

RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 490-2003-SUNARP-SN

Lima, 9 de octubre de 2003

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 26366 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el que está integrado, entre otros, por el Registro de Propiedad Inmueble que comprende, entre sus Registros, al Registro de Predios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27755;

Que, los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157, contemplan la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y la declaración notarial de formación de títulos supletorios, respectivamente, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333;

Que, asimismo, en el artículo 13 de la Ley N° 27333, se regulan los procedimientos para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles;

Que, sin embargo, en instancias registrales, existen posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de las figuras jurídicas citadas en los dos considerandos precedentes, que requieren ser uniformizadas;

Que, es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios;

Que, es función y atribución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3 de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, normar y coordinar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión N° 177 del 2 de octubre de 2003, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad aprobar la Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas;

Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto en el literal I) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que uniformiza los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, deformación de títulos supletorios, o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Artículo Segundo.- Encargar a las Jefaturas de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, adoptar las medidas que permitan una adecuada difusión de la citada Directiva.

Artículo Tercero.- La Directiva a que se refiere el artículo primero entrará en vigencia a los siete días de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS GAMARRA UGAZ

Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Los actos inscribibles en el Registro de Predios se encuentran regulados mayoritariamente por lo dispuesto en el Código Civil, en el Reglamento de las Inscripciones y su ampliación, en el Reglamento General de los Registros



Públicos, en la 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, su Reglamento, y por la Ley N° 27333.

Los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157, contemplan la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y la declaración notarial de formación de títulos supletorios, respectivamente, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333. Asimismo, en el artículo 13 de la Ley N° 27333, se ha determinado y regulado los procedimientos para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles.

Ahora bien, en instancias registrales existen posiciones interpretativas que sostienen que los actos descritos en el párrafo precedente, sólo son procedentes cuando la declaración notarial recae sobre edificaciones en terrenos que cuenten con la inscripción, como mínimo, de la primera etapa del procedimiento administrativo municipal para la aprobación de habilitaciones urbanas, es decir, que cuenten con la aprobación de la habilitación urbana; sin embargo, del literal k) del artículo 5 de la norma citada en la última parte del párrafo precedente, concordado con el inciso 6.1 del artículo 6 y con el inciso 13.1 del artículo 13 de la misma, puede apreciarse que la declaración notarial de prescripción adquisitiva, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, puede recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, lo que nos lleva a dos conclusiones : i) que, no se requiere la existencia de edificaciones; y, ii) que, no resulta exigible la previa inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, sino tan sólo que los inmuebles materia de declaración se encuentren ubicados en áreas que cuenten con zonificación urbana.

En ese sentido, corresponde emitir la presente directiva, a efectos de adoptar como criterio de interpretación registral uniforme, las conclusiones detalladas en el párrafo precedente.

Asimismo, atendiendo a lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, como lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos; por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario, en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial.

Finalmente, es conveniente precisar los documentos que deben ser presentados al registro para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles ya inmatriculados, siempre en estricta aplicación de las normas que constituyen el sustento legal de la presente directiva, dejando constancia, desde ya, y de acuerdo a lo señalado en el párrafo que antecede, que la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no predeterminará todos los extremos de la declaración notarial, si del título presentado para su inscripción, puede apreciarse que durante la tramitación de tal solicitud, aquella fue variada.

II. OBJETO

Uniformizar los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

III. ALCANCE

Todos los Órganos Desconcentrados que integran la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

IV. BASE LEGAL

- Código Civil: Artículos 950, 952, y 2018.
- Código Procesal Civil: Artículo 504 y siguientes.
- Ley N° 27157: artículos 21 y 22.
- Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC: artículos 39 al 43.
- Ley N° 27333: artículos 5 y 6.
- Ley N° 26662: artículo 12.
- Reglamento de las Inscripciones, aprobado por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936 y su ampliación, aprobada por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 18 de junio de 1970.



- Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN.
- Ley N° 27972: Artículo 79.
- Ley N° 26366.

V. CONTENIDO

5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento.

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.

5.3. Para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;
- b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.

Anotada preventivamente dicha solicitud, el Registrador que califique la solicitud de inscripción definitiva de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no exigirá que esta última se adecue a la solicitud anotada, si del título presentado se advierte que ella ha sido variada o modificada en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial.

5.4. No es procedente la anotación preventiva de la solicitud de formación de títulos supletorios, de declaración de prescripción adquisitiva, ni de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, que recaigan sobre inmuebles no inmatriculados.

5.5. Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley N° 27333, la segregación o desmembración del área materia de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, se efectuará por el sólo mérito del instrumento que la contenga. En dicho instrumento se indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

5.6. En aplicación literal del artículo 13 de la Ley N° 27333, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo, puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el punto 5.1 de la presente Directiva.

5.7. La comunicación al Registro, suscrita por el Notario, de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por la existencia de oposición de algún tercero, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar, siempre que se formule rogatoria expresa en ese sentido, y se presente tal comunicación por el Diario.

VI. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes de los Órganos Desconcentrados, los Gerentes Registrales, los Registradores y demás servidores registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

