien por un determinado tiempo y cumpliendo una serie de requisitos, como la publicidad, pacificidad y continuidad de dicha posesión, además del ánimo de propietario que debe tener el poseedor. En ese sentido, Albaladejo indica que:

La usucapición es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma (Albaladejo 2004: 16).

Jorge y Francisco Avendaño, por su parte sostienen que “la prescripción es un modo originario y gratuito de adquisición de la propiedad. El derecho del adquirente no tiene como base el derecho del titular anterior. No hay transmisión. Precisamente porque el derecho del adquirente no depende de uno anterior, se requiere la posesión y el transcurso del tiempo” (Avendaño 2017: 85).

Por último, no menos importante es señalar lo expresado por González en cuanto establece que: “El artículo 950 del Código Civil es bastante elocuente: La sentencia que declara la prescripción adquisitiva es título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño. De esta norma se deduce inequívocamente el carácter originario de la usucapición” (González 2017: 55).

3. La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Notarial Peruano: régimen legal vigente.

La Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común – que entró en vigencia el 20 de julio de 1999, trajo consigo una serie de mecanismos para regularizar las inscripciones de diferentes actos que nunca accedieron al Registro, como la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e independizaciones; en ese sentido, en su artículo 3° señala que “los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley”. Demás está sostener que todos estos actos de regularización debían realizarse, exclusivamente, sobre predios urbanos.

Asimismo, dicha ley estableció un mecanismo novedoso para sanear la propiedad sobre los inmuebles que eran objeto de regularización, como es el caso de la prescripción adquisitiva de dominio; es decir, si el propietario de algún departamento de un edificio, al momento de realizar la regularización de la edificación, se veía en la necesidad de sanear su propiedad, debía seguir el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Así, por ejemplo, el artículo 7 de la Ley N° 27157 señala que:

*“Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A **falta de título de propiedad, o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante (diez) años**”.*

Del mismo modo, el artículo 35° del Reglamento de la Ley N° 27157 señala que: “Si durante el trámite de regularización de una edificación, se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, **vía prescripción adquisitiva de dominio** o

formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39° a 43° de este Reglamento”.

Como es de advertirse de las citas de estas normas, es posible que un notario declare la prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble que es objeto de regularización, a que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 27157.

En cuanto al tema de fondo, es decir a la declaración de la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y a los requisitos que deben cumplirse para que el Notario estime la solicitud, el artículo 21° de la Ley N° 27157 señala que “La prescripción adquisitiva [...] es declarada notarialmente, a solicitud del interesado”; por su parte, el Reglamento de esta ley (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA), en su artículo 36°, indica que “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. Lo particular de la prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial es que sólo se permite, por mandato de la normas antes acotadas, la usucapión extraordinaria o larga, es decir, que el titular de la prescripción debe demostrar su posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. No cabe acá alegar el justo título y la buena fe para que el plazo se reduzca a los cinco años; por tanto, a diferencia de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, no es posible la usucapión ordinaria o corta en el Derecho Notarial.

El tema del trámite o procedimiento notarial para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio no fue regulado de forma coherente desde la dación de la Ley N° 27157. En ese sentido, Gonzales explica que:

La Ley N° 27157 no reguló en forma detallada el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial, limitándose a señalar que “para ello se debía seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable” (art. 21). Esta laguna normativa -pues, la remisión era insuficiente- exigió que el reglamento aclare, precise y defina la materia. Sin embargo, era un error mantener una remisión directa al Código Procesal Civil, cuando es bien conocido que la actuación del notario no es compatible con la actividad judicial. Por tal motivo, la Ley N° 27333 ha aclarado la

situación (art. 1), pues establece una prelación de fuentes normativas acorde con la naturaleza de la función [asunto no contencioso] (González 2017: 379).

Por tanto, de acuerdo al artículo 1° de la Ley N° 27333, el proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio debe seguirse según lo dispuesto solamente en las normas especiales, las mismas que tenían una prelación: en primer orden, la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333; supletoriamente, se debía aplicar las leyes 26002 (Ley del Notariado; hoy Decreto Legislativo N° 1049) y 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos). Sólo en el caso de vacíos normativos, debía aplicarse el Código Procesal Civil de forma excepcional.

La Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, que entró en vigencia en julio del año 2000, sobre todo aclaró el trámite a seguirse para efectos de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, reguló un supuesto que trajo consigo mucha confusión entre los Registradores y que se reflejó en decisiones contradictorias por parte del Tribunal Registral, lo que motivó la aprobación de un precedente de observancia obligatoria que aún está vigente. Esto se debió a que en el inciso k) del artículo 5° de esta ley se señalaba que “El presente trámite (el de la usucapión notarial) comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones”.

3.1. El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral antes de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.

Si bien la Ley N° 27333 había señalado en el inciso k) de su artículo 5° que era posible la prescripción adquisitiva de dominio notarial de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, es decir, que era factible tramitar la usucapión sobre terrenos urbanos de forma autónoma, al margen de cualquier procedimiento de regularización de lo edificado; esa posibilidad no era percibida ni compartida por muchos registradores ni por el propio Tribunal Registral. Por ello, de forma previa a la aprobación de aquel precedente se habían expedido resoluciones como las que se comentarán a continuación.

Resolución del Tribunal Registral N° 090-2002-ORLC/TR de fecha 08 de febrero de 2002. En este caso, Fibras Industriales S.A. había solicitado la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio sobre dos estacionamientos ubicados en una edificación; el problema acá se presentaba porque su inmediato transferente, si bien le había vendido un departamento con los dos estacionamientos objeto de prescripción, dicho transferente no era el titular registral de los estacionamientos, sino que registralmente estos todavía estaban inscritos a nombre del propietario primigenio. En otras palabras, hubo una cadena de transmisiones del departamento con los dos estacionamientos desde el primer propietario hasta Fibras Industriales S.A.; sin embargo, por algunos errores y omisiones en los respectivos títulos sólo se pudo inscribir la propiedad del departamento en favor de este último propietario, más no los dos estacionamientos, por ello había solicitado la usucapión notarial de estos dos últimos inmuebles, pero con el objetivo de sanear su propiedad. O sea como los dos estacionamientos estaban inscritos a nombre de persona diferente al vendedor (su inmediato transferente), se había solicitado la prescripción adquisitiva notarial.

El Notario aceptó la solicitud y mediante Escritura Pública había declarado la prescripción adquisitiva de dominio de los dos estacionamientos en favor de Fibras Industriales S.A.; sin embargo, cuando se quiso inscribir este acto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la registradora había observado el título, ya que consideraba que no es procedente la tramitación de la adquisición de la propiedad por prescripción vía notarial, toda vez que dicha posibilidad se encuentra limitada al supuesto en que exista una fábrica por regularizar, sostuvo, además que “realizando una interpretación sistemática de la legislación pertinente, el artículo 21° de la Ley N° 27157 establece que la prescripción a la que se refiere el presente título es declarada notarialmente, lo cual implica que dicho trámite sólo se refiere a los procedimientos de regularización de edificaciones”.

Ante esta decisión de la registradora, Fibras Industriales S.A. interpuso recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral resolvió confirmando lo decidido por la primera instancia, pero dispuso la tacha del título. Básicamente sus argumentos fueron.

El artículo 21° de la Ley N° 27157 establece expresamente que la prescripción adquisitiva de dominio que será declarada notarialmente, es aquella a que se refiere el Título I de la ley en cuestión, título denominado PROCEDIMIENTOS PARA LA

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES. Que, tanto el Título I de la Ley N° 27157, como la Sección Primera de su Reglamento, constituyen normas de excepción que permiten a los propietarios que hayan construido sin autorización municipal registrar las edificaciones, conjuntamente con el reglamento interno y las independizaciones. Asimismo, en los casos en que se requiera la previa inscripción del dominio de los favorecidos con la regularización antes indicada, permite que mediante declaración de prescripción adquisitiva de dominio se pueda registrar la propiedad. Por tanto, los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio están referidos a los supuestos en que se regularice la declaratoria de fábrica, reglamento interno o las independizaciones. Finaliza su argumentación el Tribunal Registral señalando que si bien el inciso k) del artículo 5° de la Ley N° 27333 establece que el trámite comprende también a la declaración de usucapión de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, ello no permite concluir que dicho procedimiento notarial sea también aplicable a los predios con edificaciones en los cuales no se efectúe regularización de reglamento interno o independizaciones, en razón a que la autorización es expresa respecto de terrenos sin construir y al carácter excepcional de las normas de regularización.

Se pudo comprobar que hubo otros casos, como lo resuelto en la Resolución N° 091-2001-ORLC/TR de fecha 23 de febrero de 2001, donde el Tribunal Registral había aplicado el mismo criterio de la resolución comentada líneas arriba, es decir, se señalaba que la Ley N° 27157, su Reglamento, y la Ley N° 27333 contienen normas de excepción, por ello debían ser interpretadas restrictivamente.

Criterio similar tuvo la registradora del Registro de Predios del Callao que calificó el Título N° 10125 de fecha 22 de setiembre de 2004, pues en este caso se dijo que no procedía la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica establecido por la Ley N° 17157. Esta decisión motivo la apelación respectiva y el Tribunal cambió de criterio y lo plasmó en una resolución (la única) que a la postre sustentaría el Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.

3.2. El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral después de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.

Como se dijo anteriormente, la resolución que sustenta el Precedente de Observancia Obligatoria N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral, el mismo que fue llevado a cabo los días 4 y 5 de agosto de 2005, es la N° 077-2005-SUNARP-TR-L de fecha 16 de febrero de 2005. El criterio que se estableció en dicho Precedente es el siguiente:

“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”.

En este caso, se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada notarialmente del inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao. El Registrador observó el título alegando, pues, que no es procedente la solicitud de inscripción de usucapión vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica contemplado en la Ley ° 27157 o, en su defecto se debería haber solicitado la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de un terreno (el cual no cuente con edificación).

Ante la decisión del registrador, se interpuso recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral revocó la observación efectuada y sostuvo (con buen criterio) que “la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, con anterioridad a la dación de dicha ley la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, ***al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido implícitamente que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito***

para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial”.

Es rescatable este criterio establecido por el Tribunal Registral, porque la interpretación de muchos Registradores y del propio Tribunal en anteriores oportunidades era literal, o sea, porque la Ley N° 27157 establecía de forma expresa que la prescripción adquisitiva de dominio notarial sólo debía llevarse a cabo si el solicitante se encontraba regularizando su edificación o porque la Ley N° 27333 indicaba que era posible la usucapión sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, única y exclusivamente debía aplicarse dichas leyes para esos dos supuestos, no habiéndose regulado para el caso de los terrenos urbanos que cuenten con edificaciones en la realidad, pero que no sean objeto de un procedimiento de regularización, por tanto, prohibido en este último supuesto. Muy discutible lo resuelto en anteriores oportunidades por el Tribunal. Aunque el Tribunal Registral en la Resolución que sustenta dicho Precedente no lo dice expresamente, se puede inferir que el criterio que subyace se basa en el principio de que lo accesorio (edificación) sigue la suerte de lo principal (terreno).

4. El debilitamiento de la calificación registral como consecuencia de la aplicación del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN por parte del Tribunal Registral.

En el mes de octubre de 2003 se publicó la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, la misma que aprobó la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN (Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial). Esta directiva fue expedida con la finalidad de unificar criterios de los Registradores en la calificación de documentos notariales que impliquen la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios, entre otros procedimientos notariales tramitados como asuntos no contenciosos, ya que, como bien se puede apreciar en unos de los considerandos de la citada Resolución, “en instancias registrales, existían posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de las figuras jurídicas antes señaladas”.

Es importante hacer mención a uno de los antecedentes y consideraciones de la Directiva en cuestión, en el sentido de que “la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, como lo señala expresamente el artículo 12° de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No contenciosos”. En ese sentido, “no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial”.

Por todas esas consideraciones expuestas, en el artículo 5.2 de la Directiva expresamente se dispuso que:

“El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados 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”.

Esta norma tiene concordancia con lo prescrito en el artículo 41.4 del Reglamento de la Ley N° 27157 que señala que “cuando se solicite al Registro de Predios la inscripción de la prescripción adquisitiva o formación de título supletorios en inmuebles estatales, se encuentren o no inscritos, el Registrador verificará que en el Acta Notarial se precise el haber cumplido con las formalidades del emplazamiento señaladas en el artículo 40°. Asimismo, cotejará la adecuación de los antecedentes registrales con la rogatoria, **quedando exento de calificar la validez de los actos procedimentales que son competencia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial**”.

Es de verse, pues, que en virtud de las normas citadas, el registrador tendrá límites en cuanto a la calificación del título -documento notarial- que se pretende inscribir (que puede

consistir en el parte notarial del acta de protocolización o de la Escritura Pública que declara la prescripción adquisitiva de dominio, acompañados de los documentos complementarios), ya que deberá abstenerse de calificar la validez de los actos procedimentales que son de competencia propia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial. Es decir, el Registrador al momento de calificar un documento notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, no podría cuestionar las razones de hecho o de derecho por las cuales el Notario ha llegado a tal o cual conclusión, con la correspondiente declaración de usucapión en favor del beneficiario.

Lo establecido en las normas citadas es coherente y válido, ya que en estos procedimientos no contenciosos de competencia notarial, el Notario realiza una labor cuasi jurisdiccional, “de decir de derecho”, muy semejante a la de un juez cuando resuelve sobre un caso concreto. En ese sentido, Gonzales sostiene que:

Luego de actuadas las pruebas, y ante la falta de oposición del propietario, el notario deberá realizar una declaración jurídica en la que valore los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada (art. 197 del CPC, por analogía). En este punto, la labor notarial se asemeja a la del juez, pues realiza un juicio jurídico en el que aprecia las situaciones de hecho, y, seguidamente, los subsume en una norma jurídica. Ello significa que el notario emite una apreciación racional, pero no ejerce la actividad de fe pública, en tanto no existe comprobación de hechos por medio de los sentidos (González 2017: 388).

De acuerdo con lo establecido por el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1049, el Notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

González sobre la función notarial sostiene que:

La función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además en dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública. El término “dar fe” significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento. [Para tal efecto], el notario deberá: recibir o indagar la voluntad de las partes, dar forma jurídica a esa voluntad [y] autorizar el documento público con el que se formaliza el acto o negocio, dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el

notario son ciertos, y admitiendo la ley esa peculiar característica. En la comprobación de hechos y *trámite de asuntos no contenciosos [como el de la prescripción adquisitiva de dominio]*, el notario también da forma pública, aunque en el primer caso se limita a constatar un hecho que ve, oye y presencia por sus propios sentidos, mientras en el segundo caso *se declara un derecho en vía extrajudicial una vez que se comprueba la notoriedad o evidencia que da origen al derecho* (González 2008: 589-590).

No es lo mismo una escritura pública de compraventa de un inmueble que un instrumento notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, ya que en el primer caso ciertas partes del documento gozan de fe pública, porque, tal como lo sostiene González: “en la esfera de los hechos, el notario narra fielmente lo que oye y percibe por sus sentidos [y] en la esfera negocial o contractual, el notario recoge con autenticidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes” (González 2008: 592), mientras que en el segundo caso no existe la verificación de un hecho que le conste al notario de forma sensorial.

Los actos notariales pueden ser clasificados como actos de percepción, en donde sí hay fe pública, y actos de juicio, en donde no existe fe pública. En diferentes artículos de la Ley del Notariado se puede ver cómo funciona la fe pública; claros ejemplos son el artículo 2 que prescribe que el notario da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como el artículo 24° que señala que hay fe pública respecto a la realización del acto jurídico; por su parte el artículo 54° señala que hay fe de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes. Por el contrario, en los actos de juicio, como la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio, no hay fe pública; por lo tanto, no cabe discutir el pronunciamiento de fondo del notario. En ese sentido, en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio notarial, González sostiene que:

Para llegar a la declaración de notoriedad, el notario debe formarse previamente una convicción favorable respecto la posesión que ejerce el interesado sobre el inmueble que pide usucapir, y en tal sentido al tratarse de una estimación o juicio, el notario deberá valorar los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada [...]. Aquí la labor notarial se asemeja a la de un juez, pues realiza un juicio jurídico, por el cual aprecia una situación de hecho, la misma que debe estar comprobada dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad -nunca, con certeza absoluta-, y luego subsume el hecho dentro de una norma jurídica, la cual aplica al caso concreto. Por lo tanto, la

actuación notarial EN ESTE CASO no implica el ejercicio de fe pública, pues no estamos en presencia de la comprobación de un hecho que le consta al notario por medio de sus sentidos, sino ante una apreciación o juicio (González 2008: 706).

Por todas estas consideraciones, bien hace la Directiva en precisar que no es materia de calificación notarial 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.

4.1. La calificación registral y el principio de legalidad.

Es importante abarcar este tema, ya que a partir de una visión clara de lo que implica la calificación registral y el principio de legalidad, se podrá refutar la cuestionable decisión del Tribunal Registral cuando se ha decidido por la procedencia de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, tramitada en la vía notarial, sobre las cuotas ideales de un copropietario con respecto al otro.

La calificación registral es uno de los pilares del sistema registral peruano, puesto que a partir de una rigurosa actividad calificadora de un título por parte del Registrador o, en su caso, por el Tribunal Registral, y registrado el mismo, se activarán los principios protectores de lo inscrito, como la publicidad material, legitimación y fe pública registral, regulados en los artículos 2012°, 2013° y 2014° del Código Civil, respectivamente. En ese sentido, Delgado sostiene que:

La rigurosidad que en cada sistema registral tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registral en ese sistema. A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. Así la calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios -a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción- otorgan a los titulares registrales y terceros adquirentes (Delgado 1999: 254).

El sistema registral peruano se ha decantado por una calificación registral exigente y rigurosa, siendo que el registrador, sin perjuicio de calificar las formalidades extrínsecas de un documento, está obligado, inclusive, a calificar la validez misma del acto que pretende

su inscripción. Con una visión similar al autor citado precedentemente, Mendoza citando a Pau Pedrón precisa que: “Existe una relación directa entre las barreras de entrada al registro y el tipo de efectos que se producen; es decir, si existe una calificación rigurosa, los efectos de las inscripciones serán fuertes; en cambio ante una calificación más laxa, los efectos serán débiles” (Pau Pedrón 1995: 65-68).

La norma sustantiva fundamental para el análisis de este apartado es el artículo 2011° del Código Civil de 1984, el cual establece que:

*“Art. 2011.- Los registradores califican la **legalidad** de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.*

Po su parte, el Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, establece en la norma V de su Título Preliminar lo siguiente:

*“V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Los registradores califican la **legalidad** del título en cuya virtud se solicita la inscripción.*

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

Estas normas, y tal como lo señala Gonzáles: “[deben ser concordadas] con los artículos 31 y 32 [del Reglamento General de los Registros Públicos], pues en ellos se encuentran enunciadas las características de la calificación registral y la enumeración detallada de los alcances de dicha calificación” (Gonzáles 2002: 48). A decir de este mismo autor, dicho

artículo 31 en su primer párrafo: “Define la calificación registral como el examen integral de los títulos cuya inscripción se solicita [...]. Este artículo responde a la pregunta de cómo debe efectuar su labor calificadora el registrador. [Por su parte, aquel artículo 32] regula los alcances de la calificación, establece los límites de la calificación registral, respondiendo a la pregunta de qué le corresponde calificar al registrador” (González 2002: 205-206).

La respuesta a la pregunta de cómo debe efectuar su labor calificadora el registrador (y el Tribunal en segunda instancia) está en la misma norma, puesto que esta función debe realizarse de manera integral (no por partes), independiente, personal e indelegable. De otro lado, la respuesta a la pregunta de qué le corresponde calificar al registrador se puede verificar en el mismo artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, donde especifica todos los aspectos que deben ser calificados, como la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; la verificación de la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que consta; la comprobación que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; entre otros aspectos detallados en la norma en cuestión.

Para efectos del presente trabajo, no se profundizará sobre aspectos del alcance de la calificación relacionados a la adecuación del título con los asientos de inscripción, la comprobación de la competencia del Notario que autoriza el título o de la representación invocada por los otorgantes, ya que si bien estas cuestiones son imprescindibles y el Registrador está en la obligación de calificarlas, lo que está relacionado con el tema controvertido en este trabajo va por un aspecto específico del alcance de la calificación registral, es decir, la comprobación de que el título se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia: que esté adecuado a derecho.

Algunos autores, como Delgado, sostienen que el principio de legalidad y la calificación registral no son conceptos equivalentes, sino que más bien el primero está comprendido dentro del segundo, en tal sentido establece que:

El concepto de calificación registral, así como en los hechos, la misma función calificadora, comprende el denominado principio de legalidad pero no se agota en él. En ese sentido, resulta erróneo identificar plenamente ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad), considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que en realidad ocurre es que el principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse (Delgado 1999: 256).

Para otros, como González, la idea no es que el principio de legalidad esté inmersa dentro de la calificación registral, sino que a través de esta actividad es que se manifiesta el mencionado principio; en tal sentido precisa que:

En nuestro enfoque, la Calificación registral es la forma en que se desarrolla, de manera concreta y efectiva el Principio de Legalidad, vale decir, la evaluación de legalidad del título presentado para su inscripción, no se realiza sólo respecto al contenido, validez y formalidad del mismo, sino también en relación con su compatibilidad y adecuación con los antecedentes existentes en el Registro, lo que determina la aplicación de los demás principios que regulan los efectos de las inscripciones ya existentes (González 2002: 48-49).

Roca Sastre, por su parte, tiene un criterio similar a este último autor, ya que sostiene lo siguiente:

La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ella, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registral los títulos perfectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el Registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio, de los mismos, registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspendiendo su inscripción cuando no estén arreglados a Derecho (Roca Sastre 1979: 255).

Cabrera es un autor nacional que se inclina también por el argumento de que la calificación registral es el instrumento que hace efectivo la aplicación del principio de legalidad, por ello propugna que: “La calificación registral constituye el medio a través del cual se

materializa el principio de legalidad. Dicho de otro modo, para comprobar la legalidad de un título, es necesario someterlo a una anticipada calificación registral. Dicha actividad o función se encuentra a cargo del Registrador Público” (Cabrera 2000: 143).

En este trabajo se toma partido por estas tres últimas posturas, en el sentido de que a través de la actividad calificadora del Registrador y del Tribunal Registral, en primera y segunda instancia, respectivamente, se verifica la legalidad del título objeto de análisis. Esta legalidad, principalmente (pero no se agota ahí), se basa en que el título que pretende su inscripción esté adecuado a ley; por ejemplo, si lo que se quiere inscribir es la compraventa simple de un inmueble, el Registrador debe verificar que el instrumento en donde consta dicho acto (Escritura Pública) haya sido elaborado por el Notario cumpliendo la formalidades propias del Decreto Legislativo del Notariado; asimismo, debe verificar que haya cumplido con los presupuestos básicos de este tipo contractual, como el pago del precio por parte del comprador, así como verificar la validez del contrato.

El inciso d) del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en cuanto al alcance de la función calificadora, establece que: “El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”. Esta norma establece la obligación del Registrador y del Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, de verificar que tanto el título material como el formal estén ajustados a derecho; es decir, para el caso que ocupa el presente trabajo, que la declaración notarial de la prescripción adquisitiva de dominio (título material) no se haya realizado respecto de las acciones y derechos de un copropietario con relación al otro, ya que de manera explícita el artículo 985° del Código Civil establece que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. El hecho de que el Registrador observe o tache un título (sobre prescripción adquisitiva notarial) porque el mismo no está ajustado a lo que prescribe el artículo 985° del Código Civil no implica que esté calificando la validez de los actos procedimentales o el fondo o motivación de la respectiva declaración notarial.

El título que pretende su inscripción debe ajustarse a derecho; para que verificar si el título se ajusta a derecho el Registrador lleva necesariamente a cabo la función calificadora. Dado los efectos fuertes de lo inscrito en el sistema registral peruano, se debe depurar los títulos defectuosos y sólo debe inscribirse los títulos perfectos. En este sentido, Cabrera explica que: “Dentro del ámbito del derecho registral, genéricamente, podríamos afirmar que el principio de legalidad impone al Registrador la obligación de contrastar el título presentado al Registro con todo el sistema jurídico, con la finalidad de establecer su concordancia o no con el mismo. Su propósito es consentir (inscribir) en el Registro sólo aquellos títulos válidos y eficaces” (Cabrera 2000: 142).

En el Derecho Comparado, hay autores que también sostienen que un aspecto fundamental del principio de legalidad implica la adecuación del título con el Derecho; así, Roca Sastre establece que: “El Registrador, al calificar no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, *salvo el Derecho aplicable*, en funciones de calificación no existen para el Registrador sino estos dos elementos, y ninguno más” (Roca Sastre 1979: 279).

Pau Pedrón sobre esta cuestión, afirma que: “A diferencia del control de legalidad hecho por los Jueces, que declara la validez o la nulidad del título, el control de legalidad que ejerce el Registrador se reduce a determinar la posibilidad de que el título acceda al Registro. En ambos casos -intervención judicial e intervención registral- se comprueba la adecuación del título al Ordenamiento jurídico, pero el alcance la decisión, en uno y otro caso, es distinto” (Pau Pedrón 2003: 107).

Gómez, por su parte, precisa que:

El Registrador tiene el sagrado [...] ministerio de velar por la defensa del sistema jurídico mediante su calificación. Ese sistema jurídico es sistema precisamente por construirse como un todo completo y sin fisuras [...]. La función registral -hipotecaria o mercantil- se encuadra en el ámbito del Derecho cautelar o de la jurisdicción voluntaria. El Registrador no es titular de órgano investido de jurisdicción en el sentido restringido que a tal concepto concede la Ley Orgánica del Poder Judicial –pues la jurisdicción es única y se ejerce por los Juzgados y Tribunales-, pero como autoridad investida del ministerio de “pronunciar Derecho” administra públicamente el Derecho Privado emitiendo un juicio independiente

de conformidad a Derecho de un hecho, relación o negocio jurídico que se somete a su consideración. En ejercicio de esa función calificadora el Registrador actúa, como el Juez, de un modo independiente y con exclusivo sometimiento a Derecho, a todo el Derecho - principio de legalidad- (Gómez 1996: 531-532).

Por último, el mismo Gómez señala que: “Vemos configurado así el principio de legalidad, uno de los presupuestos que enmarca la actividad registral, por el cual sólo son inscribibles aquellos documentos válidos o sea conformados de acuerdo a las disposiciones vigentes” (Gómez 1996: 627).

5. Presentación de tres casos en los cuales el Tribunal Registral quebranta el principio de legalidad al resolver en favor de la procedencia de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes comunes.

En el presente capítulo se procederá a analizar y criticar tres resoluciones del Tribunal Registral expedidas en diferentes años, pero con el común denominador de revocar tachas y observaciones de registradores que, en aplicación del artículo 985° del Código Civil, rechazaban anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva de dominio tramitadas notarialmente sobre bienes comunes respecto de una copropiedad, para disponer la respectiva anotación preventiva.

Lo común en las tres resoluciones también es el hecho que los solicitantes acudían a este trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad de sanear su titulación, puesto que las partidas registrales de los predios involucrados publicitaban situaciones jurídicas diferentes a la realidad extrarregistral; en muchos casos, por ejemplo, el dominio (inscrito) lo compartían varios copropietarios, cuando en la realidad se había acudido a mecanismos legales para poner fin al régimen de copropiedad, como la división y partición; sin embargo, esta situación no constaba en el Registro. Es más, dos de estas resoluciones, conscientes de esta situación, expresamente establecieron en uno de sus considerandos lo siguiente:

Resulta preciso señalar que el Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando en la realidad extrarregistral la situación podría ser distinta por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de

prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa; y por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Sin embargo, ello no es fundamento para que el Tribunal Registrar califique con amplia libertad, inclusive con elementos que no constan en el título materia de calificación, en los antecedentes registrales o en el mismo Registro. El Registrador no es Juez para que “resuelva” de acuerdo a su sana crítica, ya que debe atenerse a lo que consta en el título (documento) y en el Registro. La calificación debe extenderse a la legalidad del título que se pretende inscribir y a la compatibilidad del mismo con el Asiento Registral, e incluso con el título archivado. Argumentos, como que “había una división y partición que se había llevado a cabo en la realidad, pero que nunca fue inscrita” de ninguna manera puede servir para contradecir las observaciones o tachas de los Registradores.

Cuando se presenta un título al Registrador, correspondiente a una anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial, este al calificarlo, y en aplicación del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, verificará que el mismo esté ajustado a las normas legales sobre la materia, asimismo, verificará la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que habrá de practicarse la anotación. Por lo tanto, verificará que la prescripción adquisitiva de dominio notarial se haya llevado a cabo “contra” el actual titular registral; en ese sentido, si los actuales titulares registrales son varios copropietarios y si la usucapión ha sido realizada por uno de los titulares con relación a otro o a otros titulares respecto de todo o una parte del bien común, a pesar de que exista un acuerdo convencional de división y partición, pero que nunca fue inscrito, el Registrador observará o tachará el título por no existir compatibilidad con el Asiento de Inscripción del dominio. El Registrador no tiene cómo saber que existe un acuerdo de división y partición que nunca fue inscrito, y por más que lo sepa, su calificación estará limitada al título presentado y la misma partida registral.

5.1. Resolución N° 997-2007-SUNARP-TR-L.

En este caso se había solicitado la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente sobre un predio urbano, cuya propiedad era

ejercida por varios titulares; es decir, había un régimen de copropiedad sobre dicho inmueble. Se pudo advertir de la revisión de la partida registral involucrada, que el predio fue inmatriculado en favor de una sociedad conyugal; posteriormente, los cónyuges transfirieron el inmueble al señor Anacleto Morales Sánchez, y este último procedió a subdividir el predio en cinco sublotos (sus razones habrá tenido). Cabe advertir que la subdivisión consta inscrita en la partida, pero nunca se independizaron cada uno de los cinco lotes subdivididos. Cuando el señor Anacleto murió, sus hijos tramitaron la sucesión intestada y ahora ellos son los actuales titulares del predio.

Con estos antecedentes, uno de los herederos, en calidad de copropietario con los demás, solicitó la prescripción adquisitiva de dominio, vía notarial, sobre uno de los lotes subdivididos (específicamente sobre el lote 5); sin embargo, como se dijo en el párrafo precedente, a pesar de que el predio había sido subdividido en varios sublotos, en el Registro nunca se había abierto una partida independiente para cada predio resultante de la subdivisión. Por ello, el Registrador al calificar el título que pretendía ingresar al Registro, en mérito al principio de legalidad, contrastó el mismo con el Asiento de Inscripción del dominio, y al ver que la peticionante era copropietaria de los titulares registrales y puesto que lo que se pretendía era la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien común, en aplicación del artículo 985 del Código Civil, procedió de plano a la tacha sustantiva del título.

Ante esta decisión de la Registradora, se procedió a interponer recurso de apelación, fundamentalmente, por los siguientes argumentos: tachar el título en aplicación del artículo 985 del Código Civil implicaba invadir la competencia del Notario; asimismo, se sustentó el recurso diciendo que la copropiedad se había extinguido, puesto que la peticionante, conjuntamente con los demás copropietarios, había llevado a cabo la división y partición convencional, pero que nunca se reflejó esta situación en la partida registral, por tanto, alegó que si bien este último acto no está inscrito no se le puede considerar inexistente y, por último, se quejaba que el Registrador había tachado el título sin requerir que se acredite que se ha concluido la calidad de condómino que aparece en el Registro, sin considerar una oportunidad para ejercer el irrecusable derecho de defensa. Sin perjuicio de lo resuelto por el Tribunal, cabe refutar el segundo argumento de la apelante, puesto que lo que no consta

inscrito en el Registro es inoponible, así como el último argumento, ya que el Registrador no es un Juez que, inclusive, de forma excepcional puede pedir pruebas de oficio. El Registrador debe calificar de acuerdo a lo que consta en el documento presentado y con lo que consta en la partida registral.

El Tribunal Registral resolvió revocando la observación y disponiendo la anotación preventiva, y sostuvo que: “Efectivamente, de acuerdo con los antecedentes registrales la prescribiente es copropietaria conjuntamente con los demás herederos del causante del predio que es objeto de prescripción; 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 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”.

5.2. Resolución N° 144-2009-SUNARP-TR-L.

En este caso, la señora María Elena Márquez Zeppilli había solicitado la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en vía notarial respecto de un inmueble (un departamento) inscrito en la Partida Electrónica N° 40759859.

La Registradora avocada al título materia de calificación, revisó la partida involucrada y pudo ver que dicho título no era compatible con el asiento registral relativo al dominio del inmueble, ya que este estaba inscrito en favor de la sociedad conyugal conformada por la señora antes indicada y su quien fuera su cónyuge, el señor José Gustavo Teullet Guerrero.

Una cuestión determinante para que la Registradora proceda a observar el título fue el hecho que en el Registro de Personas Naturales constaba, por un lado, la inscripción de una sentencia de separación de bienes del año 1981 y, por otro lado, el año 2008 se había inscrito el divorcio de dichos cónyuges. Por ello, la Registradora sostuvo que en mérito a dicha resolución judicial (la misma que solamente declaró la disolución del vínculo

matrimonial -divorcio- más no se pronunció sobre el destino del inmueble) debía entenderse que el inmueble se regía por el régimen de copropiedad, es decir, que ambos señores son titulares de alícuotas en partes iguales; por lo tanto, y en aplicación del artículo 985 del Código Civil, no era posible que la señora adquiriera por prescripción la parte alícuota del otro copropietario.

Ante la observación, la peticionante interpuso recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral resolvió revocando la observación y disponiendo la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. Entre sus principales argumentos se pudo ver que, efectivamente, el Tribunal precisa que el inmueble está inscrito en favor de aquella sociedad conyugal; sin embargo, al haberse dictado una sentencia de separación de bienes (e inscrito la misma en el Registro Personal) cuando estaba vigente el Código Civil de 1936, con la consecuencia de que cada uno de los cónyuges recupere, en toda su plenitud, el dominio, la administración y el goce de su patrimonio, debía deducirse que los señores pasaban a ser copropietarios de los bienes comunes.

Continúa el Tribunal y sostiene que en el presente caso se presentó una situación de incertidumbre jurídica que debía ser resuelta a través del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ya que como en la demanda de separación de bienes interpuesta por la señora María Elena Márquez se pedía que “quede perfectamente establecido que el departamento (ahora objeto de prescripción) es de su exclusiva propiedad”, y pese a que la sentencia declaró fundada la pretensión de separación de bienes y dispuso su inscripción en el Registro Personal, surgía la interrogante si al declararse fundada la misma el bien pertenecería exclusivamente a la demandante tal como lo había solicitado o por el contrario, solamente se declaró la separación de bienes.

Por ello, el Tribunal, con el mismo criterio que en la Resolución antes comentada sostuvo 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 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”.

5.3. Resolución N° 1647-2012-SUNARP-TR-L.

De esta Resolución fluye que el señor Alberto Vega Calle había solicitado la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto del 50% del Sub Lote 3-A, el cual formaba parte del predio de mayor extensión ubicado en el Lote 3 de la Manzana X de la urbanización La Campiña, distrito de Chorrillos, inscrito en la Ficha N° 311188 con continuación en la Partida Electrónica N° 42152757 del Registro de Predios de Lima.

Como antecedentes cabe mencionar que en un primer momento, específicamente en el año 1983, el Lote 3 de la Manzana X había sido adquirido por tres sociedades conyugales, por tanto, desde aquel entonces se ejercía una copropiedad sobre el inmueble. Estando el predio en dominio de tales sociedades conyugales, se procedió a realizar una subdivisión municipal; en ese sentido, el Lote 3 se dividió en tres sub lotes: 3-A, 3-B y 3-C, y dicho acto fue inscrito en el Asiento 2-B de la citada Ficha Registral.

Del análisis de la Resolución y de la partida electrónica involucrada se puede inferir que la subdivisión se habría realizado para que cada sociedad conyugal se adjudique un lote; sin embargo, nunca se realizó una división y partición (por lo menos no hay ningún dato o circunstancia que haga presumir que se realizó dicho acto jurídico), ni tampoco los tres lotes subdivididos se independizaron, ya que no consta ninguna anotación marginal de independización. Precisamente, el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio es heredero de las acciones y derechos que le correspondía a Alberto Vega Llanos, quien conjuntamente con su cónyuge, la señora Zoila Calderón Tarazona, y las otras dos sociedades conyugales eran copropietarios primigenios del inmueble. La “transferencia” de las acciones y derechos por sucesión en favor de Alberto Vega Calle consta inscrita en la partida registral del inmueble.

Es por ello que el prescribiente había solicitado la prescripción adquisitiva de dominio notarial sobre el sub lote 3-A. Sin embargo, el Registrador al revisar el antecedente registral de la partida, advirtió que quien pretendía la usucapión era copropietario del predio conjuntamente con otras cinco personas, en consecuencia, en aplicación del artículo 985 del

Código Civil, sostuvo que era improcedente la anotación preventiva rogada y procedió a la tacha sustantiva del título.

Ante la tacha, se procedió a interponer recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral resolvió revocando la tacha del título y dispuso la observación del mismo, fundamentalmente, por una cuestión de discrepancia en la identificación del bien materia de prescripción adquisitiva de dominio, ya que, por un lado, en el oficio notarial se consignó que es objeto de prescripción el 50% del sublote 3-A, y, por otra parte, en la copia certificada de la solicitud presentada por Alberto Vega Calle se aprecia que se indica indistintamente que es materia de prescripción el sublote 3-A y, por otro, acciones y derechos de dicho sublote.

Sin embargo, en cuanto al tema de que el notario declare la prescripción adquisitiva de dominio en favor de un copropietario sobre un bien común en detrimento del otro u otros copropietarios, su argumento es similar a las Resoluciones antes analizadas; es decir, precisa 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 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”. Asimismo, indica que “la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble es una decisión de su exclusiva responsabilidad, que no forma parte de la calificación, referida a la adecuación con los antecedentes registrales”.

6. El artículo 985 del Código Civil y la prohibición de la adquisición por prescripción de bienes comunes.

El artículo en análisis establece que: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Lo pertinente para este estadio del trabajo es la prohibición legal a la que están afectos los copropietarios cuando pretenden adquirir por prescripción adquisitiva de

dominio, sea judicial o notarialmente (la norma no hace distinción alguna), los bienes comunes.

Diversos autores nacionales de forma categórica niegan la posibilidad de que los copropietarios adquieran por prescripción los bienes comunes; es decir, y tal como pudo verse de las solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial a partir de las Resoluciones comentadas, no es procedente pues, porque la misma ley lo prohíbe expresamente, que un copropietario pretenda adquirir por prescripción adquisitiva de dominio las acciones y derechos del otro copropietario con respecto al mismo bien común sujeto a copropiedad. Tampoco es aceptable que el Notario declare, en este caso, la prescripción adquisitiva de dominio, so pretexto de que lo que quiere es sanear la titulación por haberse realizado anteriormente actos jurídicos defectuosos (por ejemplo, una división y partición mal realizada) que nunca accedieron al Registro y que, por tanto, la partida registral no reflejaba la realidad y, peor aún, que el Tribunal Registral haga suyo este argumento siendo un “defensor” de la legalidad. El fundamento que subyace de todos los autores nacionales estudiados es el mismo: la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, sea tramitada en la vía judicial o notarial, debe recaer sobre un inmueble determinado, no sobre una cuota abstracta sin ninguna sustentación física.

Al respecto, Arias Schreiber señala que: “El precepto establece la imposibilidad de adquirir por prescripción los bienes comunes, y esto se extiende a sus sucesores. El fundamento de la norma es claro: como el derecho del copartícipe está representado por una cuota (entidad abstracta) quien posee material o jurídicamente el bien común lo hace para sí y para los demás copartícipes, no pudiendo por ende usucapirlo en beneficio propio. [...] No se admite pacto distinto” (Arias Schreiber 2011: 370).

Avendaño, por su parte, sostiene que: “No hay prescripción entre los copropietarios. Si un copropietario usa exclusivamente el bien, jamás lo adquirirá por prescripción. Si ello es así, siempre habrá copropiedad. Y si siempre hay copropiedad, igualmente siempre existirá la acción inherente a la copropiedad que permite ponerle fin” (Avendaño 2017: 105).

Arata, al comentar el artículo en análisis establece que:

El segundo párrafo del artículo 985 del C.C. plantea la posibilidad de que existan algunos copropietarios o sucesores de estos [...] que puedan venir observando, respecto del bien común y con exclusión del resto de condóminos, una conducta posesoria idéntica a la que se encuentra calificada por ley como útil para adquirir la propiedad de un bien por prescripción (léase posesión continua, pacífica, pública y cómo propietario). El Código ha optado por negar a los copropietarios la posibilidad de que opere entre ellos la prescripción adquisitiva como mecanismo para adquirir la propiedad exclusiva de los bienes comunes. Dicha prohibición resulta coherente con lo afirmado por el artículo 974 del C.C. En efecto, aquel de los condóminos que ejerza su facultad individual de uso de los bienes comunes o que emprenda individualmente la explotación económica del bien, hechos que implican posesión, debe hacérsela observando dos limitaciones: la no alteración del destino de los bienes, y el no perjudicar el interés de los demás. [...] La regla de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre los copropietarios le da la mano a la regla de la imprescriptibilidad de la pretensión de partición, porque evita que esta última pueda tornarse en ilusoria por la acción unilateral de un condómino, lo cual lógicamente no evita la prescripción por un tercero, pero eso es cosa distinta que afecta a todos y que se acepta por razones de seguridad jurídica (Arata 2003: 553).

Finalmente, es preciso traer a colación una interesante argumentación del Registrador Víctor Huamán De La Cruz, quien había decidido por la tacha del título que motivó la apelación del mismo y que el Tribunal expida la Resolución N° 1647-2012-SUNARP-TR-L ya comentada anteriormente: “No es procedente que la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio recaiga sobre el 50% de acciones y derechos respecto del Sublote 3A (que equivale a un área de 653.225 m²) que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 42152757, toda vez que esta institución, conforme se encuentra regulado en los Arts. 950° y siguientes del Código Civil, es una forma de adquisición de la propiedad por la que se reconoce un derecho a partir de una situación de hecho determinada, siendo esta la posesión ejercida sobre un inmueble determinado, durante el plazo establecido en la norma, para mayor abundamiento, se debe de tener en cuenta que cuando se es titular de acciones y derechos, se reconoce la proporción del derecho, pero no se conoce en qué parte del bien recae ese derecho, por lo que la solicitud no se ajustaría a lo establecido en el Art. 896 del Código Civil: la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Por lo expuesto, no resulta factible prescribir acciones y derechos sobre un

inmueble, toda vez que en el caso de acciones y derechos nos encontramos ante una cuota ideal sobre el mismo, y no sobre un espacio físico determinado.

7. El fondo o motivación de la declaración notarial sobre prescripción adquisitiva de dominio VS el principio de legalidad.

Ya se dijo anteriormente que no cabe discutirse el fondo o motivación de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio sobre un predio urbano; es decir, las razones fácticas y jurídicas por las cuales el Notario llega a tal o cual conclusión. Sobre este aspecto no cabe discusión ya que aquí el Notario realiza actos de juicio.

Sólo le compete al Notario, porque la propia ley le ha otorgado dicha facultad (sin que el Registrador deba inmiscuirse) valorar el acervo probatorio del prescribiente y determinar si se cumple con el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, en el sentido de verificar si la posesión es continua, pacífica y pública como propietario. Solamente al Notario le corresponde establecer la calidad posesoria del solicitante, así como valorar la declaración de los testigos. De forma exclusiva el Notario está facultado para constituirse al inmueble objeto de usucapión y extender el acta de presencia en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante.

En este sentido, el Registrador no debe hacer observaciones directamente vinculadas a la competencia propia establecida por ley al Notario. El Registrador no debe discutir cuestiones como que el solicitante no cumple con el plazo posesorio, que su posesión no es pacífica o que los testigos no son los idóneos. Este tipo de calificación está vedada para el Registrador, y no solamente porque el artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN lo establezca expresamente, sino por un tema ya explicado en el sentido de que en estos tipos de procedimientos el Notario realiza actos de juicio desprovistos de Fe Pública; asimismo, por el hecho de que ya la misma ley le ha otorgado competencia al Notario para que declare la usucapión, más no al Registrador. Gonzáles se expresa en este último sentido y señala que: “Los aspectos propios de la función del Notario en la Ley de Regularización de Edificaciones, no puede ser objeto de calificación registral. Esta conclusión resulta evidente si tenemos en cuenta que el ordenamiento jurídico no puede conceder las mismas competencias a distintos órganos” (Gonzáles 2001: 69).

Sin embargo, este argumento no puede ser llevado al extremo de que el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral se olviden de que su actividad calificadora constituye un tamiz purificador con la finalidad de que sólo accedan al Registro títulos válidos y perfectos. Mediante una rigurosa calificación se construye un sistema registral fuerte, que dota de poderosos efectos a lo inscrito.

Se dijo con anterioridad que mediante la calificación registral es que se ve al principio de legalidad en todo su esplendor. Uno de los aspectos de la calificación registral de ineludible cumplimiento por parte del Registrador y del Tribunal Registral es comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. En cumplimiento de esta obligación, el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, deberán verificar que cuando la rogatoria sea una anotación preventiva o la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio, el título esté conforme con el ordenamiento jurídico, esté adecuado a Derecho. Por ende, si un copropietario solicita la prescripción adquisitiva de dominio (tal como se ha podido observar de las Resoluciones comentadas) sobre las acciones y derechos del otro copropietario, a pesar de que con el Notario haya procedido tal solicitud, el título respectivo no debería tener acceso al Registro, por violar una norma prohibitiva.

8. Conclusiones.

- La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Notarial es un mecanismo relativamente rápido de regularización de la propiedad, cuya regulación encuentra amparo en la Ley N° 27157 y su Reglamento, así como en la Ley N° 27333. Este mecanismo, en un comienzo era usado con el objetivo de sanear la titulación de un inmueble urbano, siempre que paralelamente se lleve a cabo un procedimiento de regularización contemplado en las normas citadas; sin embargo, con la expedición del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral, resultaba procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización.

- El artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN ha dispuesto, correctamente, que no es 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. Por ello, ni el Registrador ni el Tribunal Registral, en sus instancias respectivas, deben cuestionar las razones fácticas o jurídicas por las cuales el Notario (en ejercicio de su competencia atribuida expresamente por ley) declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor de tal o cual persona.
- Sin embargo, este límite no debe ser llevado al extremo de violentar el principio de legalidad que se manifiesta a través de la función calificadora del Registrador y del Tribunal Registral en sus instancias respectivas.
- La calificación rigurosa y fuerte prevista en el sistema registral peruano es consecuente con los efectos (también rigurosos y fuertes) de las inscripciones. Esto puede observarse en los principios protectores de lo inscrito prescritos en los artículos 2012°, 2013° y 2014° del Código Civil.
- Unos de los aspectos de la calificación comprende la verificación de que el título que pretende su inscripción esté adecuado a las normas legales pertinentes. Varios autores citados en este trabajo, consideran que esta adecuación no sólo es respecto a la norma legal específica que regula el acto o derecho inscribible, sino a todo el ordenamiento jurídico, puesto que este debe ser coherente y sin fisuras.
- Por tanto, se concluye que si lo que se pretende inscribir es un título en clara transgresión a una norma legal imperativa (como sucede en el presente caso), el Registrador o el Tribunal Registral deben calificar negativamente dicho título.

BIBLIOGRAFÍA

Artículos:

DELGADO, Álvaro

1999 “Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral”. *Ius Et Veritas*. Lima, número 18, pp. 254.

GONZÁLES, Gunther

2014 “Notas a una Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva, Calificación del Registrador y Duplicidad de Partidas”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 117, pp. 22-27.

MENDOZA, Gilberto

2006 “La Calificación Light y el Debilitamiento del Sistema Registral”. *Actualidad Jurídica*. Lima, número 153, pp. 56-59.

RUBIO, David

2014 “Prescripción adquisitiva de dominio predial en sede notarial”. Gaceta Civil & Procesal Civil. Lima, número 10, pp. 275-288.

SIGUAS, Miguel

2014 “La calificación registral sobre la rogatoria de anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial”. Gaceta Civil & Procesal Civil. Lima, número 12, pp. 327-333.

Libros:

ALBALADEJO, Manuel

2004 La Usucapión. Madrid: CRPME.

AVENDAÑO, Jorge y Francisco AVENDAÑO

2017 Derechos Reales. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

CABRERA, Edilberto

2000 El Procedimiento Registral en el Perú. Lima: Palestra Editores S.R.L.

DIEZ-PICAZO, Luis

1986 Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Segunda Edición. Madrid: Editorial Tecnos S.A.

GÓMEZ, Francisco y Pedro DEL POZO

2006 Lecciones de Derecho Hipotecario. Segunda Edición. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.

GONZÁLES, Gunther

2017 La Usucapión, Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Cuarta Edición. Lima: Gaceta Jurídica.

2016 Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores.

- 2008 Introducción al Derecho Registral y Notarial. Segunda Edición. Lima: Jurista Editores.
- 2001 Estudio de la Nueva Legislación sobre Predios Urbanos. Segunda Edición. Lima: Jurista Editores.

GONZÁLES, Jorge

- 2002 Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

GUTIÉRREZ, Walter

- 2003 “Comentarios al Artículo 985 del Código Civil”. En ARATA, Moisés. *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica S.A., pp. 553.

MOISSET, Luis

- 2004 La Publicidad Registral. Cuarta Edición. Lima: Palestra Editores S.A.C.

PAU PEDRÓN, Antonio

- 2003 Elemento de Derecho Hipotecario. Segunda Edición. Madrid: Editorial Sal Terrae.

ROCA SASTRE, Luis

- 1979 Derecho Hipotecario. Barcelona: BOSCH, Casa Editorial, S.A.

Normas:

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

- 1999 Ley N.º 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima, 19 de julio de 1999.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

2000 Ley N.º 27333. Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. Lima, 27 de julio de 2000.

MINISTERIO DE VIVIENDA

2006 Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Lima, 06 de noviembre de 2006.

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

1984 Decreto Legislativo N.º 295. Código Civil. Lima, 24 de julio de 1984.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2003 Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos N.º 490-2003-SUNARP-SN. Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial. Lima, 09 de octubre de 2003.

Jurisprudencia:

TRIBUNAL REGISTRAL

2001 Expediente N.º 091-2001-ORLC/TR. Resolución: 23 de febrero de 2001.

TRIBUNAL REGISTRAL

2002 Expediente N.º 090-2002-ORLC/TR. Resolución: 08 de febrero de 2002.

TRIBUNAL REGISTRAL

2005 Expediente N.º 077-2005-SUNARP-TR-L. Resolución: 16 de febrero de 2005.

TRIBUNAL REGISTRAL

2007 Expediente N.º 997-2007-SUNARP-TR-L. Resolución: 20 de diciembre de 2007.

TRIBUNAL REGISTRAL

2009 Expediente N.º 144-2009-SUNARP-TR-L. Resolución: 30 de enero de 2009.

TRIBUNAL REGISTRAL

2012 Expediente N.º 003-2012-SUNARP-TR-T. Resolución: 06 de enero de 2012.

TRIBUNAL REGISTRAL

2012 Expediente N.º 1647-2012-SUNARP-TR-L. Resolución: 09 de noviembre de 2012.

