

CXXV PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:00 de la mañana del día martes 04 de noviembre de 2014, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los Vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como Presidente, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Rosa Vásquez Torres, Pedro Álamo Hidalgo, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Eduardo Morgan Plaza, Eberardo Meneses Reyes, Mirtha Rivera Bedregal, Tito Augusto Torres Sánchez, Víctor Javier Peralta Arana, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Tapia Palacios.

LUGAR:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en Av. Pardo y Aliaga N° 695, Cuarto Piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

AGENDA:

El tema a tratar es:

¿Es necesario adjuntar la resolución municipal de subdivisión para inscribir la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente de un predio que no ha sido objeto de regularización de fábrica?

La programación es la siguiente:

09:00 a.m. a 09:30 a.m. **INSTALACIÓN**
09:30 a.m. a 11:30 a.m. **DEBATE DEL TEMA**
11:30 a.m. a 11:45 a.m. **PLANTEAMIENTO DE POSICIONES FINALES**
11:45 a.m. a 12:00 p.m. **VOTACIÓN**
12:00 a.m. a 12:30 p.m. **FIN DEL PLENO**

INSTALACIÓN:

Con la presencia de 15 Vocales y verificado el quórum reglamentario correspondiente, el **Presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno convocado para la fecha.

Cabe señalar que la Vocal Gloria Salvatierra no participó en la sesión del Pleno por encontrarse con descanso médico.

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Sala de Trujillo en razón a la apelación del título 47112-2014, ya que se ha reportado la existencia de resoluciones con criterios contradictorios (se tratan de las resoluciones 040-2014-SUNARP-TR-T, 205-2014-SUNARP-TR-L y 195-2008-SUNARP-TR-T), por lo que la Sala solicita que estos dictámenes contrapuestos sean discutidos por el pleno a fin de adoptar el criterio que deba prevalecer.

Posteriormente, el **Presidente del Tribunal Registral** remite a los Vocales del Tribunal Registral la ponencia del Vocal Walter Morgan, la cual se transcribe líneas abajo:

“¿ES NECESARIA LA PRESENTACIÓN DE LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE SUBDIVISIÓN CUANDO SE HA PRESCRITO NOTARIALMENTE UN LOTE DE TERRENO URBANO SIN EDIFICACIÓN QUE FORMA PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN?”

1. *Para nadie es desconocido que para independizar una porción de un predio urbano es requisito ineludible la resolución municipal de subdivisión. Así lo determina el artículo 60 del RIRP. **Esta es la regla de alcance general para la inscripción toda independización de predio urbano.***
2. *En efecto, si una persona desea inscribir su adquisición por compraventa de 100 m2 de un predio urbano de 500 m2 debe tramitar la autorización municipal de subdivisión. Si en lugar de haber comprado los 100 m2 los prescribió judicialmente, también debe obtener el consentimiento edil. Entonces, el interesado en inscribir no se salva de recurrir a la municipalidad respectiva para independizar el predio urbano adquirido.*
3. *La Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones (nombre abreviado), en vigor desde el año 1999, dispuso en su artículo 3 que **“(l)os propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.” Como puede verse, la Ley 27157 se refiere a propietarios de edificaciones. Vale decir, se trata de una Ley que busca sanear o regularizar la propiedad de las edificaciones y, cuando corresponda, los lotes de terreno sobre los cuales aquéllas descansan.***
4. *El artículo 4 del Reglamento de la Ley 27157, D.S. 035-2006-VIVIENDA, define a la regularización¹ como el trámite destinado a lograr el reconocimiento*

¹ Artículo 4.- Regularización

*legal de edificaciones ya existentes sobre lotes urbanos. Agrega la norma que la regularización engloba el saneamiento de la titulación. ¿En qué consiste el saneamiento de la titulación? Si el propietario de la edificación no es a la vez el dueño del lote donde reposa la fábrica entonces se ve obligado a prescribir o a gestionar ante el notario el otorgamiento del título supletorio. **Ciertamente, los artículos 35 al 43 regulan el procedimiento notarial para sanear la titulación del terreno o lote urbano**².*

5. La Ley 27333 fue expedida para complementar la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones. **Esta Ley señaló el trámite a seguir para declarar la prescripción adquisitiva de dominio de predios que tengan edificaciones a ser regularizadas (artículo 5³). En esta hipótesis, el artículo 7**

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- 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

Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva.

Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario.

² "REGULARIZACIÓN CON SANEAMIENTO DE TITULACIÓN

Artículo 35.- Saneamiento de titulación

Si durante el trámite de regularización de una edificación, se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario, a petición del interesado, iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial, regulado en los artículos 39 a 43 de este Reglamento.

Artículo 36.- Prescripción adquisitiva de dominio

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.**

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

Artículo 37.- Formación de títulos supletorios

Procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, **siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito.** El solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco (5) años de posesión.

Procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el Art. 2018 del Código Civil. En este caso, no será necesario que el solicitante acredite los cinco años de posesión a que se refiere el párrafo precedente. (...)"

³ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

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.

de esta Ley⁴ determinó que la resolución de subdivisión resultaba innecesaria. ¿Por qué razón? **DEBIDO A LA SITUACIÓN DE HECHO DEL PREDIO.** Si sobre un terreno urbano ya existe una edificación levantada antes de la vigencia de la Ley 27157, tiene que ser reconocida tal como está, es decir, cumpliendo o contraviniendo los parámetros urbanísticos y edificatorios. Visto el asunto de este modo, carece de sentido exigir la intervención de la municipalidad autorizando la subdivisión. Por este motivo, la regularización de edificaciones produce la independización sin necesidad de la resolución municipal de subdivisión. **ESTA ES ENTONCES LA EXCEPCIÓN A LA EXIGENCIA DE LA RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE SUBVISIÓN, O SEA, CUANDO HAY REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA.**

6. La Ley 27333 no solamente contempló el procedimiento de prescripción adquisitiva en sede notarial, sino que además habilitó a los notarios a

- M.
- 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.”

⁴ Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

prescribir lotes urbanos no construidos, es decir, terrenos sin edificaciones. Así puede verse en el inciso k) del artículo 5. Esta parte del dispositivo ha causado erradas interpretaciones de ciertos operadores jurídicos. Ellos consideran que los notarios pueden prescribir fracciones de predios urbanos sin fábrica e independizarlas obviando la resolución municipal de subdivisión. Pero este criterio está equivocado.

7. He señalado que, de acuerdo con las Leyes 27157 y 27333, la excepción para eximirse de la autorización municipal de subdivisión es que se regularice una edificación. El artículo 7 de la Ley 27333 es categórico al prescribir en el artículo 7.1 que **"En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno."** Véase que el dispositivo inicia con el término regularización referidas a la Ley 27157 (fábrica) y menciona al final la palabra terreno. **Esto significa que la norma distingue perfectamente la edificación del terreno.** No puede entenderse, como algunos creen, que la Ley pretende sanear lote sin edificación. Este razonamiento es inadmisibles porque escapa al espíritu de la Ley que ya he indicado en el quinto considerando, vale decir, a la situación excepcional de la regularización de fábrica.

8. El numeral 7.2 de la Ley 27333 reitera que **"El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización."** ¿A qué regularización se refiere esta parte de la Ley? A la regularización de edificaciones, **porque es complemento del numeral 7.1.**

En diversas resoluciones se ha invocado el artículo 5.5. de la Directiva 013-2003-SUNARP-SN, sobre criterios en la calificación registral en asuntos no contencioso de competencia notarial, porque estiman que ahí se señala que la independización no precisa de resolución municipal de subdivisión. Sin embargo, el tenor de dicho artículo es así:

"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."

Puede apreciarse que el artículo 5.5. de la Directiva no prescribe que se refiera a prescripción de terreno sin fábrica; por el contrario, deriva al artículo 7.2 de la Ley 27333, el cual –según ya he explicado– establece la

excepción de la participación municipal en la subdivisión, dada la naturaleza especial y de hecho de la presencia de una edificación en el lote de terreno.

9. Para tener una idea de cómo se está resolviendo la adquisición de una porción urbana cuando no existe edificación alguna, véase el siguiente cuadro comparativo:

Prescripción judicial

Sí requiere res. subdivisión

Compraventa (consensual)

Sí requiere res. subdivisión

Prescripción notarial

No requiere res. subdivisión

Prescripción notarial

No requiere res. subdivisión

¿Ven la contradicción? Si compro un lote de terreno debo traer mi resolución de subdivisión. Si prescribo judicialmente un lote también. Pero si acudo a un notario puedo obviar el trámite. En suma, es una distorsión del espíritu de la Ley 27157 que debe corregirse. ¿Dónde está el error? En la aplicación general de la excepción prevista en la Ley 27333 a casos en que no existe regularización de fábrica, contrariando el artículo IV del T.P del Código Civil. **En otras palabras, la excepción se ha convertido en la regla general cuando se trata de prescripción notarial de secciones de predios urbanos.**

10. En consecuencia, proponemos que el Pleno adopte el siguiente acuerdo:

Prescripción notarial de una porción sin edificación

"Para inscribir la independización de la parte prescrita se requiere la autorización municipal de subdivisión".

11. De otro lado, debo agregar que lo anterior no aplica cuando no pueda determinarse el área remanente, por mandato de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP. Tampoco alcanza a prescripciones de lotes de urbanizaciones que tengan aprobados el proyecto de habilitación o la recepción de obras, por obvia razón.

Se deja constancia que se designó como Secretario Técnico al Vocal Samuel Gálvez Troncos, por vacaciones de la Vocal Mariella Aldana Durán.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El Vocal **Tito Torres** señala que:

Al respecto, esta Sala en la resolución 040-2014-SUNARP-TR-T señaló que: «... para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de un área menor en el que no existe un procedimiento de regularización al amparo de la Ley 27157 debe haber autorización municipal». Es decir, resulta imprescindible acompañar la resolución municipal de subdivisión cuando se pretende independizar un predio por prescripción adquisitiva de dominio, declarado notarialmente, que no fue objeto de regularización de fábrica en virtud de la Ley 27157.

1.1

Sin embargo, el recurrente ha invocado a su favor la resolución 205-2014-SUNARP-TR-L, aquella que citando al numeral 5.5 de la Directiva 013-2003-SUNARP-SN establece: «... se puede concluir que en todos los casos en que a consecuencia del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se requiera la independización de la parte adquirida, el registrador deberá exigir que en el documento que declara el derecho conste el área remanente; asimismo deberá requerir la presentación de la documentación técnica pertinente para la desmembración, tales como el plano del área remanente y del área a independizar, así como sus memorias descriptivas. Como se ha señalado, la mencionada regla rige para todos los supuestos de desmembración...», descartando con ello la necesidad de presentar la resolución municipal de subdivisión. Asimismo, el apelante se ampara en la resolución 195-2008-SUNARP-TR-T que sostiene lo siguiente: «Revisado los requisitos para obtener una prescripción adquisitiva de dominio notarial no se encuentra alguno que señale la necesidad de adjuntar la resolución de subdivisión en caso se prescriba parte de un terreno de mayor extensión. Ello tiene sustento en el hecho de tratarse de un proceso de regularización, esto es, en predios que por uno u otro motivo no han podido registrarse con los requisitos normalmente exigidos por las entidades respectivas y que pueden acceder a los Registros Públicos obviando algunos de dichos requisitos conforme a la norma legal». Como vemos, en esta última resolución se alega de forma manifiesta que en el caso propuesto no es necesaria la resolución de subdivisión.

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

En el punto 8 de la ponencia del Vocal Walter Morgan se hace referencia a unidades inmobiliarias, lo cual incluiría a los terrenos sin construir.

1.2

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El numeral 7.2. de la Ley 27333, concordado con el numeral 7.1, se refiere al acto de regularización de las unidades inmobiliarias de acuerdo a la Ley 27157.

El artículo 2 de la Ley 27157 claramente prescribe que:

"Artículo 2.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

- a) Edificios de Departamentos: **Unidades inmobiliarias** que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b) Quintas: **Unidades inmobiliarias** de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c) Casas en Copropiedad: **Unidades inmobiliarias** de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- d) Centros y Galerías Comerciales o Campos Feriales: **Unidades inmobiliarias** que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.

e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: **Unidades inmobiliarias** de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.

f) Unidades de propiedad exclusiva: **Unidades inmobiliarias** que no cuentan con bienes ni servicios comunes."

¿Te das cuenta? El término unidades inmobiliarias aquí se trata de aquellas que tienen fábrica y que serán materia de regularización de edificaciones.

Al margen de los términos, la voluntad de la Ley es regularizar edificaciones, por esta razón brinda facilidades como la exención de la autorización municipal de subdivisión cuando tenga que segregarse una porción.

El Vocal **Eberardo Meneses** interviene y hace referencia a las siguientes normas:

Ley 27157

Artículo 1.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias (...)

Su reglamento indica:

- Unidades Inmobiliarias:

Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Ley 27333

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En innumerables resoluciones el Tribunal Registral ha señalado que las normas no son un fin en sí mismas, sino que son instrumentos para alcanzarlo.

Las Leyes 27157 y 27333 tienen un objeto: regularizar fábricas; por ello se admite expresamente romper la regla de prescindencia de subdivisión.

La Ley 27333 agregó que también cabía prescribir lotes sin fábrica, pero esto no significa que la exención le alcance. Porque está fuera del marco de la regularización de edificaciones.

Creo que hay confusión cuando se habla de regularización. Algunos entienden que regularización es lo mismo que saneamiento de la titulación. De ahí que si califican un título notarial de prescripción de una porción sin fábrica de un predio mayor señalen que se trata de un proceso de regularización.

Al respecto es menester invocar la definición de saneamiento de la titulación, conforme al Reglamento de la Ley 27157, D.S. 035-2006-VIVIENDA (artículo 2.2.- Definiciones):

"Saneamiento de Titulación:

Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios."

Como pueden ver. La regularización es de la fábrica y el saneamiento es la titulación del terreno.

Por consiguiente, cuando el numeral 7.2 de la Ley 27333 se refiere al acto de regularización entonces corresponde a la edificación.

"Artículo 7 de Ley 27333.- De la inscripción en los Registros Públicos

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización."

Siendo la 12:30 p.m., se suspende el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 3:08 p.m., se reinició el Pleno, estando presentes los Vocales: Walter Juan Poma Morales, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Pedro Álamo Hidalgo, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Mirtha Rivera Bedregal, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Eduardo Morgan Plaza, Eberardo Meneses Reyes, Tito Augusto Torres Sánchez, Víctor Peralta Arana, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Tapia Palacios.
Total: 15 Vocales.

Verificado el quórum reglamentario, el Presidente del Tribunal Registral dispuso la continuación del Pleno.

El Vocal **Samuel Gálvez** señala que:

Un ejemplo práctico del tema de por qué algunos Vocales consideramos que no es necesario presentar la resolución de subdivisión en los casos de prescripción adquisitiva notarial:

-Supongamos que en un terreno de 400 m² se construya un cuartito de 2x2. *

Conforme a la interpretación del Vocal Walter Morgan no es necesaria la resolución de subdivisión en tanto se va a regularizar la fábrica del cuartito; sin embargo, si no existiera ese cuartito, sí sería necesaria dicha resolución.

Creo que más allá de la diferencia que realiza el Vocal Walter Morgan entre saneamiento de titulación y regularización, la finalidad de las normas (27157, 27333 y reglamento) es la de regularizar (en el sentido genérico) la inscripción de los inmuebles (terreno, fábrica), y por ello consideramos que el artículo 7.1 de la Ley N° 27333 también resulta aplicable en caso de prescripción adquisitiva notarial.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Creo que este es un caso de interpretación de la Directiva N° 013-2003.

De la última resolución de Trujillo, aprecio que se amplía la observación por el Tribunal Registral solicitando la resolución de subdivisión, porque se considera que hay un incumplimiento expreso de la Directiva y la Ley.

Debemos estar seguros en este tema porque la resolución que la sustentaría en el sentido expuesto por el Vocal Walter Morgan habla de un incumplimiento legal.

Sin perjuicio de ello, no sólo la que se menciona sino diversas resoluciones de las Salas de Lima, han considerado que no debe exigirse resolución de subdivisión cuando se prescribe una parte del predio.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

La diferencia no la realiza el suscrito Vocal, sino la Ley. He transcrito la definición legal.

De otro lado, la finalidad se deduce de la propia Ley. Si se quiere prescindir de la resolución de subdivisión, entonces debe adjuntarse el FOR con la edificación.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

No podemos requerir al prescribiente que tramite su subdivisión cuando todavía no ha inscrito su derecho. Aquí en Lima, no existe municipalidad que le permita a un prescribiente a tramitar la subdivisión si aún no inscribe su derecho. Por otro lado se entiende que en el momento de visar los planos ya existe la autorización tácita de subdividir.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Esa es la definición de unidad inmobiliaria, todos sabemos que se entiende como lote con edificación o sin ella. El asunto es encontrar la voluntad de la Ley.

¿Cómo inscriben la compraventa de una parte de un predio urbano? ¿Se exime de la resolución de subdivisión?

Sin embargo, en el art. 7.1. de la Ley 27333 se emplea para señalar edificación regularizada. La razón de ser de la permisión sin el consentimiento municipal es porque el lote carece de edificación.

Para ello se plantea lo siguiente:

Imaginen que la Ley 27157 no existe. Y la Ley 27333 únicamente dispone que el notario puede prescribir lotes urbanos, o sea, ya no es competencia exclusiva del PJ.

Les pregunto: ¿exigen resolución de subdivisión para prescribir una fracción del predio mayor?

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Efectivamente la Ley hace distinción entre "regularización" y "saneamiento", pero el artículo 4 de la Ley 27333 no hace esa distinción, exonerando del requisito municipal tanto a acumulaciones como a subdivisiones (el artículo 3 que le antecede ya hablaba de la regularización y del saneamiento).

Si es tan importante verificar el por qué de la norma, te preguntaría por qué la norma exoneraría de tal requisito para simples regularizaciones de fábrica, en que no existe necesidad de una independización, pero sí obligaría a contar con autorización municipal (lo que la norma no exige) cuando es materia de saneamiento en el que en la realidad efectivamente ya existirían dos predios perfectamente identificados.

Además, dentro del término de saneamiento también se encuentra el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, y a dicho saneamiento tampoco correspondería exigirle alguna visación o autorización municipal, aunque sólo constituya terreno.

Efectivamente, en el proceso judicial se requeriría los requisitos de la independización, pues legalmente no se les ha exonerado de tal requisito, además, considero que incluso podría ser materia de pretensión en el proceso prescripción.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Coincido con la Vocal (s) Andrea Gotuzzo, en el sentido que la norma es interpretable y no se trata de la aplicación literal de la Ley 27333 que señala en el numeral 7.2 que el Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Leyendo la Directiva se refiere a que la desmembración del área materia de prescripción adquisitiva se efectuará por el sólo mérito del instrumento que la contenga, remitiéndose al numeral 7.2 de la Ley 27333, es decir la directiva ya optó por una interpretación, sin hacer distinciones con o sin regularización de fábrica, interpretación que además ha sido de los Registradores a los largo de estos años y de los notarios. Igual interpretación ha sido recogida en el artículo 61 del RIRP.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El artículo 4 se refiere a la subdivisión y acumulación de unidades inmobiliarias mediante el FOR de la Ley 27157, o sea, cuando hay edificación. ¿Cuándo se usa

el FOR? Entonces la interpretación es que se refiere a estos actos donde existen edificaciones. Esa es precisamente la razón de la excepción legal.

Artículo 4.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

Claro que es importante ver el por qué de la norma, no somos autómatas. La Ley responde a un fin, conociéndolo la aplicaremos conforme a sus designios.

Recuerda que no se exige resolución municipal porque son situaciones consolidadas.

¿Entonces para la prescripción judicial sí le exigés resolución municipal? ¿Por qué realizar una discriminación por la misma razón?

El Vocal **Pedro Álamo** señala que:

El debate de este tema me parece estéril porque no importa la solución que acuerde el pleno del Tribunal Registral las prescripciones adquisitivas de dominio notariales están siendo dejadas sin efecto por las autoridades jurisdiccionales y cancelados los asientos registrales respectivos por infracción del principio constitucional de exclusividad de la función jurisdiccional.

Lo menos que podemos hacer para emitir resoluciones uniformes es que observemos el título para que presenten los documentos municipales relativos a la subdivisión (ya no resolución de subdivisión, porque eso quedó en el pasado), de manera similar al pedido que hacemos cuando se nos presentan resoluciones judiciales firmes sobre adquisición de parte de un predio inscrito por prescripción judicial.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El art. 61 del RIRP es más contundente:

Se refiere a subdivisiones dentro del procedimiento de regularizaciones de edificaciones. Por eso no se pide resolución municipal.

“Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) *Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;*
b) *Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios”.*

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

En toda la normativa registral se va a encontrar el término "regularización de edificaciones" conforme a la Ley 27157, pero no es que se esté refiriendo sólo a edificaciones, porque la Ley 27333 trastocó irregularmente la Ley 27157, al introducir la posibilidad de prescripción adquisitiva notarial de terrenos, olvidándose de las prescripciones judiciales.

"Ley 27333 Art. 5·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."

Admito que la postura del Vocal Walter Morgan tiene sustento en la Ley 27157.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El Art. 5 k extiende el trámite o procedimiento a lotes sin terreno, pero debe entenderse que en este caso el régimen a seguir ya no es el de la Ley 27157, porque éste fue diseñado para la regularización de edificaciones.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiendo transcurrido el tiempo necesario para el debate, el planteamiento de posiciones finales serían los siguientes:

Propuesta 1: sumilla propuesta por el Vocal Walter Morgan.

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PORCIÓN SIN EDIFICACIÓN

"Para inscribir la independización de la parte prescrita se requiere la autorización municipal de subdivisión".

Propuesta 2: sumilla propuesta por el Vocal Samuel Gálvez.

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PORCIÓN SIN EDIFICACIÓN

"Para inscribir la independización de la parte prescrita no se requiere la autorización municipal de subdivisión".

Cabe señalar que luego de emitir su voto por alguna de los planteamientos propuestos, se deberá además de señalar si la propuesta deberá ser aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria o Acuerdo Plenario.

Efectuado la votación se obtienen los siguientes resultados:

Propuesta 1:

A favor: Walter Morgan y Pedro Álamo. **Total: 2 votos.**

En contra: Walter Poma, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Elena Vásquez, Beatriz Cruz, Mirtha Rivera, Eberardo Meneses, Rosario Guerra, Raúl Delgado, Víctor Peralta y Tito Torres. **Total: 13 votos.**

Propuesta 2:

A favor: Walter Poma, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Elena Vásquez, Beatriz Cruz, Mirtha Rivera, Eberardo Meneses, Rosario Guerra, Raúl Delgado, Víctor Peralta y Tito Torres. **Total: 13 votos.**

En contra: Walter Morgan y Pedro Álamo. **Total: 2 votos.**

En consecuencia, queda aprobada la sumilla de la propuesta 2.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que se procederá a la votación si la propuesta deberá ser aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria o Acuerdo Plenario:

Efectuado la votación se obtienen los siguientes resultados:

Precedente de Observancia Obligatoria: Raúl Delgado. **Total: 1 voto.**

Acuerdo Plenario: Rosario Guerra, Walter Poma, Samuel Gálvez, Beatriz Cruz, Tito Torres, Eberardo Meneses, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Jorge Tapia, Víctor Peralta, Pedro Álamo, Andrea Gotuzzo, Elena Vásquez y Luis Aliaga. **Total: 14 votos.**

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado el criterio de la propuesta 2 como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el texto de la sumilla el siguiente:

PRESCRIPCIÓN NOTARIAL DE UNA PORCIÓN SIN EDIFICACIÓN

"Para inscribir la independización de la parte prescrita no se requiere la autorización municipal de subdivisión".

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 04:53 p.m. del día martes 04 de noviembre de 2014, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del Presidente y del Secretario Técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30° del Reglamento del Tribunal Registral.


WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente del Tribunal Registral
SUNARP


SAMUEL HERNÁN GÁLVEZ TRONCOS
Vicepresidente del Tribunal Registral
SUNARP