

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de
prescripción adquisitiva de dominio**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Renoir Katia Manrique Chávez

ASESOR:

Roberto Jimenez Murillo

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20122997

2019

RESUMEN

Los predios existentes en territorio peruano no necesariamente se encuentran inscritos en los Registros Públicos, a pesar de que existan propietarios que se puedan identificar plenamente. El motivo por el que no se han inmatriculado son diversos. Parten desde el desconocimiento hasta la rigurosidad de la norma registral. En esta línea, la inmatriculación configura el inicio de la vida registral de un predio en los Registros Públicos, específicamente, en el Registro de Predios. Como consecuencia de ello, se abre una partida registral y los actos que se inscriban en esta gozan de la publicidad registral. Uno de los medios para inmatricular es a través de la presentación del acta de prescripción adquisitiva notarial, la cual debe ser calificada por el registrador, quien determinará si se inmatricula o no el predio. Al tener gran relevancia la calificación registral del acta notarial en el marco del proceso no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de un predio no inscrito es necesario conocer el alcance y límites de la calificación registral. En este sentido, en primer lugar, es necesario desarrollar el concepto de la prescripción adquisitiva de dominio e identificar a los predios susceptibles de ser prescritos; en segundo lugar, definir a la inmatriculación y el presupuesto que antecede a esta, así como los requisitos para la inscripción de un predio en los Registros Públicos; en tercer lugar, desarrollar el alcance de la calificación registral ante la solicitud de inmatriculación en mérito a la declaración de prescripción adquisitiva notarial, basado en normativa y jurisprudencia registral.

ÍNDICE

1	Introducción	4
2	La prescripción adquisitiva de dominio	5
2.1.	Concepto teórico	5
2.2.	Bienes estatales: bienes de dominio público y bienes de dominio privado	9
2.3.	Marco normativo de la prescripción adquisitiva notarial	10
3.	La inmatriculación de predios	13
3.1.	Definición	13
3.2.	Predios no inscritos en Registros Públicos	13
3.3.	Requisitos para la inscripción de la inmatriculación	14
4.	El alcance de la calificación registral en la inmatriculación, en mérito a la declaración de prescripción adquisitiva notarial de predios no inscritos: ¿Cuándo debe emplazarse a la Superintendencia Nacional o a los Gobiernos Regionales?	16
4.1.	Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales	16
4.2.	Ley N°29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal	19
4.3.	La calificación registral	21
4.4.	Jurisprudencia registral	25
5.	Conclusiones	28
6.	Bibliografía	30

1. Introducción

La inmatriculación de predios tiene una gran relevancia para el Registro Público, dado que, mediante esta, el predio ingresa al registro, lo cual configura el inicio de una historia registral que se presume de público conocimiento.

Uno de los medios para inmatricular un predio, es la presentación del acta notarial de declaración de prescripción adquisitiva notarial, la cual, además de permitir la inmatriculación del predio, sirve para inscribir la primera de dominio, esto es, la primera titularidad del predio “en la vida registral”.

En el presente trabajo tenemos como presupuesto la existencia de un predio que no se encuentra inscrito registralmente, por lo que se solicita inmatricularlo, a través de la declaración de prescripción adquisitiva.

Ahora bien, la declaración de prescripción adquisitiva por sí misma no es suficiente para que se genere una partida registral del predio. Debemos tener presente que todo título que ingrese a registros, debe ser calificado. La calificación registral es uno de los principios registrales más importantes y es ahí donde la labor del registrador se representa. Es el registrador quien decide si el título presentado cumple con los requisitos para inmatricular el predio.

Al cumplir la calificación registral un rol sumamente relevante para la inmatriculación, advertimos la necesidad de elaborar un análisis que sirva para determinar los alcances de la calificación registral del acta notarial en el marco del proceso no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de un predio no inscrito.

Para lograr una comprensión del tema planteado, en primer lugar, se desarrollará el concepto de la prescripción adquisitiva de dominio y se identificará a los predios susceptibles de ser prescritos; en segundo lugar, definiremos a la inmatriculación y resaltaremos el presupuesto que antecede a la solicitud de inmatriculación, así como los requisitos para la inscripción de un predio en los Registros Públicos; en tercer lugar, nos centraremos en el alcance de la calificación registral ante la solicitud de inmatriculación en mérito a la declaración de prescripción adquisitiva notarial, para ello, será necesario desarrollar el alcance de la Ley N° 29151, Ley N°29618 y de la normativa y jurisprudencia registral.

2. La prescripción adquisitiva de dominio

2.1. Concepto teórico

Existe discusión en determinar la naturaleza de la prescripción adquisitiva de dominio. Para un sector, “es un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad, aunque para otros constituye una forma de probarla” (Avendaño 2016: 13).

Villanueva señala que la prescripción adquisitiva o usucapión “es el modo de adquirir la propiedad basada en la posesión constante por el transcurso de cierto tiempo que señale la ley de un bien determinado usándolo como propietario, es decir, ejerciendo los poderes fácticos de la propiedad” (Villanueva 2008:28). En esta línea, Ramírez citando a Mario Rotondi señala que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio porque “la adquisición se produce independientemente de cualquier relación de hecho y de derecho con el titular anterior” (citado en Ramírez 2003:210).

Al respecto, el profesor Avendaño considera que la prescripción adquisitiva tiene como rol el servir como medio de prueba para la propiedad, pues sirve para que el propietario pruebe y/o acredite su derecho de propiedad, ya que su inexistencia conllevaría una imposibilidad de acreditarlo. Sin embargo, añade que, al darse este tipo de beneficio probatorio, a la vez, se ha permitido que poseedores sin legítimo derecho a la propiedad puedan adquirir esta, es por ello que la ley para estos casos ha fijado un periodo de tiempo más largo que del que adquiere con justo título y buena fe (2016:13).

El artículo 950 de Código Civil ha regulado la prescripción adquisitiva en dos plazos distintos. En este sentido establece que:

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción adquisitiva mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Del artículo en mención, podemos advertir que en la prescripción adquisitiva resulta relevante la figura de la posesión, pues este es el elemento más importante para prescribir. Al respecto Avendaño haciendo referencia a la Casación N° 2229-2008-Lambayeque, menciona que la posesión cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento de la persona sobre las cosas permite que aquella sea considerada como titular de un derecho sobre la cosa y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades

que derivan de la propiedad, así permite que los terceros confíen en dicha apariencia (2016:17). Así, “la posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad inevitable que significa acreditar el dominio en cada momento” (Mejorada 2013:253). En este sentido, es importante que la posesión se ejerza sobre la base de los poderes de la propiedad, esto es, que el poseedor actúe y se comporte como propietario, lo que es lo mismo que “el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapión” (Avendaño 2016: 65).

Ahora bien, el artículo previamente citado establece dos formas para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. La primera, conocida doctrinariamente como usucapión ordinaria, requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años y la segunda, conocida como usucapión extraordinaria, requiere solo cinco años de posesión, siempre que medie justo título y buena fe.

Con respecto a la usucapión ordinaria, la posesión continua es la que se ejerce de manera permanente, sin interrupción natural o jurídica. La interrupción natural ocurre cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien y la interrupción jurídica cuando se interpela judicialmente al poseedor (Casación N° 1118-2013-San Martín).

La posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, lo que implica que no ha sido obtenida por vías de hecho, acompañada con violencias materiales o morales o por amenazas de fuerza y continúa de esa forma mientras no sea perturbada en los hechos y el derecho (Casación N°272-2009-Lima). Por lo tanto, esta debe ser entendida como aquella que se ejerce sin cuestionamiento ni conflictos y con aceptación de la sociedad.

Finalmente, la posesión pública es “aquella que, en primer lugar, resulte, evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos” (citado en Avendaño 2016:64).

Por otro lado, al referirnos a la usucapión extraordinaria, resaltan los términos de justo título y buena fe. En lo que respecta al justo título, este no se encuentra regulado en nuestro ordenamiento. Villanueva haciendo referencia a Aníbal Corvetto señala que el título es la causa por la que se adquiere o se posee algún bien. Si esta causa está de acuerdo con el Derecho, entonces será justa; por ello su denominación. En la línea de lo expresado,

el autor cita una Ejecutoria Suprema referida por Corvetto, la cual señala que el justo título no puede ser otro que el conjunto de elementos que justifiquen el derecho de propiedad, porque si se quisiera exigir como tal solo escrituras públicas de adquisición, ya no sería necesario recurrir a la prescripción como título adquisitivo de dominio porque esas escrituras lo serían de forma irrefutable. Así concluye que ese justo título no es otro que el conjunto de elementos probatorios convincentes de la adquisición o traslación de dominio (citado en Villanueva 2008: 29).

Al respecto, Vásquez Fiorella, considera que para desentrañar el concepto de justo título es necesario diferenciar las nociones de título, negocio jurídico y documento. Así, señala que:

Por *título* entendemos el hecho o el conjunto de hechos que da lugar al nacimiento o a la adquisición de un derecho, el fundamento del derecho. Por su parte, *negocio jurídico* es aquel acto vinculante de regulación privada de intereses que cobra relevancia cuando es compatible con los valores del ordenamiento jurídico. Por otro lado, el *documento* es aquella investidura que contiene un derecho; esto es, el instrumento escrito que se otorga para constancia y prueba del acto (Vásquez 2015).

En síntesis, la citada autora considera que el justo título está referido al negocio jurídico que contiene la causa de la transmisión del derecho real y puede consistir en una compraventa, permuta, donación, entre otros, en el que; sin embargo, no se verifica el efecto traslativo del derecho real pues el transferente no ostenta legitimidad para contratar lo que genera ineficacia relativa. Así concluye que para que el negocio jurídico constituya un título justo, este debe ser existente y válido y debe encontrarse causalmente orientado a la transferencia de la propiedad (Vásquez 2015).

En la misma línea, Avendaño en referencia a la Casación N° 232-2011-Arequipa menciona que:

el justo título o justa causa de la posesión que prevé la ley debe ser entendido como el elemento objetivo que justifica la adquisición, el título en virtud del cual el adquirente ha obtenido la posesión del bien el cual habiendo nacido válido se ve afectado por un vicio que altera su idoneidad o su eficacia y por tanto impide su inscripción en el registro público correspondiente tal es el caso de las adquisiciones a *non domino* (procedente del no titular) en cuyo caso nada impide la adquisición y por el contrario la ley la facilita a través de la usucapión corta a fin de que el adquirente de buena fe no quede defraudado en la adquisición que se propuso (...) (Avendaño 2016: 32-33).

Por lo tanto, el justo título es el instrumento legal imperfecto mediante el cual se ha querido transferir la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen.

En lo referente a la buena fe, como segundo requisito para la usucapión extraordinaria, el usucapiente, al momento de adquirir el predio, debe confiar en que el otorgante del título es el verdadero propietario. Al respecto, el análisis de la buena fe del usucapiente de predio no inscrito en registros públicos (el cual es de nuestro interés), difiere del usucapiente de predio inscrito.

En lo que respecta al predio inscrito, debe tenerse presente el artículo 2012 del Código Civil, según el cual “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Por lo tanto, si el usucapiente presenta un contrato de compraventa otorgado por persona distinta al que figura en registros públicos y solicita la prescripción adquisitiva respecto del titular inscrito, se deberá entender que no hay buena fe, pues lo inscrito en el Registro se presume conocido por todos. En esta línea, Avendaño en referencia a las Casaciones Nros. 4369-2010-Cañete y 1409-2009-Lima, menciona que conforme al segundo párrafo del artículo 914 del Código Civil, la presunta buena fe no favorece al poseedor cuando el bien está inscrito a nombre de otra persona. De esta forma, para que el tercero adquirente mantenga válidamente su adquisición, es necesario que haya actuado con buena fe registral, es decir, el derecho le haya sido transferido por quien según los registros sea la persona facultada para hacerlo, aunque dicha información sea inexacta o provenga de un acto jurídico nulo o anulable y siempre que el tercer adquirente no conozca la inexactitud de la información registral (Avendaño 2016: 205).

En definitiva, la usucapión facilita la prueba de derecho de propiedad, considerada como diabólica o imposible de efectuar (citado en Tantaleán 2008:9), pues “tiene por meta poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario” (Tantaleán 2008:10).

De tal modo, en la Casación N° 374-2000-Callao, se afirmó lo siguiente:

Quien aduce que tiene el derecho de propiedad sobre un bien, deberá probar que ese derecho le correspondía a quien se lo transfirió, que lo tuvo también de aquel (sic) que lo enajenó a su transferente (sic) y así hasta llegar a la primera inscripción. Si la prueba resulta imposible en algunas de las transferencias anteriores, el derecho del propietario se verá vacilante (...). La prescripción viene a suplir esa prueba tan plagada de dificultades, porque aquel (sic) que se dice propietario solo deberá probar que él y sus antecesores han poseído el bien por el tiempo que la ley establece para adquirir el

dominio por prescripción y esa prueba será suficiente para otorgarle un derecho inimpugnable.

2.2. Bienes estatales: bienes de dominio público y bienes de dominio privado

En principio, los bienes de particulares, esto es, bienes que no son del Estado son susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, cuando nos encontramos ante bienes estatales es necesario hacer una distinción para poder diferenciar a los bienes que pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva.

En esta línea, es conocida la clasificación de bienes estatales que suele dividirlos en: a) bienes de dominio privado o bienes patrimoniales y b) bienes de dominio público, también denominados bienes demaniales. Esta distinción es relevante porque determina el régimen especial que disciplina cada categoría, así como la aplicación de tutelas como la inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad que nuestra Constitución reserva al demanio público (Vásquez 2008:275). Así, el artículo 73 de la Constitución Política del Perú señala lo siguiente: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”.

Estas tutelas que diferencian a los bienes de dominio público de los de bienes de dominio privado son de suma relevancia cuando nos encontramos ante un procedimiento de prescripción adquisitiva, pues según la constitución, los bienes de dominio público son imprescriptibles, motivo por el cual, a pesar de que sobre estos se acrediten los requisitos del artículo 950 del Código Civil, no se puede declarar la prescripción de estos bienes a favor de un particular.

El Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su artículo 2, numeral 2, define a los bienes de dominio público como:

Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

De otro lado, el citado reglamento, en el mismo artículo, define a los bienes de dominio privado como:

Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

De las definiciones anteriores se desprende que la característica principal de los bienes de dominio público es la afectación a la cual están destinados, esto es, estar destinados al uso o servicio público. Por lo tanto, si por mandato constitucional se prohíbe expresamente la prescripción adquisitiva de los bienes de dominio público, a contrario sensu, es perfectamente posible la prescripción adquisitiva de los bienes de dominio privado, los mismos “que siendo de propiedad del Estado (inscripción registral o tenencia de algún título de transferencia de dominio) o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados al servicio público” (Jimenez 2012: 271).

2.3. Marco normativo de la prescripción adquisitiva notarial

Actualmente, la competencia para declarar la prescripción adquisitiva de dominio la ejercen los jueces y notarios. Es la Ley N° 27157, la que introdujo la posibilidad de que los notarios declaren la prescripción adquisitiva de dominio.

Al respecto, esta norma no estableció de forma clara dicho proceso, pues únicamente se limitó en señalar que “(...) para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable (...)”. No obstante, de la lectura del artículo en mención del Código Procesal Civil (CPC) se evidencia una gran imprecisión en aras de conocer el procedimiento a seguir para la prescripción adquisitiva notarial, ello porque el CPC ha sido regulado en el marco de un proceso judicial y no de uno notarial.

Por lo expuesto, la prescripción adquisitiva originariamente regulada en los artículos 504 y siguientes del CPC y por los artículos 35 a 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisada por los artículos 1 y 5 de la Ley N° 27333, la cual dispuso que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se tramite como un asunto no contencioso de competencia notarial, asimismo, señaló un orden de prelación de las normas aplicables para los procedimientos de función notarial regulados en la Ley N° 27157, siendo la

primera en aplicarse la Ley N° 27157 (y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, ahora TUO aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA) y la Ley N° 27333.

Al respecto, la Ley N° 27333 en su artículo 5° regula el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio de la siguiente forma:

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral

debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

En el primer párrafo del artículo citado, resalta la limitación de la competencia territorial del notario, la cual se encuentra circunscrita a la provincia donde se encuentra el inmueble.

En lo que respecta al literal c) del mismo, es de resaltar que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios “considera procedente la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva cuando el predio se encuentra registrado. Por tanto, la anotación queda excluida cuando se trate de predios no inscritos” (Gonzales 2017:382). Esto último es lógico, pues al no encontrarse inmatriculado el predio, no existe una partida registral donde se anote preventivamente la solicitud de prescripción adquisitiva.

Con respecto a la notificación referida en el literal d), es importante resaltar que de acuerdo al D.S. N° 001-2009-VIVIENDA, que modifica el TUO de la Ley 27157, el notario tiene que notificar necesariamente “a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada”. En este sentido, por un

lado, puede que el predio no se encuentre inscrito, pero que sí se acredite la propiedad de algún particular y; por otro lado, que el predio no se encuentre inscrito y no sea de propiedad de algún particular.

En lo referente al acta de presencia enunciada en el literal e), esta está inspirada en los principios de inmediación y concentración, pues implica que sea necesariamente el notario quien realice in situ la verificación, por lo que no podrá delegarlo a otra persona o funcionario (Gonzales 2017:385).

Finalmente, con respecto a la oposición referida en el literal g), este es el derecho de cualquier interesado, siempre que esté referido al predio objeto del procedimiento notarial, por lo tanto, en caso la oposición esté referida a otros predios, se deberá tener por no presentada (Gonzales y Quintana 2014:200).

3. La inmatriculación de predios

3.1. Definición

De acuerdo con Gonzales y Quintana, la inmatriculación significa “el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata del inicio de la vida o historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio” (Gonzales y Quintana 2014:85). Al respecto, Roca Sastre, citado por Chico y Ortiz, señala que es “el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos” (Chico y Ortiz 1994: 744).

En este sentido, el presupuesto para la inmatriculación de un predio es que este no se encuentre inscrito en Registros Públicos, pues con la inmatriculación se abre una partida registral del predio en cuestión y, como consecuencia de ello, los actos que se inscriban en dicha partida, gozarán de la publicidad que brinda Registros Públicos.

De tal forma, en la inmatriculación se exceptúa el principio registral del tracto sucesivo regulado en el artículo 2015 del Código Civil, según el cual: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

3.2. Predios no inscritos en Registros Públicos

Previamente se ha advertido que la prescripción adquisitiva de dominio puede realizarse respecto de predio inscrito como de predio no inscrito. No obstante ello, nos centraremos

en el supuesto del predio no inscrito, ya que el presupuesto para inmatricular un predio, es justamente que este no se encuentre inscrito.

De este modo, ante un predio no inscrito, surgen dos supuestos a) que alguien se declare propietario de este por contar con documento que lo acredite como tal o b) exista un poseedor que no cuente con título de propiedad, pero cumpla con el plazo establecido para adquirir la propiedad por prescripción.

En el primer supuesto, debemos tener en cuenta que según nuestra normativa, el Registro Público no es constitutivo de derecho, por lo cual para ser propietario no es requisito que el título se encuentre inscrito. En este sentido, puede existir propietario que cuente con documento que lo acredite como tal, pero que no lo ha inscrito en registros públicos por distintos motivos. Un ejemplo de ello es el caso de una persona que ostenta un documento simple de compraventa otorgado por quien también ostenta una compraventa a su favor y, por ende, al adquirir el derecho de propiedad de quien tiene el dominio, adquiere la propiedad del predio; sin embargo, no puede inmatricular el predio porque su título no cumple con los requisitos registrales exigidos para este acto.

Por otro lado, en el segundo supuesto, nos encontramos con alguien que no ostenta título de propiedad (válido y eficaz), pero cumple con los requisitos para adquirir el predio por prescripción adquisitiva de dominio.

3.3.Requisitos para la inscripción de la inmatriculación

Previamente a determinar los requisitos para la inmatriculación, es necesario advertir la diferencia entre inmatriculación y primera de dominio.

Teóricamente, la inmatriculación y la primera inscripción de dominio son dos operaciones distintas y separadas, pues a diferencia de la inmatriculación que técnicamente alude a la apertura de una hoja registral; la primera inscripción de dominio tiene como finalidad publicitar la titularidad del predio incorporado al Registro. Así, la inmatriculación es antecedente a la primera de dominio. Sin embargo, esta diferencia no tiene mayor relevancia en la práctica, ya que la incorporación del predio al registro se produce simultáneamente con las titularidades jurídicas que le corresponden, pues nuestro ordenamiento solo matricula un predio cuando sobre este existe un derecho (Gonzales y Quintana 2014: 85).

En esta línea, cuando el artículo 2018 del Código Civil señala que “para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”; debemos entender que se está refiriendo a los requisitos para la inmatriculación.

Por lo tanto, existen dos formas para inmatricular un predio: a) exhibiendo títulos por periodo ininterrumpido de cinco años o b) títulos supletorios.

Con respecto al primer supuesto, el artículo 17 del Registro de Inscripciones del Registro de Predios señala lo siguiente:

Artículo 17.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

En este sentido, en el título que se presente para inmatricular el predio, este debe estar plenamente identificado, además el título debe tener fecha cierta en que conste la adquisición, pues a partir de ahí se contabilizarán los cinco años de antigüedad requeridos.

La excepción a esta regla se encuentra en el artículo 16 de la misma norma, según el cual, no se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

a) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios¹²;

b) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;

¹ De acuerdo al artículo 6.1. de la Ley N° 27333, la declaración notarial de formación de títulos supletorios se sujeta al procedimiento establecido para el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

² De acuerdo con el precedente de observancia obligatoria, emitido en el marco del XLIX Pleno Extraordinario No Presencial realizado el día 18 de junio de 2009, el trámite notarial de títulos supletorios solo procede respecto de predios no inscritos, de conformidad con las Leyes 27157 y 27333.

c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;

d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;

e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;

f) Otros que la ley determine.

En la línea del literal b) del citado artículo, cuando se exhiba escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio notarial, no será necesario que este cuente con una antigüedad de cinco años para poder solicitar la inmatriculación, pues el notario es responsable de verificar que el poseedor, ahora propietario, cumpla con los requisitos señalados para declararse como tal.

4. El alcance de la calificación registral en la inmatriculación, en mérito a la declaración de prescripción adquisitiva notarial de predios no inscritos: ¿Cuándo debe emplazarse a la Superintendencia Nacional o a los Gobiernos Regionales?

Cuando un predio no se encuentra inscrito en Registros Públicos, este no cuenta con una partida registral, por lo tanto, no existen actos o derechos sobre dicho predio que sean publicitados en registros y de acceso para cualquier persona. En este supuesto, “las instancias registrales no podrán verificar la adecuación del título de prescripción porque es inexistente una partida registral con la cual contrastar” (Resolución N° 602-2019-SUNARP-TR-T).

Distinto es el supuesto de prescripción adquisitiva de predios inscritos, ya que, de acuerdo con los principios registrales de publicidad y legitimidad contenidos en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, se presume que quien figure inscrito como titular registral, es el propietario del predio y, como consecuencia de ello, la pretensión de prescripción adquisitiva debe entablarse contra el titular registral.

4.1. Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

El artículo 23 de la Ley 29151³, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales establece que:

³ El artículo citado de la Ley 29151, que actualmente cuenta con un Texto Único Ordenado aprobado mediante D.S. N° 019-2019-VIVIENDA se encuentra regulado en el artículo 36 de este último.

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, **son de dominio del Estado**, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales. *(El resaltado es nuestro)*

Del citado artículo se colige que los predios que no cuenten con una partida registral, esto es, que no se encuentren inmatriculados en los Registros Públicos, son de dominio del Estado, *siempre que* no exista un particular que pruebe su derecho de propiedad sobre el predio no inscrito. Por lo tanto, la regla es que se pruebe que un predio es de propiedad de algún particular, y de ser así, no hay necesidad de notificar a la SBN o Gobierno Regional, pues únicamente habrá que notificarse a cualquiera de estos últimos cuando no se pruebe que el predio proviene de la propiedad de particulares.

En esta línea, es relevante establecer los límites a la potestad estatal respecto a los predios de su dominio, para que ello no implique una eventual vulneración de los derechos fundamentales de las personas.

Al respecto, una de las teorías que explica el dominio del Estado es la teoría del dominio eminente, según la cual:

Se distingue la “facultad o derecho ordinario”, “que se refiere a las cosas de uso privado”, y la “facultad o derecho eminente”, *facultas eminens*, “superior a la ordinaria” y ésta compete al Estado “por razón del bien común”. Y como la regia potestas, continúa Grocio, es superior a la *patria potestas* y a la potestad del propietario sobre la cosa, “sobre las cosas particulares, por la misma razón, está el derecho del rey, por el bien común, superior al dominio o propiedad de los particulares”. (Vergara s/f: 88)

En este sentido, la teoría del dominio eminente parte de entender que el Estado “ejerce un derecho de soberanía sobre los bienes públicos” (Mutsios 2018: 13), pues se entiende al dominio eminente como “aquella posibilidad que tiene el soberano (y, por tanto, el Estado) de disponer de los bienes de los súbditos con base en un supuesto derecho de propiedad del Estado sobre el territorio” (Vergara 2014: 637-638).

Ahora bien, autores como Hernandez, han afirmado que dicha soberanía se ejerce con las limitaciones establecidas en el ordenamiento constitucional peruano (citado en Mutsios 2018: 15). Por lo tanto, la actuación del Estado se encuentra limitada por la regulación del propio ordenamiento jurídico.

De esta forma, en la línea de la teoría patrimonialista (bienes de dominio público y bienes de dominio privado), un particular puede inmatricular un predio, en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio notarial en la que se le declare propietario, siempre que dicho predio no se encuentre afectado al uso o servicio público, pues como hemos visto anteriormente, únicamente pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva los bienes de dominio privado del Estado.

Por otro lado, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 23 de la ley en mención, mediante el D.S. N° 001-2009-VIVIENDA⁴, se incorporó una nueva regla para emplazamiento notarial aplicable en el proceso de prescripción adquisitiva. En este sentido, se incorporó el literal d) al artículo 40 del reglamento de la Ley N° 27157:

Artículo 40.- Emplazamiento

El notario notificará necesariamente:

- a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
- b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.
- c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.
- d) **A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.** *(El resaltado es nuestro).*

Como podemos advertir, cuando el predio no esté inscrito y no constituya propiedad de particulares, el notario se encuentra obligado a notificar a la SBN o al Gobierno regional, dándole a conocer que sobre determinado predio se está realizando un procedimiento de prescripción adquisitiva, ante lo cual, la entidad correspondiente puede presentar oposición, con lo cual, de presentarse, lo cual es habitual, el notario deberá dar por finalizado este trámite, ello, pues, en concordancia con el principio de inhibición notarial, “el notario no solo tiene el derecho sino tiene el deber de INHIBIRSE frente al surgimiento de un eventual conflicto debiendo remitir los actuados al juez o dar por

⁴ Publicado en el Diario El Peruano el 05 de febrero de 2009.

concluido el trámite, según corresponda, sin posibilidad de calificar la naturaleza de la oposición” (Berrospi 2016).

Sin embargo, no en todos los casos que nos encontremos ante un predio no inscrito, el notario estará obligado a notificar a la SBN o Gobierno Regional, pues existen personas que cuentan con título de propiedad que respalda su derecho, pero que por diversos motivos no pueden inscribirlo en registros públicos, motivo por el cual, solicitan que se les declare como tal, mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial para que con este puedan inmatricular el predio e inscribir su dominio sobre el mismo. En este caso, si el solicitante afirma y prueba/acredita al notario que su derecho de propiedad proviene de otro particular, ya sea presentando un documento de compraventa u otro en el que se transfiera este derecho, bastará que el notario notifique a los particulares de quienes proviene el derecho que alega el solicitante, siendo innecesaria la notificación a la SBN o Gobierno Regional.

4.2. Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal

Previamente hemos mencionado que todos los predios de dominio privado del Estado, lo cual incluye a los predios no inscritos, pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva, previa notificación a la SBN o Gobierno Regional, y de no existir oposición de estos, inscribirse la inmatriculación del mismo a favor de un particular.

Sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley N° 29618⁵, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”; la situación ya no es tan clara y se presta a discusiones.

La excepción a la aplicación de esta ley se expresa en la disposición complementaria final en la cual se excluye a los predios en propiedad, posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, los cuales se rigen por la normativa especial de la materia.

En razón a los diversos problemas de aplicación generados con la entrada en vigencia de esta ley, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado entre el 8 y 9

⁵ Publicada en el Diario El Peruano el 23 de noviembre de 2010.

de julio del año 2016, se planteó la siguiente interrogante: “¿Es factible que las personas puedan obtener prescripción de inmuebles del Estado o con la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, todos los inmuebles, indistintamente del tiempo, se vuelven imprescriptibles?”

La primera posición señaló lo siguiente:

Puede declararse la prescripción de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción.

Por otro lado, la segunda ponencia señaló:

Desde la vigencia de la Ley N° 29618 ya no puede declararse la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes del dominio privado del Estado, aunque antes de dicha vigencia el poseedor hubiese cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción.

Como podemos advertir, esta última ponencia defiende la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado, toda vez que, según esta interpretación, la Ley N° 29618 “ha ampliado la calidad de imprescriptibles, establecida inicialmente para los bienes de dominio público, ahora también para los bienes estatales de dominio privado, debiendo acogerse dicha ley por ser una norma especial que prohíbe expresamente los bienes de dominio privado del Estado por los particulares” (Room 2016:315).

No obstante, realizado el debate, por mayoría, resultó ganadora la ponencia 1; por lo cual se concluyó que sí es factible la adquisición de propiedad por prescripción de bienes inmuebles de dominio privado estatal, siempre que antes de la entrada en vigencia de la Ley, esto es, antes del 24 de noviembre del 2010, el poseedor que solicita se declare la prescripción a su favor, ya haya cumplido con los requisitos expresados en el artículo 950 del Código Civil.

En la línea de las controversias presentadas con la vigencia de esta ley, esta ha sido cuestionada, incluso ante el Tribunal Constitucional. Así a través del Expediente N° 0014-2015-PI/TC admitido y actualmente en trámite, promovido por el Colegio de Notarios de San Martín contra el Congreso de la República se ha cuestionado su constitucionalidad.

Sobre el particular, de acuerdo con Quispe Edgardo, las principales críticas provienen de autores como Zecenarro Monge, Avendaño Arana y García Valdez, con las cuales coincidimos:

Respecto del artículo 1

- No se precisa si la presunción de posesión por parte del estado es iure et iure o iuris tantum, lo cual causa confusión en su interpretación y aplicación. En caso de duda, según el artículo 280 del Código Procesal Civil, se asume la presunción relativa, o sea, la iuris tantum. En consecuencia, si es iuris tantum la presunción del artículo 1, basta que el prescribiente demuestre su posesión para traer abajo dicha presunción en favor del Estado.

- La presunción de posesión de esta ley entra en directa colisión con el tratamiento que sobre dicha figura tiene el Código Civil, pues la ley presume la posesión, cuando el Código Civil nos habla de esta institución como un hecho fáctico.

Respecto del artículo 2

- [...]Se legitima la discriminación de tratar desigualmente al particular frente al Estado cuando también interviene como tal.

- Por interpretación a contrario sensu del artículo 73 de la Constitución, la prescriptibilidad de los bienes privados del Estado está permitida. Luego, esta ley contraviene lo dispuesto por el artículo 51 de la Carta Magna. Que dispone que la norma constitucional debe prevalecer sobre la norma de menos jerarquía. [...] (Citado en Quispe 2016: 300-301).

Por lo anterior, a pesar de considerar que esta ley es abiertamente inconstitucional; hasta que no se emita la resolución del Tribunal Constitucional que la declare inconstitucional, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, el notario no podrá declarar la prescripción adquisitiva de predios de dominio privado estatal, en caso el poseedor solicitante se ampare en haber cumplido con el plazo requerido en el 950 del Código Civil, siendo que para ello considera como plazo el 24 de noviembre de 2010 o fechas posteriores a este.

4.3. La calificación registral

Con respecto a la calificación registral, el artículo 2011 del Código Civil establece que

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

De acuerdo al artículo citado, la calificación registral comprende la verificación de la legalidad, capacidad, validez del acto, forma documental y compatibilidad. Al respecto,

se hace una excepción a lo mencionado en caso se califique un parte que contiene una resolución judicial, por lo que, en este último caso, solo se calificará la forma documental. Sin embargo, no se menciona expresamente, el alcance de la calificación registral respecto a los asuntos no contenciosos notariales.

Sobre el particular, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP, que uniformiza los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, entre los cuales se encuentra la declaración de prescripción adquisitiva de dominio; la misma que establece lo siguiente:

5.2. El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, 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.** *(El resaltado es nuestro).*

En la línea con la directiva, en los procedimientos no contenciosos de competencia notarial, la calificación del registrador a la que se refiere el artículo 2011 del Código Civil, se encuentra limitada, pues en este caso, el registrador no puede calificar los actos procedimentales que realice el notario, ni el fondo o motivación que sirven para la emisión de la declaración notarial. En consecuencia, se advierte que, según la directiva, el alcance de la calificación notarial es muy semejante a la calificación de documentos judiciales.

En este sentido, en los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva de dominio, el registrador únicamente debe calificar la formalidad del instrumento y compatibilidad del acto inscribible, pues el contenido y lo declarado, entiéndase con ello, a la validez de la declaración notarial, es de absoluta responsabilidad del notario, pues se presume que este debió haber actuado con la diligencia que se exige, en cumplimiento de las normas, para determinar y declarar un acto o derecho.

En esta línea, en el procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio notarial, el notario es responsable de cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 5 de la Ley N° 27333, dentro del cual resalta la obligación de notificar a los interesados y colindantes, y el emplazamiento a la SBN o Gobierno Regional en caso que el predio no se encuentre inscrito y no constituya propiedad de particulares.

En esta línea, con respecto al emplazamiento notarial, en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el 27 de agosto de 2015 se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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

En caso de inmatriculación por procedimiento notarial, si se hubiera acreditado ante el notario que el derecho del solicitante proviene de un particular, deberá constar en el acta dicha circunstancia y el nombre del particular emplazado en el procedimiento.

En caso contrario, en el acta deberá constar el emplazamiento a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o a los Gobiernos Regionales. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157". *(El resaltado es nuestro).*

El acuerdo plenario establece que la acreditación del derecho que realiza el solicitante se hace frente al notario, pues este, en base a la documentación que se le presente y de acuerdo a lo que presencie, emite su declaración fundamentada y motivada. En este sentido, el notario es el llamado a evaluar si efectivamente el derecho de propiedad del predio sobre el que se solicita la prescripción proviene de un particular, en cuyo caso deberá notificar a este; o, de lo contrario, si considera que no se ha acreditado ello y el predio no está inscrito en Registros Públicos, a la SBN o Gobierno Regional.

Ahora, si bien el acuerdo plenario precisa que la acreditación del derecho se hace ante el notario, por lo que el registrador no es competente para calificar si se debió emplazar al particular o al Estado, pues esto lo decide el notario al ser un acto procedimental; debe tenerse presente que dicha precisión se realizó en un acuerdo plenario, mas no en un precedente de observancia obligatoria, por lo que solo es de obligatorio cumplimiento para la calificación registral que realice el Tribunal Registral en segunda instancia, mas no el que realiza el registrador en primera instancia.

Por otro lado, distinta es la situación cuando se califica la prescripción adquisitiva de predio inscrito, pues en este caso, no se solicita la inmatriculación, sino el cambio de dominio.

Al respecto, en el XXVII-XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21 a 23 de noviembre de 2007, cuando aún no se había publicado la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo. *(El resaltado es nuestro)*.

El cual fue precisado en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 31 de agosto y 1 de setiembre de 2017 mediante el siguiente precedente de observancia obligatoria:

PRECISION AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se encuentra dentro del ámbito de 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 con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.

Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto **será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal** señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157. *(El resaltado es nuestro)*.

De lo expuesto, el primer precedente se enmarca dentro del supuesto en que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es título para inscribir una nueva titularidad en la partida registral del predio en cuestión. En este sentido, con la declaración de prescripción se actualiza el rubro C de la partida del predio (títulos de dominio), lo cual tiene como presupuesto la existencia de la partida registral del predio prescrito. En otras palabras, el predio fue inmatriculado previamente al ingreso del título que declara la prescripción adquisitiva.

Por lo tanto, en este caso, a pesar que el solicitante pruebe ante el notario que su derecho de propiedad proviene de otra persona distinta al titular registral, el notario debe notificar al titular registral, el cual es plenamente identificable, ya que la partida del predio lo publicita. Es en este supuesto en que como parte de la calificación de la adecuación del

título, se exige que en el procedimiento de prescripción se haya notificado al titular registral.

Sin embargo, esta verificación de la adecuación a la cual se encuentra sujeta el registrador, no podrá realizarse cuando el predio no se encuentra inmatriculado, esto es, cuando el predio no cuenta con una partida registral, pues, en este supuesto, el registrador no podrá verificar la adecuación con los asientos registrales, simplemente porque no existen asientos registrales, ni ningún antecedente del predio en los Registros Públicos.

Por otro lado, el segundo precedente señala que cuando se califique la prescripción de bienes de propiedad del Estado, debe verificarse el emplazamiento a la entidad correspondiente. Al respecto, anteriormente hemos expuesto que los bienes del Estado pueden o no estar inscritos y es en este último supuesto (cuando no están inscritos) donde se presenta el inconveniente que hemos estado analizando, ya que puede haber bienes no inscritos de propiedad de particulares o de propiedad del Estado.

Al respecto, queda claro que en caso el predio no inscrito, objeto de prescripción, sea de dominio privado estatal, el notario se encuentra obligado a notificar a la SBN o Gobierno Regional, por lo que el registrador deberá verificar que el notario haya dejado constancia de la notificación a la entidad estatal en el acta correspondiente.

4.4. Jurisprudencia registral

A continuación, se expondrán dos ejemplos en referencia al ámbito de la calificación registral ante la solicitud de prescripción adquisitiva notarial de predio no inscrito.

❖ Resolución N° 729-2019-SUNARP-TR-T

En la presente, se solicita la inmatriculación del predio, en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial a favor de la sociedad conyugal conformada por Gerardo Grandez Huamán y Jesús Orvilda Rojas, la cual fue tachada en primera instancia bajo el argumento de que en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva no se ha cumplido con acreditar de quién proviene el derecho invocado. En este sentido, el registrador consideró que debió haberse acreditado el emplazamiento a la SBN o Gobierno Regional, dado que el notario ha omitido indicar el nombre del particular de quien proviene el derecho.

Al respecto, el Tribunal Registral considera que en el acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio se ha acreditado ante el notario que el derecho de propiedad de

los solicitantes proviene de particulares, ya que en la cláusula 5°, 6° y 7° del acta notarial, el notario declara que los peticionantes han acreditado la posesión continua, pacífica y pública por más de diez años en calidad de poseedores y propietarios. Asimismo, que el derecho invocado por los peticionantes lo recibieron de don Samuel Rojas Torres y Maria Dolores Santillan Santillan, mediante **escritura pública de compraventa** de un terreno urbano. Además, se acredita que se ha dado cumplimiento a lo prescrito en el inciso a) del artículo 40 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, en tanto se ha notificado el inicio del proceso a la persona de quien deriva el derecho invocado, esto es, a los anteriores propietarios; por lo que no es necesaria la notificación a la SBN, pues el derecho proviene de la propiedad de particulares debidamente acreditada ante el notario.

❖ La Resolución N° 626-2018-SUNARP-TR-T

En la presente, se solicita la inmatriculación del predio, en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva notarial a favor de la sociedad conyugal conformada por Eleodoro Torres Gutierrez y Felicita Acasiete, la cual fue observada por la registradora bajo el sustento de que los solicitantes adquirieron el predio mediante **escritura pública de transferencia de posesión y venta de construcción**, otorgada por sus anteriores posesionarios, Don Miguel Herencia Haybo y Doña Juana Ramos Angulo, mas no por documento que acredite la transferencia de propiedad, motivo por el cual, el notario tuvo que haber emplazado a la SBN o Gobierno Regional; sin embargo, solo notificó a los señores que transfirieron la posesión a favor de la sociedad conyugal prescribiente del predio.

Al respecto, el Tribunal Registral realiza una revisión del acta notarial, la cual señala expresamente que “se ha acreditado que el peticionante se encuentra en posesión pacífica y pública (...) y refirmado con el mérito de la escritura pública de transferencia de posesión y venta de construcción de fecha 11 de setiembre del 2002 (...)”, además se señala que uno de los insertos del instrumento notarial expresa lo siguiente: “admítase a trámite la presente prescripción adquisitiva de dominio; en consecuencia póngase en conocimiento mediante edictos a Don Miguel Herencia Haybo y Doña Juana Ramos Angulo, de quienes el solicitante afirma que deriva su derecho posesorio (...)”. Como consecuencia de lo descrito en las citas anteriores, la Sala concluye que en el acta protocolar se ha dejado constancia que el derecho del solicitante proviene de una transferencia de posesión, mas no de la propiedad de un particular debidamente acreditada

ante el notario, por lo que se asume que el predio no inscrito es de propiedad del Estado, motivo por el cual resuelven tachar el título.

Al respecto, consideramos que la Sala se ha extralimitado en la calificación del título, ya que, de acuerdo con la Directiva y el acuerdo plenario que obliga directamente al Tribunal Registral, en un procedimiento no contencioso, el notario es el único competente para analizar si el derecho deriva de un particular. Esto se debe a que dicho análisis forma parte del aspecto procedimental notarial, el cual no es materia de calificación registral.

De esta forma, si el notario consideró que el derecho proviene de particulares y lo manifestó describiendo los nombres de estos, el registrador no debió entrar a calificar y evaluar el razonamiento del notario.

Ahora, si bien al registrador o al Tribunal Registral puede parecerle evidente que el derecho invocado no proviene de una transferencia de propiedad, como consideramos sucede en el presente caso, su ámbito de calificación se encuentra limitada por la Directiva N° 013-2003-SUNARP, por lo que la responsabilidad respecto a lo declarado recae únicamente sobre el notario.

5. Conclusiones

La declaración de prescripción adquisitiva notarial se realiza mediante un procedimiento no contencioso. Dicha declaración de prescripción adquisitiva sirve para inmatricular el predio no inscrito y, en caso el predio esté inscrito, para la inscripción del cambio de dominio.

Cuando nos encontramos ante un predio no inscrito, se presenta una excepción en la calificación de la adecuación y tracto sucesivo, ya que no existen antecedentes registrales del predio con los cuales contrastar el título presentado. En este sentido, la inmatriculación no se encuentra sujeta al principio registral de tracto sucesivo.

Dado que la inscripción en el registro de predios no es constitutivo de derecho de propiedad, un predio no inscrito puede ser de propiedad de particulares o del Estado.

Con respecto a los predios de dominio estatal, es necesario diferenciar los predios de dominio privado y los de dominio público. En principio, los primeros, sí pueden ser adquiridos por prescripción adquisitiva. Los segundos, por mandato constitucional son imprescriptibles.

Con la entrada en vigencia de la Ley N°29618, actualmente no se pueden adquirir por prescripción adquisitiva notarial los predios de dominio privado del Estado. La excepción a ello, es que se haya cumplido con los requisitos y plazos señalados para la prescripción hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618. Por lo tanto, de no haberse cumplido con el plazo para la prescripción hasta el 24 de noviembre de 2010, no se podrá adquirir por prescripción el predio.

En el procedimiento no contencioso de declaración de prescripción adquisitiva de predio no inscrito, el notario es quien ejerce la competencia para evaluar e identificar de quién proviene el derecho que alega el prescribiente, en base a las pruebas que se le presente. De determinar que el derecho del prescribiente proviene de un particular, el notario no se encuentra obligado a notificar a la SBN o Gobierno Regional.

La calificación registral con respecto a los procedimientos no contenciosos notariales se encuentra limitada y prácticamente es similar a la calificación de documentos judiciales. Sin embargo, la limitación que establece el Código Civil respecto a los documentos judiciales se hace por ley; en cambio; la limitación a la calificación respecto a los

procedimientos no contenciosos notariales se determinó mediante Directiva N° 013-2003-SUNARP.

De acuerdo con la Directiva N° 013-2003-SUNARP, el registrador no se encuentra facultado para calificar la validez de los actos procedimentales, fondo, ni fundamentos que realice el notario para la declaración de prescripción. El análisis que realiza el notario para determinar si el derecho de propiedad del prescribiente proviene de un particular, forma parte del acto procedimental notarial.

6. Bibliografía

1994

CHICO Y ORTIZ, Jose María

Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. Marcial Pons. Madrid.

2003

RAMIREZ, Eugenio

Tratado de Derechos Reales. Segunda edición. Lima: Rodhas.

2008

TANTALEÁN, Reynaldo

“Del título supletorio a la usucapión: una mutación interesante, pero peligrosa”.
Comentarios a la jurisprudencia y praxis jurídica. Lima, 2008, pp. 7-17.

2008

VASQUEZ, Walter

Acerca del Dominio público y el Dominio Privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. Lima: Derecho y Sociedad.

2008

VILLANUEVA Contreras, Noel

“¿La pérdida o extravío de un título de propiedad es privativo de título supletorio o de la prescripción adquisitiva ordinaria? Hacia una propuesta legislativa sistemática”.
Comentarios a la jurisprudencia y praxis jurídica. Lima, 2008, pp. 27-44.

2011

GONZALES, Gunther

La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. Lima: Ediciones Legales.

2012

JIMENEZ, Roberto

Bienes de dominio público (comentario al artículo 73 de la constitución). Tomo I. Lima: Gaceta jurídica.

2013

MEJORADA, Martín

“La posesión en el Código Civil Peruano”. Derecho Constitucional. Lima: Derecho y Sociedad, número 40, pp. 251-256.

2014

GONZALES, Gunther y QUINTANA, Rosa

La primera inscripción o matriculación de predios. Lima: Jurista editores.

2014

VERGARA, Alejandro

La Contemporánea Regulación de la Minería en Chile. Crítica a las Teorías Tradicionales del Dominio Estatal de las Minas. En: Revista de Doctrina, Jurisprudencia, Legislación y Práctica 93.

2015

VÁSQUEZ, Fiorella

“¿Resulta factible usucapir un predio adquirido mediante contrato?” En ius360. Consulta: 4 de octubre de 2019.

<https://ius360.com/privado/civil/resulta-factible-usucapir-un-predio-adquirido-mediante-un-contrato/>

2016

AVENDAÑO Arana, Francisco.

La prescripción adquisitiva según la Corte Suprema: Criterios para su acreditación. Lima: Gaceta jurídica.

2016

BERROSPI, Sergio

“Nuevos principios o conceptos notariales a partir de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos” En EnfoqueDerecho.com. Consulta: 15 de noviembre de 2019.

<https://www.enfoquederecho.com/2016/06/02/nuevos-principios-o-conceptos-notariales-a-partir-de-la-ley-de-competencia-notarial-en-asuntos-no-contenciosos/>

2016

QUISPE, Edgardo

“La prescripción de bienes inmuebles de dominio privado del Estado”. Los plenos civiles vinculantes de las Cortes Superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Lima, 2016, pp. 281-308.

2016

ROOM, Elizabeth

“Comentarios a la Ley N° 29618 sobre imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”. Los plenos civiles vinculantes de las Cortes Superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Lima, 2016, pp. 309-318.

2017

GONZALES, Gunther

LA USUCAPION. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. Cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica.

2018

MUTSIOS, Milagros

“¿Quién se robó mi propiedad? El tratamiento de los recursos naturales mineros a la luz de las teorías de dominio público y su aplicación en el Perú”. Revista de Derecho Themis 74. Lima, pp. 11-25.

S/F

VERGARA, Alejandro

“El dominio eminente y su aplicación en materia de minas”. Pp. 87-88. Consulta: 14 de noviembre de 2019.

file:///C:/Users/Computer/Downloads/000310683.pdf

Normas

Decreto Legislativo N° 295, Código Civil

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 Propiedad Común.

Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, aprueban el Texto único Ordenado del Reglamento de 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 Propiedad Común.

Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, aprueban Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, que aprueba la Directiva N° 013-2003-SUNARP, que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP. Publicado en el Diario El Peruano el 04 de mayo de 2013.

Jurisprudencia

Casación N°272-2009-Lima

Casación N° 374-2000-Callao

Casación N° 1118-2013-San Martín

Resolución N° 626-2018-SUNARP-TR-T

Resolución N° 729-2019-SUNARP-TR-T

Resolución N° 602-2019-SUNARP-TR-T