

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL EN EL DERECHO PERUANO

Nikolay Mosquera Rojas ^(*)

Fecha de publicación: 01/07/2013

Sumario: Introducción. **I.** Alcances sobre la prescripción notarial. a) específica. b) supletoria. **II.** Ámbito Material de Aplicación de las Regularizaciones. **III.** Aspectos procedimentales de la prescripción notarial 1. Solicitud. 2. Anotación preventiva. 3. Notario competente. 4. Testigos. 5. El acta de presencia. 6. Propietario u ocupantes de los predios colindantes. 7. La usucapión notarial. 8. Anexos y pruebas. 9. Publicidad del procedimiento. 10. Declaración de propiedad. **IV.** Conclusiones. **V.** Referencias.

Resumen:

El presente artículo aborda de una manera muy descriptiva la normativa que rige el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial en el Derecho peruano, regulada como asunto no contencioso.

Palabras Clave: Asuntos no contenciosos, competencia notarial, prescripción adquisitiva de dominio notarial, saneamiento de títulos, usucapión.

INTRODUCCION

El Perú se ha convertido en un país atractivo para las inversiones extranjeras, para lo cual ha realizado en los últimos tiempos significativas modificaciones a su derecho interno haciéndolo mucho más flexible en

^(*) Abogado por la Universidad San Luis Gonzaga de Ica.
nikolaymcivilaw@hotmail.com

Este trabajo está dedicado a todas las personas que han me han ayudado desinteresadamente en varios aspectos de mi vida .Este trabajo es una muestra de este agradecimiento.

cuanto a la tramitación (entre otras cosas) de la regularización de la propiedad. Así, con 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, su reglamento, Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda y las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral como órgano administrativo competente. En este contexto la prescripción adquisitiva ha venido configurándose como un mecanismo de gran beneficio para sanear titularidades¹ correspondiente a bienes inmuebles urbanos.

I. ALCANCES SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NOTARIAL

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley N° 27157: “La prescripción adquisitiva (...) es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguiente del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, (...). Asimismo, 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. [Inmatriculado o no]. (...)”².

En cuanto a la normativa aplicable tenemos la siguiente:

a) Específica

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, Ley N° 27157 (*El Peruano*, 20/07/1999)

Su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (*El Peruano*, 17/02/2000) cuyo T.U.O. se aprobó vía Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda (*El Peruano*, 8/11/2006)

¹“La propiedad, que por su naturaleza misma puede mostrarse ya con dificultad, por lo que no es fácilmente reconocible por las grandes masas populares, nunca será suficiente, bajo ninguna condición jurídica, para señalar con la debida claridad la línea de demarcación entre la posesión y la pobreza. A este propósito ofrécese un hecho exteriormente visible, que por sí mismo indica á las masas, y sin atender á acciones y á condiciones pasadas, el gran contraste. Este hecho es la posesión (Besitz)”. Anton Menger , Profesor de Derecho en la Universidad de Viena ,*El Derecho Civil y los pobres* (Versión Española con la autorización del autor y precedida de un Estudio sobre el Derecho y la cuestión Social por Adolfo Posada, Profesor de Derecho Político y Administrativo en la Universidad de Oviedo ,Librería de Victoriano Suarez ,48,Precitados ,48, Madrid , 1848), pp.270-271.

² Artículo 36 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda

Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, Ley N° 27333 (*El Peruano*, 30/07/2000)

b) Supletoria

Ley del notariado, Decreto Legislativo N° 1049

Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Ley 26662

Código Civil

Código Procesal Civil

II. AMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN DE LAS REGULARIZACIONES

De acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 27157, el reconocimiento legal e inscripción registral recaen en los siguientes bienes:

- a) Predios urbanos.
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios

También comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción.

Esta disposición se integra con otras regulaciones y disposiciones plenas, generando que la regularización finalmente contempla:

1. Terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones (art. 5 inc. k) de la Ley N° 27333)
2. Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
3. Terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización (Décimo Precedente de Observancia Obligatoria - XII Pleno del Tribunal Registral relativo a la Prescripción Adquisitiva Notarial)
4. Predios urbanos
5. Predios con edificaciones materia de regularización.

6. Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas³ que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de predios⁴.
7. Predios con edificación inscrita que no es materia de ningún supuesto de regularización⁵.
8. Inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque el proyecto de aprobación de la habilitación urbana no se encuentre inscrito.

III. ASPECTOS PROCEDIMENTALES DE LA PRESCRIPCIÓN NOTARIAL

La Ley N° 27157 sostiene que el notario puede conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva independientemente si el predio se encuentra inscrito o no. Veamos algunos aspectos relevantes:

1. Solicitud

El trámite se inicia por petición escrita de los interesados⁶ o sus representantes(autorizada por un letrado colegiado), señalando nombre, identificación y dirección de todos los interesados, el motivo de la solicitud, el derecho que los asiste y el fundamento legal⁷ Se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble⁸. Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma

³ Modificatoria (Decreto Supremo N° 011-2005-Vivienda). Amplia el ámbito de la Regularización a predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren inscritas como urbanas en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

⁴ Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”. XIX PLENO - Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 5 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TRL del 3 de mayo de 2006.

⁵ Procede si ya existe edificación inscrita que no es materia de ningún supuesto de Regularización (Décimo Precedente de Observancia Obligatoria – XII Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP).

⁶ Con respecto a los bienes sujetos a la sociedad de gananciales objeto de usucapión, se ha sostenido en sede administrativa: “Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales” (XLVI Pleno - Criterio sustentado en la Resolución N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007).

⁷ Artículo 5 de la Ley N° 26662

⁸ Artículo 5 de la Ley N° 27333

contenga los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite⁹.

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien. (Opcional) Aclaración se acompañara los planos de ubicación y perimétricos ge referenciados con coordenadas UTM (...) no es necesario que los planos sean visados por la autoridad municipal¹⁰.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

2. Anotación preventiva

Procederá la anotación preventiva solo en el supuesto de que el predio este inscrito¹¹. Si no es realizada la anotación por el notario, ello no constituye una limitación para la inscripción definitiva del dominio del usucapiente¹².

3. Notario competente

El notario competente será aquel de la provincia donde se encuentra el inmueble¹³.

⁹ Artículo 5 inc. b) de la Ley N° 27333

¹⁰ En los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes (art. 2.1 de la Ley N° 27333)

¹¹ **Resolución N° 013-2003-SUNARP/SN.**

Numeral 5.3.- Para la anotación preventiva se requiere el oficio, copia certificada de la solicitud (sin anexos) y copia certificada de planos de ubicación y localización del predio. Si el petitorio se modifica en el proceso, ello no implica la modificación de la anotación como requisito previo para la inscripción del acto definitivo.

¹² La anotación de la solicitud de usucapición no es acto previo. Puede inscribirse la declaración sin aquélla. Plenos XXVII y XXVIII, 2º Precedente. “La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva”. Criterio sustentado en la Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007.

4. Testigos

Los testigos suscribirán la solicitud indicando conocer al peticionario y precisando su tiempo de posesión (art. 5 inc. b) de la Ley N° 27333). Se acompañarán sus documentos de identidad para verificar edad y si domicilian en la provincia, precisando su domicilio para efecto de notificaciones. Asimismo, se ofrecerá la declaración testimonial de no menos de tres testigos ni más de seis mayores de 25 años de preferencia que sean vecinos (colindantes del predio). Si el notario lo considera necesario puede llamarlos a su despacho para tener mayor elemento de convicción o si desea puede tomar la manifestación de estos cuando se elabora el acta de presencia sin perjuicio de que estos suscriban la solicitud para mayor seguridad del trámite¹⁴.

5. El acta de presencia

El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia¹⁵; previamente, se notificará al titular registral y a los colindantes con tres días hábiles de anticipación. Los días deben ser días hábiles no naturales según lo dispuesto por el artículo 147 del Código Procesal Civil que rige supletoriamente a este procedimiento.

El momento ideal para la redacción del acta de presencia sería cuando se realice la inspección por razón de inmediatez, y que los presentes firmen el acta¹⁶.

6. Propietario u ocupantes de los predios colindantes

El Notario notificará a los colindantes cuyas direcciones sean conocidas (art. 5 inc. d) de la Ley N° 27333), nombre y dirección de los propietarios u

¹³ Artículo 5 de la Ley N° 27333

¹⁴ Para la declaración de testigos no necesariamente tiene que efectuarse en el acta de presencia (art. 5 inc. e) de la Ley N° 27333 que modifica incorrecta redacción de artículo 41.1 del reglamento). Asimismo:

No es necesario presentar pliego de preguntas.

Declaración debe efectuar en forma individual y separada indicando nombre, edad, ocupación, domicilio, si es pariente, cónyuge o concubino del solicitante, si tiene amistad o enemistad con él o interés en el resultado del proceso, si tiene vínculo laboral con él o es su deudor o acreedor (ver art. 224 del CPC)

Prohibiciones para ser testigo (ver art. 229 del CPC).

La pregunta puede ser solo una respecto a la posesión que alega el solicitante.

¹⁵ Artículo 5 inciso e) de la Ley N° 27333.

¹⁶ Los colindantes pueden dar su declaración en el acto de presencia o después, no es necesario que todos lo hagan solo aquellos que tengan la voluntad de hacerlo y si ello sirve para acreditar mas la verosimilitud de la posesión del interesado.

ocupantes de los predios colindantes. (art 39 inc. d) y art. 40 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 27157).

Cuando la dirección de alguno de ellos no fuera conocida se realizara por medio de edictos, siempre y cuando el interesado manifieste que desconoce el domicilio del titular o de quien tenga derechos sobre el bien. Si no se ha podido ubicar la dirección domiciliaria de quien tenga derechos inscritos se declarara bajo juramento que se ha realizado todas las gestiones que fueron necesarias para dar con el domicilio. Si se cree necesario para mayor seguridad del trámite se presentara constancias expedidas por el órgano de Identificación Nacional y Estado Civil (RENIEC) respecto de aquellos que tenga derechos inscritos y cuyos domicilios no se hubiese podido localizar .

Las notificaciones se efectuarán teniendo en cuenta la Ley de Notariado peruano.

En la solicitud se consignara el nombre y dirección del titular registral, de ser el caso¹⁷. Si el titular registral del predio es una persona jurídica deberá adjuntarse a la solicitud una copia literal de la partida donde figure inscrita.

En general, se consideran interesados:

1. Titular registral (Quien figura como tal en el Registro de Predios, o a criterio del Notario)
2. Colindantes propietarios u ocupantes del predio
3. Testigos cuando hayan consignado su dirección en la solicitud
4. A las personas que en las declaraciones juradas del impuesto predial figuren como poseedoras o titulares de un derecho real o personal respecto al bien, incluyéndose al propietario.

7. La usucapión notarial

Procede cumplidos los diez años, independientemente de los requisitos de la prescripción corta o larga.

En ocasiones se ha señalado a nivel notarial que si el predio no está inmatriculado, la vía idónea para la regularización es la formación de títulos supletorios, y cuando sí lo esté es la prescripción adquisitiva. Sin

¹⁷ Artículo 39 inc. b) del Reglamento de la Ley N° 27157. Al respecto: “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 haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo”. XXVII - XXVIII Pleno - Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L del 31 de julio de 2007.

embargo, la Ley N° 27157 señala que se puede tramitar la prescripción adquisitiva de dominio de un predio esté inmatriculado o no.

Si es posible suma de plazos posesorios de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, se presentara el documento en el que consta la transferencia de la posesión cuyas firmas o fechas hayan sido certificadas por un juez o un Notario, si se cuenta con una escritura o inscripción registral mucho mejor. Si el bien objeto de posesión fue adquirido por medio de la posesión civilísima se deberá acreditar la calidad de heredero en virtud de una sucesión intestada o testada.

8. Anexos y pruebas.

Debe cumplirse con la presentación de planos de ubicación y perimétricos georreferenciados con coordenadas UTM (firmados por ingeniero Civil o arquitecto visados por la Municipalidad) y de distribución de ser el caso. Asimismo, se incluirá la memoria descriptiva del bien.

Para sustentar que el predio tiene la calidad de urbano, existen múltiples criterios a nivel notarial:

Si no se cuenta con proyecto de habilitación urbana pero si con zonificación urbana la calidad de urbano podrá realizarse a través del certificado de zonificación o certificado de parámetros emitido por la municipalidad distrital.

Es procedente la inscripción de declaración de prescripción adquisitiva y títulos supletorios de predios ubicados en zonas urbanas aunque no se encuentre inscrita la habilitación, siempre que la municipalidad certifique que predio cuenta con zonificación urbana. (Directiva 5.1 N° 013-2003-SUNARP/SN).

Certificado de Compatibilidad de uso.

Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios¹⁸.

A efectos de concluir que estamos ante un predio ubicado en zona urbana, debe presentarse un certificado de zonificación expedido por funcionario competente de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad al que se le adjunte el plano, u otro certificado como el de parámetros

¹⁸ Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios son regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros; según las definiciones del Reglamento de la Ley N° 27157.

urbanísticos y edificatorios que acredite fehacientemente la condición de urbano del predio (Res. N° 472-2006-SUNARP-TR-L)

En cuanto a la prueba de la posesión, se adjuntará

1. Certificado municipal de posesión (puede sustituirse por uno relativo a la calidad de contribuyente) no es obligatoria su presentación.
2. Recibos de pago de impuesto predial, arbitrios u otros que graven el predio (facultativo a criterio del notario.)
3. Recibos de pago de servicios públicos: agua, luz, teléfono, etc. (no obligatorio ni legalmente previsto pero recomendable)
4. Declaración testimonial de los testigos

Como medios de publicidad del dominio del anterior dueño se utiliza, según inmatriculación:

1. Copia literal de los asientos del registro público con una antigüedad no menor de 10 años. (Prescripción sobre predio inscrito)
2. Certificado negativo de catastro (prescripción sobre predio no inscrito)

9. Publicidad del procedimiento

El notario fijará carteles en los lugares más visibles de la edificación cuyo saneamiento se solicita (art. 40 de la Ley N° 27157).

En cuanto a las publicaciones, deben efectuarse de la siguiente forma:

De incluir el resumen de la solicitud que contenga que identifiquen el proceso, nombre y dirección del notario.

Publicación efectuada por tres veces con intervalos de tres días. Se contabilizan días hábiles en concordancia con el artículo 141 del Código Procesal Civil y artículo 5 inciso j) de la Ley N° 27333; debiendo realizarse en dos diarios: El diario oficial El Peruano o algún otro autorizado a publicar avisos judiciales, y uno de circulación nacional.

Esta regla también procede para publicar la notificación edictal (art. 168 del CPC). La oposición que genere cualquier interesado es incausada, pudiendo ser verbal o escrita.

10. Declaración de propiedad

La escritura pública debe ser suscrita por los interesados aparejándose el acta de presencia, publicaciones y demás documentos presentados para dar mérito al dominio.

IV. CONCLUSIONES

Como podrá advertirse la usucapión en sede notarial es un trámite expeditivo, por tal motivo mucho de los operadores inmobiliarios ven en ella una herramienta muy útil. El tiempo ahorrado en su trámite es una de las mayores ventajas que ofrece esta forma de prescripción adquisitiva de dominio, notarial; pudiendo acudirse a ella siempre que no existiese fuente de conflictos en cuanto a derechos involucrados y se cuente sobretodo con una serie de documentos de corte técnico-formal para acreditar la posesión *animus domini* ¹⁹.

V. REFERENCIAS:

- Código Civil
- Código Procesal Civil
- 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, Ley N° 27157 (El Peruano, 20/07/1999)
- Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (El Peruano, 17/02/2000) cuyo TUO se aprobó vía Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda (El Peruano, 8/11/2006)
- Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, Ley N° 27333 (El Peruano, 30/07/2000)
- Ley del notariado, Decreto Legislativo N° 1049

¹⁹Aparecen en ellas (y algunos se reproducen en el lenguaje técnico de los civilistas) varios términos designando grados o especies diversas de posesión a los que corresponden efectos jurídicos distintos; al lado de la *possessio simple* hay una *possessio naturalis* o *corporalis*, una *possessio civilis*, una *possessio iusta* o *iniusta*. Segura e indudable es la significación de esta última: es injusta la posesión adquirida del adversario violenta o clandestinamente o por concesión precaria; justa es la exenta de tales vicios (*nec vi nec clam nec precario*). (...) Según la teoría de Savigny la *possessio naturalis* denota la relación física con la cosa, la detentación, que no produce efecto jurídico alguno, porque el *corpus* no está vivificado por el *animus domini*. Frente a ella aparece la posesión verdadera y propia y ésta es de dos especies, la posesión que sin especificación indica técnicamente la posesión protegida por el Pretor mediante los interdictos (*possessio ad interdicta*) y la *possessio civilis* cuya característica consiste en hacer posible la usucapión (*possessio ad usucapionem*) y que constituye un grado más elevado de la posesión en cuanto que produce un efecto ulterior (la usucapión) a más del que es común a la precedente, el de ser protegido con los interdictos. Roberto de Ruggiero, *Instituciones del Derecho Civil, Introducción y Parte General: Derecho de las Personas, Derechos Reales y Posesión* (Traducción de la 4ª Edición Italiana, Anotada y concordada con la Legislación Española por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Tejero, Editorial Rus S.A., Madrid-España), Volumen I, p.787.

- Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, Ley 26662
- Resoluciones administrativas expedidas por el Tribunal Registral.
- Anton Menger, Profesor de Derecho en la Universidad de Viena ,El Derecho Civil y los pobres (Versión Española con la autorización del autor y precedida de un Estudio sobre el Derecho y la cuestión Social por Adolfo Posada, Profesor de Derecho Político y Administrativo en la Universidad de Oviedo, Librería de Victoriano Suarez, 48, Precitados ,48, Madrid , 1848)
- Roberto de Ruggiero, *Instituciones del Derecho Civil, Introducción y Parte General : Derecho de las Personas, Derechos Reales y Posesión* (Traducción de la 4ª Edición Italiana, Anotada y concordada con la Legislación Española por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijero, Editorial Rus S.A, Madrid-España), Volumen I.