



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1308-2022-SUNARP-TR****Lima, 08 de abril de 2022.**

**APELANTE** : **ALIPIO QUINTANA QUISPE, en calidad de apoderado de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS AA.HH. HÉROES DE ARICA.**

**TÍTULO** : N° 3395570 del 2/12/2021.

**RECURSO** : H.T.D. N° 1195 del 16/2/2022.

**REGISTRO** : Registro de Predios de Ayacucho.

**ACTO (s)** : Prescripción adquisitiva de dominio.

**SUMILLA** :

**DOCUMENTO NOTARIAL**

El documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; por tanto, su contenido debe tenerse por cierto y veraz de conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, sobre el inmueble ubicado en el Sector Ñahuinpuquio, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que cuenta con un área de 20,388.11 m<sup>2</sup>; el cual forma parte de predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11000581 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor de la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroes de Arica.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Escrito del 1/2/2022 suscrito por Alipio Quintana Quispe.
- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil José Luis Medrano Cárdenas, con firma certificada el 27/1/2020 por notario de Ayacucho José Luis Prado Calderón.
- Plano perimétrico (lámina P-01) suscrito por ingeniero civil José Luis Medrano Cárdenas, con firma certificada el 27/1/2020 por notario de Ayacucho José Luis Prado Calderón.
- Parte notarial de la escritura pública N° 215 del 20/11/2018 otorgada por notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Alex Sulca Cisneros, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros el 20/11/2018.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01) suscrita por ingeniero civil Alex Sulca Cisneros, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros el 20/11/2018.
- Plano perimétrico (lámina P-01) suscrita por ingeniero civil Alex Sulca Cisneros, con firma certificada por notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros el 20/11/2018.
- Oficio N° 39-2019-MAC del 5/2/2019 remitido por notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros.

Durante la tramitación del título se han emitido los siguientes informes técnicos:

- N° 004834-2021-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 20/12/2021 emitido por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, ingeniero Carlos Palomino Pacsi.
- N° 000548-2022-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT del 10/2/2022 emitido por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, ingeniero Jhon Américo Bustios Calle.

También forman parte integrante del título los siguientes documentos:

- Oficio N° 57-2022-NA del 3/2/2022 remitido por el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros, al que se acompaña testimonio de la escritura pública N° 215 del 20/11/2018 y parte de la escritura pública N° 29 del 18/2/2020.
- Oficio múltiple N° 237-2022-ZRXI-ORA del 3/2/2022 suscrito por la registradora pública (e) Lisbeth Roxana Nieto Cisneros.
- Oficio N° 127-2022 (TÍT. 3395570-2021)-/Z.R.N°XII-ORAY del 19/1/2022 remitido por la registradora pública (e) Lisbeth Roxana Nieto Cisneros.
- Oficio N° D001335-2019-DDC AYA/MC del 2/12/2019 expedido por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ayacucho, que contiene copia simple del Informe D000004-2019-DSFL-VCV/MC del 7/5/2019.
- Oficio N° 000236-2022-DDC AYA/MC del 8/3/2022 expedido por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ayacucho, que contiene el Informe 000075-2022-DDC AYA-JSM/MC del 8/3/2022.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho Lisbeth Roxana Nieto Cisneros formuló denegatoria de inscripción contra el título en los siguientes términos:

**(Se reenumera para efectos del análisis a realizar por este Tribunal)**

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

«ACTO: PRES.ADQUISITIVA (1), MODIFICACIÓN ÁREA (1), INDEPENDIZACIÓN (1).

### ANTECEDENTE

Partida N° 11000581 del Registro de Predios de Ayacucho.

### 1.- FUNDAMENTOS DE LA TACHA

En la esquila de observación anterior, se indicó que se había tomado conocimiento que el acta protocolar de prescripción adquisitiva de dominio N° 215 del 20/11/2018 ha sido dejado sin efecto y valor alguno, es decir es un acto nulo por medio del título 3625933-2021, el cual contiene el parte notarial prescripción adquisitiva de dominio N° 29 del 18.02.2020, a favor de "Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroes de Arica", se dispone:

- Dejar sin efecto y valor alguno la escritura pública N° 215 del 20.11.2018 y la escritura pública aclaratoria N° 193 del 29.10.2019, retrotrayendo el estado del proceso a la admisión a trámite. - Declarar por finalizado el presente trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Por lo que se ofició al notario Público Mario Almonacid Cisneros, a fin de tener certeza de establecer la autenticidad y validez de la escritura pública N° 215 del 20.11.2018.

Al requerimiento registral que se efectuó mediante oficio se ha obtenido la respuesta por parte del notario público Mario Almonacid Cisneros, Oficio N° 57-2022-NA de fecha 11/02/2022, en el cual el notario señala: "que mediante escritura pública N° 29 de fecha 18.02.2018, con los fundamentos fácticos y jurídicos que contiene dicho documento público, solicito a la SUNARP Sede Ayacucho, dejar sin efecto y consecuentemente su cancelación la declaración de propiedad por Prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroes de Arica (parte notarial N° 215 del 20/11/2018)", y cuyo parte notarial nos remite.

En aplicación art. V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD del TUO del Reglamento Gral de los Registros Públicos, establece "Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. (...)". Por lo que en salvaguarda de la seguridad jurídica que debe otorgar el Registro a través de sus inscripciones, se dispone la tacha del título en aplicación extensiva del artículo 13 del RGRP, pues no es factible la inscripción de prescripción adquisitiva obtenida por el interesado, cuando la declaración fue dejada sin efecto y valor alguno por el notario, es decir no es posible inscribir un acto nulo, quien al interior del procedimiento notarial de prescripción ejerce funciones análogas a

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

las de un juez, se tacha en concordancia con el literal a) del art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**\* Sin ser los fundamentos de la tacha sustantiva se procede a advertir los siguientes defectos contenidos en el título:**

**2.-** Conforme al artículo 11º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que indica: "El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador", se procede a indicar los defectos advertidos por Área de Catastro, según INFORME TÉCNICO N° 00548-2022-Z.R.NºXIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT en los nuevos documentos técnicos ingresados vía reingreso.

*- No es factible realizar el estudio técnico solicitado por su despacho, debido a que la documentación técnica no cumple con los requisitos técnicos señalados en la Directiva N° DI004-2020-SCT-DTR. Debido a que los predios a excluir (Lote 02 de la Mz. "A", Lote 02 de la Mz. "C", Lote 05 de la Mz. "D" y Lote 09 de la Mz. "D") se encuentran en el límite del predio matriz, por lo cual están modificando la forma del predio en estudio presentado inicialmente, por lo que los datos técnicos presentados al momento del reingreso no generan la forma del predio en estudio.*

**3.-** Entre los documentos presentados obran en copias simples del INFORME N° D000004-2019-DSFL-VCV/MC del 07.05.2019 expedido por el Ministerio de Cultura, se eleva consulta a la Dirección Desconcentrada de Cultura - Ayacucho a fin de que se nos remita el íntegro del expediente técnico de los sectores A, B, C y D del Monumento Arqueológico Prehispánico Nahuimpuquio, documentación que deberá presentar en original o en copia certificada.

**4.-** De la escritura pública N° 215 del 20.11.2018 se advierte lo siguiente:

*- Se advierte que la colindancia por el frente tiene entre sus tramos de 36.30, sin embargo en la documentación técnica presentada plano y memoria se aprecia el tramo de 35.30. Si bien es cierto, se subsana aquel error mediante oficio del 05/02/2019 presentado por el notario público Mario Almonacid, esta subsanación debe estar contenida en instrumento público.*

**5.-** Revisado el módulo "Sistema Notario" que administra la SUNARP se verifica que la incorporación del presentante Alipio Quintana Quispe, respecto a los instrumentos N° 215 del 20.11.2018 se encuentra INACTIVO para el trámite ante el Registro.

**6.-** Conforme a la documentación técnica y la realidad física del predio submateria está comprendido en el distrito de Carmen Alto, cabe mencionar que aun cuando la municipalidad distrital de Carmen Alto que ha emitido el certificado respecto del predio materia de usucapión, en virtud de haber asumido competencia sobre el ámbito territorial, estos documentos no son suficientes para la inscripción de la nueva jurisdicción, puesto que para ello es necesaria la presentación del correspondiente certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad

## **RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR**

competente, conforme lo establece el artículo 90 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.

**7.-** Asimismo, se pretender sanear un área de 20,388.11, sin embargo apreciado el antecedente registral este tiene un área de 23,324.41 no guardando coherencia.

**8.-** Sin perjuicio de lo anterior, se indica al usuario que se ha presentado documentación técnica correspondiente al procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio conforme a la Ley 27333; sin embargo de acuerdo a las formalidades requeridas se debe presentar copias certificadas de los planos o en su caso documentos emitidos por el notario donde se indique que los planos presentados formaron del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva seguido ante su notaria.

### **9.- DECISIÓN**

SE TACHA en concordancia con el literal a) del art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Resolución: 500-2008-SUNARP-TR-L de 09/05/2008

**IMPROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA** La falta de indicación del valor real del inmueble objeto de donación es causal de nulidad del citado acto; en consecuencia, siendo la nulidad del título, para efectos registrales, defecto insubsanable, no procede su anotación preventiva. **DEFECTOS INSUBSANABLES** Son defectos insubsanables del título los que provocan la nulidad del acto contenido en el título y por lo tanto no son susceptibles de convalidación ni de ratificación, siendo necesario un nuevo otorgamiento material del título. El título que contiene un acto nulo, adolece de defecto insubsanable, siendo improcedente, por tanto, su anotación preventiva; ello por cuanto la eventual aclaración que pueda formularse no podrá dotar al acto inscrito de los efectos retroprioritarios contemplados en el artículo 68, concordante con el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Res. 1916-2020-SUNARP-TR-L».

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente interpone recurso de apelación contra la tacha recaída en el título (punto 1) por considerar que la registradora motiva erróneamente su decisión en infracción del artículo 12 del Decreto Legislativo N° 1049, que señala que la nulidad de la escritura pública sólo será declarada por sentencia firme del Poder Judicial, y el artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, a sabiendas que el notario no es el interesado ni presentante, violando las leyes de la escritura pública tramitada conforme al artículo 504 del Código Procesal Civil y la Ley N° 27333, en contradicción de la Resolución N° 1928-2020-SUNARP-TR-L. Agrega además que la registradora procedió a tachar el título, sin que se haya procedido a

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

subsanan la observación anterior, lo que debe revocarse; y, por último, pide que la registradora se inhíba del caso por inconducta funcional.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° 11000581 del Registro de Predios de Ayacucho

En la citada partida corre inscrito el lote s/n ubicado en sector Ñahuinpuquio, distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho.

Según el asiento B00005 sobre modificación de área e independización, el predio ahí inscrito quedó reducido a 22,324.48 m<sup>2</sup>.

El dominio se encuentra registrado a nombre de Juana Aide Huancahuari Paucar y su cónyuge Pedro León Sierra.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuáles son los efectos de un documento notarial auténtico?

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, sobre el inmueble ubicado en el Sector Ñahuinpuquio, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, que cuenta con un área de 20,388.11 m<sup>2</sup>; el cual forma parte de predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11000581 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor de la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroes de Arica.

La registradora tachó sustantivamente el título porque ha tomado conocimiento que mediante escritura pública N° 29 de fecha 18/2/2020 el notario ha «dejado sin efecto y valor alguno» la escritura pública N° 215 del 20/11/2018 y la escritura aclaratoria N° 193 del 29/10/2019 sobre declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de la asociación.

Por su parte, el recurrente dirige sus cuestionamientos contra la tacha sustantiva formulada por la registradora interponiendo el recurso de apelación venido en grado.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

2. Sobre el particular, es preciso recordar que el principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concordado con el principio de legalidad regulado en el numeral 1.1 del artículo IV del mismo cuerpo normativo, dispone que los pronunciamientos de la autoridad administrativa deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el ordenamiento jurídico vigente, por lo que debe comprenderse el derecho de los administrados a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas, y obtener una decisión motivada y fundada en derecho.

El autor Morón Urbina sostiene que «el derecho a ofrecer y producir pruebas se refiere al derecho de presentar material probatorio, a exigir que la administración produzca y actúe los ofrecidos por el administrado. Igualmente, sostiene que el derecho a obtener una decisión motivada y fundada en derecho se refiere a que las decisiones de las autoridades respecto a sus intereses y derechos hagan expresa consideración de los principales argumentos jurídicos y de hecho, así como las cuestiones propuestas por ellos, en tanto hubieren sido pertinentes a la solución del caso, precisando que la administración queda obligada a considerar en sus decisiones los argumentos de los administrados cuya importancia y congruencia con la causa, tengan relación de causalidad con el asunto principal y con la decisión a emitirse».

3. En ese sentido, el inciso 5.4 del artículo 5 de la Ley N° 27444, dispone que el contenido del acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y de derecho planteadas por los administrados, siempre que otorgue posibilidad de exponer su posición al administrado y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

De igual manera, el numeral 227.1 del artículo 227 del TUO de la Ley N° 27444 dispone lo siguiente, con relación a los recursos administrativos, entre los cuales se encuentra el recurso de apelación: «La resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimarás las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión».

4. En efecto, en el campo procesal en general, el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que la autoridad no puede ir más allá del petitorio alegado por el solicitante. A través de este principio – principio de congruencia procesal – se impone la obligación del juzgador de fallar según lo alegado y probado por las partes. Por tanto, al fallar, el juzgador debe pronunciarse sobre las pretensiones y defensas propuestas y probadas por las partes y no

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

puede resolver más allá de lo demandado, ni sobre punto o pretensión no planteada, tampoco omitir lo expresamente pretendido<sup>1</sup>.

Morón Urbina<sup>2</sup>, sobre el principio de congruencia procesal, señala lo siguiente: «Para el derecho procesal en general, la congruencia implica que la decisión comprenda todas las pretensiones y fundamentos propuestos por los interesados durante el procedimiento, de tal modo que con la resolución se emita íntegramente opinión sobre el recurso concreto y sobre los argumentos expuestos».

5. Así, sobre este aspecto, el Tribunal Constitucional también se ha pronunciado sobre el principio referido, indicando que «el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí mismo, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta un supuesto de motivación por remisión. En ese sentido, un Juez que base su decisión en hechos que no se encuentran acreditados, o se refiera a alegaciones no formuladas por las partes, estará realizando una motivación aparente (inexistente en términos formales) y, por tanto, está actuando de manera arbitraria»<sup>3</sup>.

Aunado a ello, la jurisprudencia constitucional ha reconocido que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, uno de ellos es el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado «*Tantum devolutum quantum appellatum*»<sup>4</sup>, que implica que únicamente se resuelve acerca de los

---

<sup>1</sup> Al respecto, Juan Monroy Gálvez comenta lo siguiente: «Siendo el juez la persona encargada de declarar el derecho que corresponda al caso concreto, y pese a que las normas que regulan el trámite que lo conducirá a producir dicha declaración son de naturaleza pública, el derecho que declara - nos referimos al contenido de su declaración - es de naturaleza privada, en consecuencia, le pertenece a las partes. Por tal razón el juez civil no tiene facultad para afectar la declaración de voluntad del pretensor (demandante) y concederle más allá de lo que éste ha pretendido en su demanda. Sin embargo, este impedimento no se presenta cuando el juez otorga menos de lo demandado, dado que tal declaración se habrá expedido cuando, por ejemplo, el juez estime que el demandante no probó todos los extremos de su pretensión». MONROY GÁLVEZ, Juan. Introducción al Proceso Civil. Tomo I. Bogotá: Editorial Temis S.A., 1996. Págs. 90-91.

<sup>2</sup> Ver: MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica S.A. Diciembre 2009.

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 3151-2006-AA/TC Fundamentos jurídicos 6 y 7.

<sup>4</sup> De acuerdo a lo señalado por Carlos Cruzado Lezcano: «En palabras de los romanos significa que pasa al superior todo cuanto se ha apelado. Esto es, solo únicamente los artículos del recurso. Montero Aroca y Flors Maties han señalado sobre el particular que el objeto de la apelación viene determinando, conforme a los principios dispositivo y de justicia rogada, por la actividad de las partes: solo los pronunciamientos de las sentencias que hayan sido objeto de impugnación se convierten en objeto de la apelación (*Tantum devolutum quantum appellatum*)». Ver: CRUZ LEZCANO, Carlos.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el administrado.

6. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe resaltar que, en el marco de los procedimientos administrativos, la aplicación del principio de congruencia procesal presenta matices propios, dado que el funcionario público no agota su cometido y obligaciones con el análisis y pronunciamiento sobre lo expuesto en el recurso del administrado, sino en atención a su deber de oficialidad y satisfacción de los intereses públicos, resuelve cuantos aspectos obren el expediente, cualquiera sea su origen. No obstante, el funcionario debe ser cuidadoso de no desviar su poder y decidir sobre aspectos sobre los cuales no han mostrado su parecer los interesados.

En tal sentido, este Tribunal procederá a pronunciarse únicamente respecto de la tacha sustantiva formulada por la registradora, esto es, sobre los numerales 1 y 9 de la denegatoria de inscripción, por ser estos los aspectos cuestionados por el apelante; **dejándose subsistentes los numerales restantes de la esquila** al no haber sido impugnados.

7. Ahora bien, la prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de un bien por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, continua, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado período de tiempo.

8. De otro lado, el artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción inmobiliaria: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de cinco años además de justo título y buena fe; y b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de diez años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

---

El recurso de adhesión en el Código Procesal Civil Peruano: Una aproximación al tema. Lima. Revista Oficial del Poder Judicial 2/1 2008.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 de la Ley N° 27157<sup>5</sup>, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

**9.** Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>6</sup>, fue precisado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 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 en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N° 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, según se señala en el literal k) del artículo 5.

**10.** El artículo 39 del Reglamento de la Ley N° 27157<sup>7</sup> establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la

---

### **<sup>5</sup> Artículo 21 de la Ley N° 27157.-**

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y 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, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

<sup>6</sup> El T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA.

### **<sup>7</sup> Artículo 39.- Inicio del proceso**

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del mencionado reglamento, que el notario debe notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

**11.** Mediante Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

Conforme a ello, el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN establece que: «El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)\», precisando que «(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial».

**12.** En esa línea, el Tribunal Registral en el Pleno CCXIV (214-2019) realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019 y publicado en el diario «El Peruano» el 19/9/2019<sup>8</sup> ha establecido como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

«No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración

---

g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.

<sup>8</sup> El precedente antes fue aprobado como acuerdo plenario por el Tribunal Registral en el Pleno CXV, realizado los días 12 y 13 de diciembre del 2013.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial».

Criterio sustentado en la Resolución N° 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

De acuerdo al criterio jurisprudencial antes mencionado, el Tribunal Registral reafirma que, en los procedimientos no contenciosos de competencia notarial, la validez de los actos procedimentales, la motivación o el fondo de la decisión notarial no puede ser objeto de revisión por las instancias registrales, entre ellos, por el registrador público.

En cambio, uno de los aspectos que sí comprende la verificación de estos títulos es la verificación de la competencia del notario que autoriza o certifica el título, aspecto que se encuentra previsto en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**13.** Como ya se indicó, de conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 27333 – Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble.

Cabe precisar que el notario está autorizado para la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia, por lo tanto, al inicio de los mismos debe asegurar su competencia, de lo contrario estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles y penales que correspondan en el ejercicio de la función, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Notariado.

Asimismo, el contenido del documento notarial presentado para su inscripción registral se tiene por auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662 - Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos<sup>9</sup>.

**14.** En el caso de análisis, el título venido en grado se encuentra compuesto por parte notarial de la escritura pública N° 215 del 20/11/2018 otorgada ante notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros, por medio del cual se declara a la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroes de Arica como propietaria por **prescripción adquisitiva de dominio** del inmueble ubicado en el

---

<sup>9</sup> **Artículo 12 de la Ley N° 26662.- Validez del documento notarial.-** El documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

Sector Ñahuinpuquio, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 20,388.11 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas perimétricas ahí detalladas.

De acuerdo con ello, se aprecia que el notario de la provincia (Huamanga) donde está ubicado el inmueble *submateria* era el competente para instruir el procedimiento notarial de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio que se somete a calificación registral.

Asimismo, el procedimiento notarial seguido por la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroe de Arica finalizó con el otorgamiento de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio formalizada por el notario mediante escritura pública N° 215 del 20/11/2018, de conformidad con el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

**15.** Es verdad que entre los documentos presentados también se encuentra el Oficio N° 57-2022-NA de fecha 3/2/2022 remitido a la registradora pública (e) Lisbeth Roxana Nieto Cisneros<sup>10</sup> por el notario de Ayacucho Mario Almonacid Cisneros, al que se apareja – además del testimonio de la escritura pública N° 215 del 20/11/2018 – el traslado de la escritura pública N° 29 del 18/2/2020 extendida por el mismo notario, y en cuyo cuerpo se inserta el Decreto Notarial N° 04 de fecha 18/2/2020, por medio del cual el notario resuelve:

«[...]

**1) Dejar sin efecto y valor alguno, la escritura pública N° 215 del 20 de noviembre del 2018 y la escritura pública aclaratoria N° 193 del 29 de octubre del 2019, retro trayéndose el estado de proceso a la admisión a trámite.** 2) Formular por este acto, el desistimiento total de la rogatoria, correspondiente al título N° 2019-2984074 del 11 de diciembre del 2019 [...] 3) **Declarar por finalizado el presente trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**, solicitado por la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroe de Arica, de acuerdo a los fundamentos antes descritos; [...]

Es decir, en virtud de los instrumentales arriba señalados, el notario que instruyó el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio seguido por la Asociación de Vivienda del Asentamiento Humano Héroe de Arica resuelve «dejar sin efecto y valor alguno» la declaración de propiedad.

Nótese además que la escritura N° 29 del 18/2/2020 no es un instrumento rectificatorio, es decir, uno que tenga como objetivo la corrección o rectificación de un error – material o de concepto –

---

<sup>10</sup> En respuesta al Oficio N° 127-2022/Z.R.N-XII-ORAY.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

cometido en la redacción del documento notarial de declaración de propiedad a favor de la asociación.

16. Sin embargo, al tener la escritura pública N° 215 de fecha 20/11/2018 la condición de documento notarial auténtico<sup>11</sup>, su contenido se reputa cierto y veraz, produciendo todos sus efectos, «mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez» conforme a lo previsto por el artículo 12 de la Ley N° 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos).

Siendo ello así, no resulta procedente admitir que por medio de instrumento público protocolar otorgado unilateralmente por el notario se deje sin efecto la declaración de propiedad obtenida en un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio ya finalizado, pues esto equivaldría a su anulación, potestad que corresponde única y exclusivamente al órgano jurisdiccional competente según la Ley N° 26662 y, su complementaria, la Ley N° 27333.

17. Hay que recordar también que, tratándose de instrumentos notariales, es objeto de calificación por el registrador y el Tribunal Registral la competencia del notario que autorizó su extensión, verificándose para nuestro caso concreto, de la normativa sobre la materia, que el notario no es competente para emitir instrumentos públicos protocolares dejando sin efecto aquellas declaraciones positivas que se emitieron en un procedimiento notarial ya concluido sobre el fondo de un asunto no contencioso sometido a su conocimiento.

Asimismo, si bien la registradora cita en su tacha sustantiva la Resolución N° 1916-2020-SUNARP-TR-L del 26/10/2020, lo cierto es que el caso ahí analizado por el Tribunal Registral versó sobre una solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del predio *submateria*, no habiéndose acompañado en esa oportunidad la escritura pública de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, cuya acreditación y autenticidad motiva la decisión adoptada por este colegiado. Se trata, por tanto, de supuestos distintos, no pudiendo extenderse los alcances de la citada Resolución N° 1916-2020-SUNARP-TR-L al presente caso.

Por todas estas consideraciones, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la registradora en los numerales 1 y 9 de la denegatoria de inscripción, **y disponer su observación** por encontrarse aún pendientes de subsanación los extremos restantes de la denegatoria de inscripción que no han sido impugnados por el apelante.

---

<sup>11</sup> Así lo reconoce el propio notario en su Oficio N° 57-2022-NA de fecha 3/2/2022.

## RESOLUCIÓN No. - 1308 -2022-SUNARP-TR

**18.** Finalmente, en cuanto al pedido formulado por el recurrente por medio del cual pide se disponga la «inhibitoria» del caso por parte de la registradora, debemos indicar que el Tribunal Registral tiene competencia para pronunciarse sobre las denegatoria de inscripción formuladas por los registradores mas no para apartarlos del conocimiento del título.

Efectivamente, de lo solicitado por el administrado se pone de manifiesto que lo pretendido es, en realidad, que la registradora se abstenga del conocimiento del presente título, recusación para cuyo examen no es competente el Tribunal Registral por no ser este colegiado la autoridad «administrativa» inmediata superior a que alude el artículo 35 del RGRP.

Por consiguiente, se desestima lo peticionado precisándose que en caso persista el administrado en ello, lo que corresponde es que formule su recusación en la vía pertinente.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor, autorizada por Resolución N° 072-2022-SUNARP/PT del 29/3/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva plasmada en los numerales 1 y 9 de la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho al título referido en el encabezamiento, **y disponer su observación** por encontrarse pendientes de subsanación los extremos restantes de la denegatoria de inscripción, por no haber sido impugnados, conforme los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal del Tribunal Registral

**KARINA FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal (s) del Tribunal Registral