

■ Artículo 138. Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

- a. Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,
- b. Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que esta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.

No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

Comentado por:

Javier Anaya Castillo

1. Introducción

La anotación preventiva es una figura que, por su propia naturaleza, perseguirá en cada caso concreto unas finalidades específicas y determinadas⁵⁴⁶. Por ello, al no existir una única modalidad de anotación, podrá tener fines tan variados y heterogéneos. En el presente caso, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha regulado un tipo específico de anotación preventiva de mera publicidad, en cuyo caso, esta medida tendrá como objetivo principal publicitar –con los efectos registrales que ello involucra– el inicio de un proceso no contencioso de competencia notarial que versa sobre la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333.

⁵⁴⁶ Talma Charles, Javier. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio*. Madrid: Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001, pág. 126. Para el referido autor, las anotaciones preventivas pueden agruparse, atendiendo a la finalidad perseguida, como aquellos asientos que: (i) advierten sobre la posible inexactitud del Registro, (ii) aseguran derechos que no son reales, pero que pueden llegar a serlo, (iii) constituyen una garantía, o (iv) evitan que se frustre la adquisición de un derecho real que el interesado se encuentra en vías de adquirir de forma inminente. *Ibid.*, págs. 126-129.

Teniendo en cuenta estas ideas preliminares, el propósito central de este trabajo será comentar los alcances de esta norma reglamentaria. Para tal efecto, se abordarán los siguientes tópicos sobre la anotación preventiva de las solicitudes de la Ley N° 27333: antecedentes normativos, definición y principales características, el título que da mérito para su anotación y los criterios de calificación que las instancias registrales deben seguir para merituar finalmente su acceso al Registro. Cabe resaltar que no solo se realizará un análisis exegético de esta norma, se buscará también explicar los alcances prácticos que involucra la aplicación de este precepto, tomando en cuenta para ello, los distintos pronunciamientos que ha venido formulado el Tribunal Registral sobre esta importante figura.

2. Antecedentes normativos

En nuestro ordenamiento existen diversas normas que vienen regulando los procedimientos para sanear el dominio, la edificación o el área de un predio. Así tenemos el artículo 21 de la Ley N° 27157, que contempla la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en el artículo 5 de la Ley N° 27333. Asimismo, en el artículo 13 de la aludida Ley N.º 27333, se ha regulado el procedimiento para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de un predio inscrito. Normalmente se recurre a este tipo de procedimientos cuando se suscita un desacuerdo entre la información obrante en la partida registral del predio y la realidad física o jurídica extra-registral⁵⁴⁷.

Pues bien, en el marco de este contexto normativo, se aprobó ya hace algunos años la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN⁵⁴⁸, norma que buscó uniformizar los criterios de la calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios y de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de un predio. En el numeral 5.3 de esta directiva se regula la figura de la anotación preventiva de las solicitudes tramitadas al amparo de la Ley N° 27333, constituyendo, en esa medida, el antecedente normativo más antiguo del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que ahora es materia de comentario. Este precepto normativo de la Directiva contiene dos apartados bien diferenciados: por un lado, especifica cuáles son los documentos idóneos para anotar la solicitud rogada; y, por otro, fija una regla de calificación cuando se presenta la inscripción definitiva de estos procedimientos de saneamiento. En este último caso la norma se ha encargado de precisar que no será necesaria su adecuación con la solicitud anotada, pese a que se ha suscitado la variación o modificación del título definitivo en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial.

Posteriormente, esta modalidad de anotación preventiva sería recogida con similar tenor en el artículo 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003⁵⁴⁹, agregando tan solo algunas precisiones puntuales. En cuanto a la documentación que debía presentarse –nos referimos específicamente a los planos–, se optó por establecer una norma remisiva. Es decir, se debía adjuntar con el título los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333. Sin embargo, como veremos luego, este último dispositivo normativo tampoco detalla que tipo de planos son los que finalmente debían presentarse al Registro, limitándose a señalar –nuevamente de forma remisiva– que serán los planos a que se refiere la ley N° 27157. Este punto será analizado en otro tópico de este trabajo, cuando abordemos los aspectos formales de la documentación que da mérito a la anotación preventiva de estas solicitudes.

La otra precisión formulada en este precepto, tiene que ver con la calificación realizada de estos títulos. En el artículo 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003 se negó la posibilidad de que dicha anotación pueda recaer sobre un predio no registrado⁵⁵⁰.

547 Con relación a la rectificación de áreas, Gonzales Barrón ha señalado que este procedimiento no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro. De ese modo, cuando se logra rectificar la medida superficial contenida en el asiento registral, no se amplía la finca, solo se logra eliminar una inexactitud. Gonzales Barrón, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Segunda Edición, Lima: Jurista Editores, 2004, pág. 460.

548 Aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 490-2003-SUNARP/SN.

549 Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 540-2003-SUNARP/SN.

550 Esta sería la razón por la cual no cabe anotación preventiva respecto al inicio del procedimiento de formación de títulos supletorios.

Este impedimento para realizar este tipo de anotación no está contemplado en el artículo 138 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios pues, como resultaba evidente, sin antecedente registral inmediato –ya sea porque el predio no se inmatriculó o porque se cerró su partida registral por un supuesto de acumulación o duplicidad– dicha prohibición devino en innecesaria, toda vez que no resulta materialmente posible anotar las solicitudes sobre una partida registral inexistente (predio no registrado).

Por otra parte, este supuesto especial de anotación preventiva estuvo también regulado en el artículo 105 del derogado Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de 2008⁵⁵¹. Este dispositivo normativo, si bien siguió la misma línea de los artículos antes mencionados, aportó algunas importantes novedades. La primera de ellas, más adjetiva que sustantiva, fue corregir la innecesaria formalidad requerida para la presentación del oficio notarial. En efecto, el art. 134 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003 exigía en forma redundante la copia certificada del oficio del notario, pese a que, con su sola presentación en original, ya se podía contar con un documento revestido de suficiente formalidad. La segunda modificación –inspirada, por decirlo menos, en el principio de especialidad– no solo estaba orientada a la búsqueda de la exactitud del Registro, sino también, al descarte de cualquier tipo de afectación sobre el derecho de terceros. De ese modo, se vio por conveniente incorporar como un requisito adicional para extender el respectivo asiento de anotación, la emisión de un informe favorable por parte del área de catastro. La tercera modificación tiene que ver nuevamente con la calificación de la inscripción definitiva de estos procedimientos de saneamiento. La idea, en líneas generales, sigue siendo la misma. Debe exigirse la adecuación del título definitivo con la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada.

3. Anotación preventiva: alcances generales

Ninguna de las normas antes mencionadas –incluyendo el Art. 138 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios– ha formulado una definición sobre este tipo específico de anotación preventiva. Por ese motivo, será indispensable recurrir a la noción general que se ha venido trazando sobre esta importante figura.

Según explica De la Rica⁵⁵², existen relaciones jurídicas inmobiliarias que, al ser inscribibles, logran alcanzar la máxima eficacia del sistema registral y las protecciones que éste dispensa. Sin embargo, existen otras que, por el contrario, solo serían anotables, lo que equivale a decir que, al no tener un acceso íntegro al Registro, no producen asientos definitivos, estables y con plenitud de efectos. Este sería el caso de las anotaciones preventivas, las cuales, pese a su vigencia temporal limitada, otorgan una especial protección registral al derecho anotado.

Es importante precisar que la doctrina ha puesto énfasis en el hecho de que existe cierto grado de dificultad al momento de esbozar un concepto unitario y general sobre la anotación preventiva. Esto se debería principalmente al hecho de que no existe un único tipo de anotación, sino por el contrario, diversas clases de anotaciones. En efecto, las anotaciones preventivas no solo están recogida en diversos instrumentos normativos –es decir, adolecerían por sí mismo, de una falta de sistematización normativa–, sino que a raíz de las distintas finalidades que se pueden alcanzar con estos tipos de asientos, terminan siendo modalidades muy heterogéneas entre sí⁵⁵³. Por ello, como bien advierte Álvarez Caperochipi, la anotación preventiva sería un tipo de asiento registral de difícil caracterización dogmática⁵⁵⁴.

551 Aprobado por la Resolución del Superintendente nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN.

552 De la Rica Maritorema, Ramón, "La anotación preventiva en general", Revista crítica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977, pág. 389.

553 Al respecto se ha señalado que: "[...] la institución hipotecaria más imprecisa y menos coherente de todas las regladas por esa legislación, es sin disputa la anotación preventiva. Sus orígenes, sus finalidades y sus efectos son tan dispares entre las varias especies de ellas, que las características comunes quedan oscurecidas ante esa disparidad e impiden todo tratamiento y definición unitaria, so pena de acudir a términos tan excesivamente vagos que no las caractericen". Camy Sánchez-Cañete, Buenaventura. comentarios a la legislación hipotecaria, t. V, Pamplona: 1983, pág. 711.

554 Para el referido autor: "La falta de coherencia dogmática de la anotación preventiva tiene su explicación histórica en la falta de precisión en este punto de la Ley Hipotecaria de 1861, y se arrastra desde entonces en las leyes hipotecarias. A mi juicio, la comisión que redactó en 1861 la ley hipotecaria no supo perfilar adecuadamente la anotación preventiva, porque no tenía una concepción coherente del registro como institución al servicio del crédito y del proceso, y concibió el registro principalmente como una institución autoritaria al servicio de la hipoteca y el tercero hipotecario". Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral, Lima: Jurista, 2010, págs. 475 y 476.

No obstante, las anotaciones preventivas han sido definidas en nuestro ordenamiento por el artículo 64 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos como: “asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”. A nuestro modo de ver, esta sería una definición adecuada y perfectamente compatible con cualquier otra enunciación doctrinal formulada, aunque claro, para haber arribado a tal propósito, el precepto normativo se ha limitado a recoger los caracteres más básicos de esta institución registral. En efecto, contempla una característica sustancial que, como regla general, identifica y distingue a estos asientos registrales. Nos referimos a la temporalidad de su vigencia, dado que, a diferencia de lo que ocurre con los asientos de inscripción, las anotaciones preventivas tienen una duración limitada. Además, tratándose de la finalidad que se pretende alcanzar con estos tipos de asientos, el precepto normativo ha delimitado su objetivo a dos efectos concretos: (i) reservar la prioridad y (ii) advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho que ya obra inscrito.

Pues bien, teniendo en cuenta estas cuestiones generales sobre las anotaciones preventivas, pasemos ahora a revisar los aspectos más relevantes de la anotación contemplada en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. La anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

4.1 Definición y características

La anotación preventiva contemplada en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un asiento provisional y transitorio de mera publicidad, cuyo objeto central es publicitar el inicio de un proceso no contencioso de competencia notarial sobre un predio inscrito. Se trataría por tanto de una medida que no prejuzga el sentido del pronunciamiento definitivo que luego dicte el notario. Esto último ocurre porque en estricto, es un asiento que publica registralmente una situación jurídica anterior, es decir, el notario aun no emite un pronunciamiento definitivo sobre la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio.

En cuanto sus características más resaltantes, esta medida, por su origen –es decir, atendiendo al sujeto que las ordena– procede del notario, siendo competente en ambos supuestos de anotación, el notario de la provincia donde se encuentra el inmueble⁵⁵⁵ –ello con independencia de la localización distrital de la oficina notarial–. Por el modo de producirse, este tipo de medidas son voluntarias, pues se promueven a instancia de parte interesada y no de oficio. En esa misma línea, la extensión de este tipo de medidas en la partida registral del inmueble no sería obligatoria, ya que la parte interesada puede prescindir de su anotación. Con relación a esto último, se ha sostenido con acierto⁵⁵⁶ que, este tipo de anotación, no debe realizarse necesariamente antes de la inscripción definitiva, pues al constituir una medida cautelar, provisional y variable, no cabría entenderla como obligatoria. En esa misma línea interpretativa, se aprobó en el vigésimo séptimo y vigésimo octavo Pleno del Tribunal Registral el siguiente precedente de observancia obligatoria: “La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva”.

Respecto a su duración, debe tenerse presente que las anotaciones preventivas –como regla general– tienen un plazo de vigencia predeterminado⁵⁵⁷, aunque en algunos casos específicos –esto es, a modo de excepción– pueden llegar a tener una duración indefinida. En el caso particular de la anotación preventiva de las solicitudes a que se refiere la ley N° 27333 (de prescripción adquisitiva o de rectificación) no existe una norma legal o reglamentaria que fije un plazo de duración de estas medidas. Sin embargo, ello no ha sido impedimento para que esta anotación

555 Artículo 5 de la Ley N° 27333 establece que “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 (...)”.

556 Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Urbanístico. Lima: Jurista Editores, 2011, pág. 731.

557 Por ejemplo, el bloqueo registral, cuya vigencia es por 60 días hábiles. De ese modo, caduca al vencimiento de dicho plazo o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278.

de mera publicidad pueda ser levantada de la partida registral correspondiente. En efecto, el Tribunal Registral ha sostenido en reiteradas oportunidades⁵⁵⁸ que estas medidas pueden ser levantadas cuando opera su extinción por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción definitiva. Por tanto, no sería en estricto un asiento de duración indefinida, ya que, como otras anotaciones previstas en nuestro ordenamiento, también podrán extinguirse.

Por último, en cuanto a su finalidad, como toda anotación preventiva esta medida tendrá dos objetivos concretos: en primer lugar, buscará reservar la prioridad respecto de la inscripción definitiva del procedimiento notarial de saneamiento; y, en segundo lugar, publicitará la existencia del trámite notarial ante terceros, logrando con ello advertir la existencia de una eventual causa de modificación sobre el dominio (prescripción) o las dimensiones físicas del predio (rectificación). Por otra parte, de conformidad con el artículo 67 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, su existencia no constituye un impedimento para la inscripción de otros actos en la partida en que se extiende la anotación, ya que los efectos de esta medida no son excluyentes. Además, en caso de que con posterioridad a la anotación, se extiendan asientos registrales incompatibles con la inscripción definitiva, estos actos quedarían enervados (sin efecto ante el Registro), por la sencilla razón de que los efectos del pronunciamiento definitivo del asunto no contencioso se retrotraerán hasta la fecha de la anotación preventiva.

4.2 Su actual regulación en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

En cuanto a su estructura y contenido, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se caracteriza por ser un precepto normativo que regula en un solo articulado, aspectos relativos sobre el título (formalidad y documentos que sustenta la anotación) y los criterios de evaluación que deben seguir las instancias registrales (reglas de calificación al momento de examinar la solicitud de anotación preventiva). Además, en la misma línea de su antecesor normativo, se fija también una regla de calificación para la inscripción del título definitivo, en el sentido de exigir su adecuación con la anotación preventiva.

Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha delimitado los supuestos de anotación preventiva a dos casos específicos: (i) la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio; y (ii) la declaración notarial de la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio. En el primer caso, el propio literal c) del artículo 5 de la ley N° 27333 establece expresamente que el notario puede solicitar al Registro respectivo la anotación preventiva de dicha solicitud. En el segundo caso, no hay norma expresa que contemple tal posibilidad, pero el literal b) del artículo 13 de la Ley N° 27333 establece que dicho procedimiento notarial se tramitará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda⁵⁵⁹. En ese sentido, tenemos que, por un lado, el artículo 36 también recoge la figura de la anotación preventiva –claro, para el supuesto de prescripción adquisitiva– y por otra parte, el artículo 38 del aludido reglamento, fija una regla de remisión al establecer la aplicación supletoria de las normas contenidas por el Código Procesal Civil, entre ellas, las que permiten la anotación preventiva de las medidas cautelares.

4.3 La pertinencia del informe de catastro

Conforme vimos líneas atrás, la exigencia de requerir la emisión de un informe previo por parte del área de catastro, se incorporó recién con el artículo 105 del derogado Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de 2008. El actual artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del

558 El Tribunal Registral ha señalado en reiteradas oportunidades (Resoluciones N° 602-2017-SUNARP-TR-A, N° 2338-2015-SUNARP-TR-L, N° 2063-2014-SUNARP-TR-L, entre otras), que si resulta procedente cancelar una anotación preventiva notarial por caducidad.

559 Sobre qué tipo de procedimientos previstos en el reglamento de la Ley N° 27157 sirve para regular el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, se ha señalado que sería los asuntos no contenciosos de titulación. Al respecto, Gonzáles Barrón sostiene que: "De acuerdo con el mismo Art. 13.1-b) de la Ley 27333 se trata de un asunto no contencioso de competencia notarial, por lo cual la referencia se vincula directamente con los asuntos no contenciosos de titulación (art. 5-b) Reglamento); ¿y cuáles son éstos? Pues, los trámites de prescripción adquisitiva y de títulos supletorios (Art. 35 Reglamento), según sea el caso, esto es, se trate de predios inscritos o no inscritos". Gonzáles Barrón, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Lima: Jurista Editores, 2011, pág. 901.

Registro de Predios ha mantenido esta misma exigencia sin hacer cambio alguno en cuanto al tenor del precepto. A nuestro modo de ver, con el informe del área de catastro se logra establecer –a nivel gráfico– la adecuación del título con el antecedente registral, cumpliéndose así con dos objetivos concretos: por un lado, se garantiza la exactitud que debe proporcionar el Registro, y por otro, se evita un eventual menoscabo al derecho de propiedad de los terceros.

En efecto, cuando se produce una modificación sustancial sobre el área y demás dimensiones físicas de un predio –esto es, bajo cualquiera de las modalidades de saneamiento previstas en la Ley N° 27333–, se está solicitando, en buena cuenta, la anotación de un acto que importa la futura modificación física de un predio inscrito. En atención a ello, será indispensable tener con antelación una opinión favorable por parte del área de catastro, a efectos de que se pueda descartar la existencia de algún tipo de superposición con otros predios inscritos. Por lo demás, esta es una exigencia que va de la mano con la regla contenida en el propio artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que *“Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. (...)”*.

Debe tenerse presente que el requerimiento que se formula a la oficina de catastro no es un pedido de evaluación genérica, sino por el contrario, conlleva la petición de información específica sobre la documentación técnica que se pretende ingresar al Registro. Por ese motivo, la instancia registral correspondiente puede solicitar a la oficina de catastro que determine, entre otros, los siguientes aspectos:

- Si los datos del inmueble, respecto de sus linderos y medidas perimétricas según la documentación que se adjunta, se encuentra comprendida dentro del ámbito de mayor extensión de la mencionada partida.
- Si el área graficada en la documentación técnica, se superpone total o parcialmente a otro inmueble inscrito o si se encuentra afectando derecho de terceros.
- Si el área graficada en la documentación técnica, se encuentra afectando áreas de dominio público (vías, calles, parques, etc.) o si comprende áreas calificadas como Patrimonio Cultural de la Nación.
- Si resulta posible determinar el área remanente del predio matriz como consecuencia de la independización del predio.

Por otra parte, pese a la importancia que significa cumplir con esta exigencia técnica, no podemos dejar de mencionar que la redacción del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en cuanto al informe de catastro no resulta del todo clara. Se indica literalmente que la anotación preventiva de las solicitudes de la Ley N° 27333, “(...) se extenderá, previo informe del área de catastro”, con lo cual, parecería que dicha opinión técnica, resultaría determinante para poder recién extender la anotación preventiva. Esto es, como si fuera una condición sine qua non de la propia medida. Sin embargo, y aunque no lo indique expresamente la norma, el título de anotación no tiene porque necesariamente ser derivado a la oficina de Catastro.

En efecto, como veremos luego, pueden presentarse algunas situaciones en las que no resulta indispensable el acompañamiento de planos con el título, ya sea porque el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio (literal b) del Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) o ya sea porque el predio por prescribir, si bien forma parte de un predio matriz, éste último cuenta con habilitación urbana inscrita. Ello sería así porque en cualquiera de los casos antes mencionados, no tendría sentido que el título de la anotación sea remitido al área de catastro, cuando el predio por prescribir ya se encuentra plenamente identificado en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas. De ese modo, bastará que en el proceso de calificación se verifique la adecuación de la descripción física del predio contenida en la solicitud, con la que figure en el antecedente registral. Además, debe

tenerse presente que el literal f) del numeral 5.1 de la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN⁵⁶⁰ ha aclarado en alguna medida este tema, pues ha precisado que en el caso de las anotaciones preventivas contempladas en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requerirá informe previo del área de catastro siempre que la anotación verse sobre una parte del predio inscrito y el título cuente con los planos respectivos.

5. Título que da mérito a la anotación de las solicitudes de la Ley N° 27333

Según detalla Manzano Solano⁵⁶¹, la noción de título inscribible integra en uno solo dos conceptos: el de título en sentido material (que sería la causa o razón jurídica originadora del derecho inscribible); y el título en sentido formal (que alude al documento en el que se contiene aquella causa). En nuestro ordenamiento, el artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos adopta esta segunda definición, pues se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehacientemente e indubitadamente su existencia.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que no todo documento es apto para acceder al Registro. La regla general debe ser que sólo puedan hacerlo aquellos que no generen duda sobre su autenticidad. En ese sentido, como bien sostiene Díez-Picazo⁵⁶², con la finalidad de dotar al registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, resulta indispensable que las inscripciones se efectúen sobre la base de instrumentos que reúnan condiciones de autenticidad.

En el presente caso, el título formal que da mérito a la extensión de la anotación preventiva está conformado por los siguientes documentos: (i) el oficio del notario, (ii) la solicitud presentada por el interesado en el saneamiento del dominio o el saneamiento físico del predio, y (iii) los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333. En cuanto a la formalidad que se debe cumplir, bastará con presentar el original del oficio notarial, mientras que, en el caso de los demás documentos, deberá presentarse copias certificadas por el notario⁵⁶³ de los mismos. La finalidad de esta última exigencia, es dar fe de que los documentos adjuntados con el título de la anotación corresponden al proceso de saneamiento notarial. Pues bien, dicho esto, veamos algunos detalles puntuales sobre cada uno de estos documentos.

5.1. El oficio cursado por el notario

La prescripción adquisitiva de dominio y la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio a que se refiere la Ley N° 27333 y demás normas conexas, son procedimientos de saneamiento que se tramitan ante un notario, siendo dicho profesional del derecho el responsable directo del desarrollo y la consecución de tales procedimientos. Teniendo en cuenta ello, resulta por demás innegable que, tratándose de un asunto no contencioso de competencia notarial, sea pues, el propio notario, y no las partes interesadas en el respectivo saneamiento, quien ostente la legitimidad necesaria para plantear la anotación preventiva de dichas solicitudes ante el Registro correspondiente⁵⁶⁴.

Siendo ello así, el conducto regular por el cual se pone en conocimiento de la existencia de estos asuntos no contenciosos, es el oficio cursado por el notario, toda vez que la rogatoria para este tipo particular de anotación preventiva corresponde, conforme vimos, al

560 Directiva que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN.

561 Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, págs. 171 y 172.

562 Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Sexta Edición, Editorial Civitas, Madrid, 2007, pág. 370.

563 La certificación de una copia o reproducción es un instrumento público extra-protocolar, que se encuentra recogido en el artículo 110 del Decreto Legislativo del Notariado con el siguiente tenor: "El notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original".

564 En ese mismo sentido, el art. 36 del T.U.O. del Reglamento la Ley N° 27157, ha previsto que el notario sea el sujeto encargado de solicitar al registro respectivo, "(...) la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado".

propio sujeto responsable del procedimiento (el notario). Además, no debemos olvidar que la necesidad de oficiar al Registro para materializar una inscripción o algún tipo específico de anotación preventiva, ocurre también en el ámbito judicial, donde el parte judicial que pretende acceder al Registro contiene, además de las copias certificadas de los actuados pertinentes, el oficio cursado por el juez competente que conoce la causa.

Cabe resaltar que la exigencia de formular la solicitud de anotación mediante un oficio notarial, no responde al simple hecho de cumplir con una mera formalidad. Detrás de ello, según deja entrever el Tribunal Registral en la Resolución N° 1314-2009-SUNARP-TR-L⁵⁶⁵, estaría también la necesidad de establecer algún tipo de formalidad que permita evitar la adulteración, manipulación o incluso la falsificación de la documentación presentada. Sin embargo, nada obsta a que el oficio y demás documentos que se acompañan con el título presentado puedan luego ser falsificados. Por ese motivo, la mejor forma de evitar que este tipo de fraude pueda consumarse, es implementando un sistema que permita la presentación electrónica del referido título. En efecto, al suprimir la presentación física de la solicitud de anotación, no solo se reduce el lapso de tiempo entre la solicitud presentada por el interesado ante la notaría y la protección que otorga el Registro; se logra también revestir de mayores elementos de seguridad al título, ya sea, empleando un formulario electrónico –como viene ocurriendo con la presentación electrónica del bloqueo⁵⁶⁶– o implementando un sistema que permita almacenar el título bajo un formato de archivo digital –esta modalidad de presentación, aunque todavía sin mayor éxito, se ha previsto para la presentación electrónica de los partes judiciales⁵⁶⁷–.

Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no detalla que tipo de información debe contener el oficio, pudiendo por tanto referirse a datos mínimos relativos al título. Es decir, se podría indicar aspectos concernientes a la identificación del predio que se pretende prescribir, como la ubicación o el número de la partida registral en que obra inscrito, pudiendo además precisarse si la usucapión recae sobre el área total o una parte del predio. Así también, se podría señalar el fundamento legal en que el notario ampara su pedido, la identificación del prescribiente o del titular registral, la documentación que se acompaña y, en general, cualquier otra información adicional que pueda coadyuvar al mejor entendimiento y comprensión de los alcances de la rogatoria. Sea como fuere, insistimos, no hay una data obligatoria que el oficio notarial deba contener, quedando finalmente, a discreción del notario, determinar qué tipo de información debe contener dicho documento. Sin embargo, la casuística registral generada en el seno de estos procedimientos, nos permite evidenciar que la falta de información concordante entre el oficio y los demás documentos que se acompañan con el título, podría generar observaciones innecesarias, al advertir la falta de claridad en la rogatoria, por ese motivo, será indispensable que en forma previa se verifique la concordancia documentaria en este extremo.

Este tema, que a priori parece bastante sencillo, podría plantear algunas interrogantes. La primera de ellas es saber si la legitimidad que ostenta el notario para solicitar este tipo especial de anotación, implica que él sea el único sujeto autorizado para presentar la documentación pertinente al Registro, es decir, ¿podríamos estar frente a un supuesto de presentación cautiva? A nuestro modo de ver, y aunque la normativa pertinente no lo contemple, la respuesta a esta cuestión debería ser negativa, pues tan igual como ocurre con otras solicitudes notariales de anotación, como sería el caso del bloqueo registral⁵⁶⁸, la presentación del oficio y demás documentos pertinentes, puede ser delegada a un dependiente acreditado de la notaría.

565 Así también lo ha entendido el Tribunal Registral al señalar en la Resolución N° 1314-2009-SUNARP-TR-L del 26/08/2009, que: "(...) Estas exigencias específicamente el oficio del notario, se explican como un mecanismo que otorga apariencia de legalidad al acto jurídico mediante el relativo control de legalidad que realiza el notario, y con lo cual se evita el abuso de entrapar el tráfico de inmuebles mediante documentos dudosos, irregulares o simplemente falsificados (...)".

566 Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481.

567 Directiva N° 04-2012-SUNARP/SN, directiva que regula la presentación electrónica de títulos conformados por partes judiciales de demandas y embargos solicitados por el Poder Judicial.

568 Al respecto, el segundo párrafo del artículo 135 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que: "(...) La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo. (...)".

Otro aspecto por dilucidar está relacionado con los reingresos que se deben formular cuando se pretende subsanar algún defecto advertido por el Registrador. La cuestión por plantear sería la siguiente: ¿el reingreso puede ser presentado directamente por el interesado o debería ser solicitado necesariamente por el notario a través de un nuevo oficio? En nuestra opinión, sería más conveniente optar por esta segunda alternativa, ya que el defecto puede ser atribuible al propio notario, o no siéndolo, porque se requiera alguna información complementaria por parte del interesado – digamos un nuevo plano, la corrección de la solicitud, etc.– esta nueva documentación deberá previamente ser evaluada por el notario antes de ser presentada a la oficina registral competente. Además, conforme vimos, tratándose de asuntos no contenciosos de competencia notarial, el notario es el sujeto responsable de la tramitación de dicho procedimiento. Cabe resaltar que, en similar sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral⁵⁶⁹ en la Resolución N° 200-2012-SUNARP-TR-L al considerar que el reingreso de una solicitud de prescripción adquisitiva notarial que ha sido rectificadas, debe ser acompañada necesariamente con el oficio del notario.

5.2 La solicitud presentada por el interesado

La solicitud presentada no es otra cosa que la petición escrita de saneamiento que hace el interesado ante el notario competente. Para efectos de la anotación preventiva contenida en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esta petición podrá consistir en la declaración notarial del dominio o en la rectificación física del bien, según sea el caso. Haciendo un símil con las categorías procesales, este documento sería análogo al escrito de demanda que se interpone ante el órgano judicial, con lo cual, presentada dicha solicitud, el notario podrá disponer el inicio y el trámite del proceso no contencioso.

Ahora bien, como en todo trámite procedimental, la solicitud que se presenta al notario debe cumplir necesariamente con ciertos requisitos. A tal efecto, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333, establece que luego de recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio –norma que por cierto también es aplicable a la solicitud de rectificación de área–, el notario deberá verificar que dicho documento contenga los requisitos previstos en los incisos 1)⁵⁷⁰, 2)⁵⁷¹ y 3)⁵⁷² del artículo 505 del Código Procesal Civil. De ese modo, en caso de que no se cumpla con dichas exigencias, la solicitud formulada no podrá ser admitida a trámite en el seno del proceso no contencioso de competencia notarial.

Cabe resaltar que en esa misma línea, el artículo 39 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que la petición escrita del interesado, además de estar autorizada por abogado, deberá contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión⁵⁷³, el nombre del titular registral, y, de ser el caso, anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, según corresponda. Con relación a estos últimos documentos (anexos), es importante precisar que, de conformidad con el literal b) del artículo 5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, no será necesario incluir anexos ni medios probatorios con la presentación de la copia certificada de la solicitud.

569 En la Resolución N° 200-2012-SUNARP-TR-L se indicó en el fundamento tercero lo siguiente: "El reingreso, se realiza mediante una solicitud del 2/1/2012, la misma que no es formada por el notario, como señala el Registrador. Ésta debe ser suscrita por el notario, conforme al artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [ahora, artículo 138 del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios], que establece que da mérito a la anotación preventiva de solicitudes de la Ley 27333, el oficio del notario, acompañado de la copia certificada de la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y los planos. En el presente caso, se ha presentado el oficio al inicio, más no con el reingreso en donde se acompaña nueva solicitud de declaración de prescripción adquisitiva".

570 Artículo 505.1.- "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. (...)".

571 Artículo 505.2.- "Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

572 Artículo 505.3.- "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. (...)".

573 En cuanto al tiempo de la posesión, éste deberá superar los 10 años, porque de lo contrario, es decir, si el tiempo de la posesión es menor al indicado, el notario podrá también determinar la improcedencia del trámite por esta vía.

Por otra parte, en la línea de lo que establece el numeral 4 del artículo 505 del CPC, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333, también viene exigiendo que la solicitud sea suscrita, en calidad de testigos, por no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes deberán declarar que conocen al solicitante así como especificar el tiempo que viene poseyendo el inmueble.

5.3. Planos que se deben acompañar con la solicitud de anotación

Para anotar preventivamente las solicitudes a que se refiere la Ley N° 27333 se debe presentar, además de los documentos ya mencionados, los planos que contengan la información gráfica del predio que es objeto del procedimiento notarial de saneamiento. Si bien el tema es meridianamente claro respecto de la formalidad que deben cumplir estos instrumentos – pues deberán ser reproducciones certificadas por el notario–, no ocurre lo mismo con el tipo de plano que se debe adjuntar con el título de la anotación o con las especificaciones técnicas obligatorias que deberán cumplirse. Efectivamente, el literal b) del artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que se deberá acompañar con el título los: “Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333”, es decir, no señala cuales son los planos ni que características deberían tener. Por otra parte, el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333 tampoco precisa nada sobre este tema, ya que esta norma se limita a decir que serán: “(...) los planos a que se refiere la Ley N° 27157”. Es decir, estaríamos frente a una remisión normativa sucesiva o en cadena, ya que el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se remite –de forma específica– al literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, y este precepto se remite a su vez –ahora, de forma genérica– a la Ley N° 27157.

Sobre el particular, el Tribunal Registral ha sostenido en reiteradas oportunidades, como por ejemplo, en la Resolución N° 1371-2013-SUNARP-TR-L, que los planos a que se refiere la Ley N° 27157 son los indicados en el artículo 25 de dicha norma legal⁵⁷⁴, es decir, los planos de localización y ubicación y los planos de arquitectura o de distribución, los cuales, únicamente requerirán ser suscritos por el verificador responsable conforme a lo previsto en los artículos 9 y 5 literal f) del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, en lo que se refiere a los planos de distribución, este propio órgano colegiado ha precisado que estos instrumentos solo serían exigibles cuando se solicite, además de la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, la regularización de la declaratoria de fábrica⁵⁷⁵.

Por otra parte, el literal b) del artículo 5 de la Ley N° 27333 señala que luego de recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio –y por extensión interpretativa, también la solicitud de rectificación de área del predio–, el notario deberá verificar que dicha solicitud contenga los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil. Entre estos requisitos no solo se encuentra el plano de ubicación y localización al que ya se ha hecho referencia, sino también, el plano perimétrico. Como resulta evidente, existen diferencias entre ambos planos. En el primer caso, el plano busca proporcionar información acerca de la ubicación física del predio. Para tal efecto, la lamina consta de dos partes bien diferenciadas: (i) un esquema de localización en el que se grafica el predio bajo una menor escala (1:10,000); y un esquema de ubicación en el que también se grafica al predio pero bajo una escala mayor (1:500), esta última descripción gráfica permitirá visualizar con mayor claridad las calles colindantes y algunas medidas perimétricas del predio. En cambio, en el segundo caso, el plano grafica a una escala aun mayor (1:50) las dimensiones y/o longitudes del predio. En este caso, la lámina indicará con mayor precisión las medidas perimétricas de cada uno de los lados que bordea y delimita el polígono, tomándose además como referencia, las coordenadas WGS-84 que figurarán en el cuadro de datos técnicos.

574 Al respecto, debe tenerse presente que los planos necesarios para la regularización han sido también regulados por el artículo 25 del Reglamento de la Ley N° 27157, norma en la que se ha precisado que, entre otros documentos, al FOR se adjuntarán los planos de localización y ubicación y los planos de arquitectura o de distribución por pisos.

575 Por lo demás, este criterio interpretativo esgrimido por el Tribunal Registral es concordante con el numeral 5.3 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que exige también la presentación del plano de ubicación y localización del predio.

Pues bien, teniendo en cuenta estas consideraciones previas, se puede concluir que los planos que deben acompañarse con el título de la anotación preventiva son los siguientes: (i) el plano de ubicación y localización del predio, el cual deberá además cumplir con las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 del reglamento de la Ley N° 27157⁵⁷⁶; y (ii) el plano perimétrico, que deberá elaborarse bajo las especificaciones técnicas indicadas en el párrafo precedente.

6. Criterios de calificación de la anotación preventiva

La calificación registral es el control, examen o enjuiciamiento que realizan las instancias registrales de los títulos presentados al Registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar, cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente, y de esa manera, decidir si merece la acogida registral solicitada. Así pues, como indica Amorós Guardiola⁵⁷⁷, calificar puede implicar un juicio de existencia en la medida que nominamos o designamos la naturaleza de un determinado fenómeno jurídico⁵⁷⁸, o un juicio de eficacia, cuando evaluamos si determinado acto o negocio jurídico es válido, ineficaz, anulable, oponible, etc.

Pues bien, en el caso particular de la anotación preventiva de las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, en tanto asuntos no contenciosos de competencia notarial, la función de control que se ejerce en el ámbito registral es limitada. Ello es así, por cuanto la eficacia de los pronunciamientos notariales en los asuntos no contenciosos de competencia notarial, tienen la particularidad de compartir efectos similares a los producidos en sede judicial, lo que ha dado mérito a que la calificación de aquellos deba someterse a las mismas restricciones de estos. Por tanto, y en aplicación del numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, si bien se debe tomar en cuenta las reglas de calificación previstas en el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, no podrá ser materia de calificación la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

Teniendo en cuenta este marco normativo, corresponde a las instancias registrales calificar los siguientes aspectos de la anotación preventiva prevista en el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: (i) la competencia del notario, lo que supone verificar no solo que se encuentre activo para el ejercicio de su función, sino también, que sea el notario de la provincia en donde se ubica el bien. Con relación a este último, igualmente se debe comprobar que el bien objeto de saneamiento sea un predio urbano y que no conste, en la partida registral correspondiente, evidencia de la existencia de un proceso de formalización de la propiedad informal por parte de Cofopri; (ii) la formalidad del título, es decir, se debe verificar que los documentos presentados estén completos y que a su vez se encuentren revestidos con la certificación notarial correspondiente; (iii) la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, y de manera

576 Artículo 64.2.- "(...) d) Plano de Localización y Ubicación según el modelo optativo aprobado por este Reglamento, u otro distinto con las siguientes especificaciones obligatorias: - Plano de ubicación a escala 1/500, en el que se graficará el terreno con todas sus medidas perimétricas; la manzana donde está ubicado; los frentes de las manzanas circundantes; las vías públicas con el detalle de calzadas, bermas, aceras, jardines de aislamiento, etc.; la distancia del inmueble a la esquina con la vía pública transversal más cercana; el uso de los inmuebles colindantes; los retiros debidamente acotados; así como el Norte Magnético. Se indicará el nombre de la urbanización, manzana, lote, vías públicas y otras referencias particulares. El área techada en primer piso se graficará con un achurado a 45° en relación con alguna de las líneas principales del perímetro de la edificación; el área techada del segundo piso con un achurado adicional perpendicular al anterior, y las áreas techadas de los demás pisos superiores con otro achurado adicional a 45° en relación con los anteriores. - Esquema de Localización referido a vías principales o lugares públicos notables, en el que se graficarán las zonificaciones vigentes correspondientes a la manzana donde se ubica el inmueble, así como a las manzanas circundantes. - Cuadro de áreas (techada por pisos y techada total, área libre referida al primer piso y área total del terreno). De tratarse de una ampliación o remodelación, el cuadro de áreas deberá contener tres columnas: la primera con las áreas de la edificación existente, la segunda con las de la ampliación y la tercera con las totales, a las que estarán referidos el porcentaje mínimo de área libre y el coeficiente de edificación. Si el proyecto incluyera demoliciones parciales, se agregará una cuarta columna con las áreas respectivas. - Cuadro Comparativo, donde se confrontarán los índices urbanísticos y edificatorios, proporcionados por el Certificado de Parámetros, con los índices resultantes del proyecto. (...)".

577 Amorós Guardiola, Manuel. *Significado de la calificación registral*. Conferencia Pronunciada en "Las jornadas sobre Registros y Seguridad Jurídica" (9 y 10 de mayo de 1994), C.R.P.M.E. En: La calificación registral: Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre calificación registral, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid 1996, pág. 618.

578 Ello ocurre cuando calificamos (designamos) algo como contrato de compraventa, derecho real, etc.

complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados). Aquí se deberá verificar la existencia de adecuación en cuanto a la titularidad (que el propietario del bien sea el titular registral) y en cuanto al bien inscrito⁵⁷⁹ (que la descripción física del predio contenida en la solicitud, coincida con el bien inscrito en la partida registral).

Cabe resaltar que en caso de que la declaración notarial definitiva no se adecue con la anotación preventiva ya extendida en la partida registral, el Art. 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha fijado dos exigencias adicionales al momento de calificar el título definitivo de saneamiento: (i) en primer lugar, si la variación realizada implica una reducción del área anotada, el interesado deberá presentar nuevos planos del predio; (ii) en cambio, si la variación implica la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, no procederá la inscripción del título definitivo, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Por otro lado, en el ámbito registral también se ha suscitado un debate en torno a la calificación de los planos que debían acompañarse con la solicitud de anotación preventiva. Por un lado, se cuestionaba el hecho que los planos presentados no estaban debidamente visados por el funcionario competente; por otra parte, se discutía sobre la pertinencia de exigir la presentación de este tipo de instrumentos en algunos casos concretos, como cuando la prescripción adquisitiva de dominio comprendía todo el predio inscrito, o cuando el predio a prescribir formaba parte de un inmueble matriz que cuenta con habilitación urbana inscrita o con subdivisión municipal.

Con relación al primer punto, el numeral 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil establece que tanto el plano de ubicación como el plano perimétrico, deben ser suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, debiendo además ser visados –según la naturaleza del bien– por la autoridad municipal o administrativa correspondiente. Con relación a la exigencia del visado prevista por esta norma –como se indica líneas atrás– surgió la duda de si se debía o no requerir en el procedimiento registral el cumplimiento de esta formalidad. La respuesta a esta inquietud es a todas luces negativa. En efecto, al ser una exigencia que está dirigida al notario por imperio de la ley, su constatación previa debe darse en el seno del propio asunto no contencioso. De ese modo, al ser un aspecto procedimental de carácter estrictamente notarial, no podría ser cuestionado por el registro, conforme a lo previsto por el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN. Es pues, en atención a estas consideraciones, que finalmente se aprobó en el XCIX Pleno Registral⁵⁸⁰ el siguiente precedente de observancia obligatoria: “Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico”.

En cuanto al segundo punto, se consideró inicialmente que la presentación de planos para anotar preventivamente las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, constituía una exigencia documental de obligatorio cumplimiento. Y es que al ser un requisito que de forma expresa está previsto en el reglamento de predios, se debía cumplir indefectiblemente con el mismo. Sin embargo, se empezaron a presentar algunas situaciones concretas que permitieron evidenciar la falta de pertinencia de pedir estos instrumentos. Justamente, si la prescripción adquisitiva recae sobre todo el predio inscrito, es decir, tal como consta registrado ¿por qué debía exigirse la presentación de dicho plano cuando la misma información ya obra en la partida registral? Esto ha motivado que el Tribunal Registral interpretara restrictivamente la exigencia de este requisito, debiendo entenderse

579 En cuanto a la adecuación con el antecedente registral se indicó en la Resolución N° 1623-2014-SUNARP-TR-L lo siguiente: “No constituye obstáculo para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial la discrepancia entre la numeración del predio a prescribir con aquella que se desprende de los antecedentes registrales, siempre que el informe del área de catastro haya concluido que el predio materia de prescripción forma parte del predio matriz correspondiente”.

580 Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012.

que esta obligación solo opera cuando el predio a prescribir es una porción o sección del bien inscrito. Posteriormente, este criterio interpretativo fue aprobado como precedente de observancia obligatoria en el LXII Pleno Registral⁵⁸¹ con el siguiente tenor: “Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”. Como no podría ser de otro modo, el actual artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recogió este criterio de calificación al señalar que no se presentarán los planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333 cuando “(...) el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito”.

En esa misma línea, el Tribunal Registral ha señalado en reiteradas resoluciones⁵⁸² que tampoco serían exigibles los planos cuando la prescripción adquisitiva de dominio recae sobre un lote conformante de una lotización o una habilitación urbana inscrita. En efecto, cuando existe una lotización o habilitación inscrita, los lotes ya se encuentran determinados en cuanto a su área, linderos y medidas perimétricas, es decir, el predio que yo pretendo prescribir ya se encuentra plenamente identificado con el antecedente registral. Además, en aplicación del artículo 40 de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444⁵⁸³, no sería conveniente exigir al administrado información que la entidad solicitante posea (título archivado).

7. Extinción de la anotación preventiva

El carácter temporal de la anotación preventiva, según detalla De la Rica⁵⁸⁴, hace de la anotación un asiento prescriptible, es decir, al cumplirse el plazo legal de su duración o caducar el derecho anotado, se produce indefectiblemente su término. Esta circunstancia especial de fenecimiento en cuanto a sus efectos –que vendría a ser una consecuencia directa de su temporalidad limitada– ha sido recogida en nuestro ordenamiento, junto con otros supuestos de cese, mediante la figura de la extinción. Así, tenemos que, el artículo 92 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, –precepto que estuvo inspirado en el artículo 77 de LH⁵⁸⁵– ha previsto que la extinción de una anotación preventiva se configure en tres supuestos concretos: por **cancelación**, cuando se produce la propia extinción del derecho que está siendo resguardado con la anotación; por **caducidad**, cuando transcurre el plazo de su vigencia; o por su **conversión** en **inscripción**, cuando se alcanza, valga la redundancia, la propia inscripción del acto cuya prioridad registral se venía cautelando con la anotación.

En el caso específico de las anotaciones preventivas de las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, tenemos que, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no ha regulado los supuestos en que procede el levantamiento de esta medida. Sin embargo, ello no ha sido impedimento para que, en forma extensiva, se aplique el régimen general sobre extinciones al que hemos hecho referencia. Cabe resaltar que, en similar sentido, se ha pronunciado el Tribunal Registral⁵⁸⁶ al precisar en la Resolución N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, que: “Conforme a lo previsto por el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas se extinguen, entre otras causas, por su conversión en inscripción, en el presente caso los actos que se encontraban cautelados, fueron inscritos con posterioridad de manera definitiva”. Veamos en los puntos que siguen, los distintos supuestos de extinción que se han venido presentando en la casuística registral.

581 Pleno registral realizado en sesión ordinaria los días 5 y 6 de agosto de 2010.

582 Así tenemos, por ejemplo, las siguientes resoluciones: Resolución N° 158-2014-SUNARP-TR-L, 1846-2013-SUNARP-TR-L, 1583-2013-SUNARP-TR-L, entre otras.

583 Artículo 40.- “(...) para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar a los administrados la presentación de la siguiente información o la documentación que la contenga: 40.1. Aquella que la entidad solicitante posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias (...)”.

584 De la Rica Maritorea, Ramón. *La anotación preventiva en general*, Revista Crítica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977, pág. 400.

585 Véase, al respecto, el “Artículo 77.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

586 Así tenemos las siguientes resoluciones: N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, N° 2209-2016-SUNARP-TR-L (voto en discordia), N° 797-2017-SUNARP-TR-L, N° 1713-2014-SUNARP-TR-L, entre otras.

7.1 Extinción por cancelación

Los supuestos por los cuales se llega a producir la cancelación de una anotación preventiva están contenidos en el artículo 94 del R.G.R.P. A nuestro modo de ver, la mayoría de estos casos de extinción tendrían un rasgo sustancial antes que formal, pues se enfocan en las distintas variaciones o afectaciones que sufre el acto o derecho resguardado con la anotación –o inscripción, de ser el caso–. Justamente, uno de los supuestos de cancelación previsto en el mencionado dispositivo normativo, se configura cuando el derecho anotado ha quedado extinguido (literal a) del Art. 94).

Pues bien, conforme vimos líneas atrás, la anotación preventiva contemplada en el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un asiento provisional y transitorio de mera publicidad. Por ello, su objetivo principal será publicitar la existencia de un proceso no contencioso de competencia notarial sobre un predio inscrito. En esa medida, al haber concluido el procedimiento notarial sin declaración sobre el fondo, carecería de sentido seguir publicitando la existencia de una situación procedimental que ya no tiene correlato con la realidad extra-registral. Sostener lo contrario, no solo implicaría recargar de forma innecesaria la partida registral del predio, sino también, mantener la vigencia de una carga que ya carece de objeto.

Sin embargo, ¿en qué circunstancias se podría solicitar la extinción por cancelación de la anotación preventiva? Para el Tribunal Registral el notario tiene la atribución de disponer la cancelación de dicha anotación cuando, por cualquier causal, el proceso no contencioso tramitado ante su despacho concluya sin pronunciamiento definitivo sobre el fondo. A tal efecto, en la Resolución N° 282-2016-SUNARP-TR-T se indicó con suma claridad que: "(...) la anotación preventiva del inicio del procedimiento no contencioso debe permanecer vigente mientras se tramita el proceso, pero si este concluye sin declaración sobre el fondo carece de objeto que continúe vigente la anotación preventiva, que resguarda prioridad para la inscripción de la declaración definitiva, la que no se emitirá si el proceso notarial (por cualquier causal) hubiera concluido". En esa línea, bastaría la sola comunicación del notario, indicando la respectiva causal que motivo la conclusión del procedimiento para que, en sede registral, se disponga el levantamiento de dicha medida.

En efecto, las situaciones por las cuales se podría terminar anticipadamente este procedimiento notarial pueden llegar a ser muy variadas. Así por ejemplo, si existe oposición de algún tercero⁵⁸⁷, el notario deberá dar por finalizado el procedimiento, debiendo además comunicar de este hecho, de conformidad con el literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, a la oficina registral correspondiente. Por ese motivo, se ha previsto en el numeral 5.7 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN que, 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, constituye título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar.

Otro ejemplo, que incluso ha sido valorado por el propio Tribunal Registral en repetidas oportunidades, se presenta cuando el notario que se avocó al conocimiento del asunto no contencioso, ha dejado de ejercer sus funciones. Esto puede ocurrir porque el notario falleció, renunció, fue destituido, o simplemente, de ser el caso, concluyó su traslado temporal en la plaza en que se encontraba al momento de tramitar el asunto no contencioso. El problema que se presentaría en cualquiera de estas situaciones, es que al cesar el notario en su cargo, el solicitante del procedimiento notarial no estaría autorizado para pedir directamente al Registro la cancelación de la anotación preventiva.

Frente a esta situación, la solución adoptada por la segunda instancia registral –dada la falta de una normativa registral específica que regule esta problemática–, ha sido aplicar el Decreto Legislativo del notariado en lo que fuera pertinente (dispositivos que regulan el cese de los notarios). Así, por ejemplo, cuando hayan transcurrido más de dos años desde que

587 Sobre la oportunidad para interponer la oposición, el artículo 43 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala en el numeral 43.1 que: "hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de títulos supletorios en trámite. (...)".

se produjo el cese del notario que solicitó la anotación preventiva, el Tribunal Registral ha sostenido en la Resolución N° 310-2016-SUNARP-TR-L, que también será procedente la cancelación de esta medida “en mérito al documento expedido por el Archivo General de la Nación o los Archivos Departamentales que acrediten que el proceso iniciado ante notario actualmente cesado concluyó sin que se hubiera emitido el pronunciamiento final respectivo”. En otro caso, en que un notario dejó de ejercer funciones en una plaza determinada por conclusión del traslado temporal, se determinó que sería el Colegio de Notarios competente, el ente encargado de adoptar las medidas necesarias para solicitar la cancelación ante el Registro. Así, en la Resolución N° 282-2016-SUNARP-TR-T se señaló lo siguiente: “(...) Entonces por igual razón, se debe concluir que el encargado de disponer lo conveniente para cancelar la anotación preventiva de un notario cesado o que dejó de ejercer funciones como tal en una plaza determinada por conclusión del traslado temporal será el colegio de notarios respectivo, por estar encargado del archivo”.

7.2 Extinción por caducidad

Tratándose del supuesto de caducidad, es necesario que preexista una norma que así lo establezca o que en todo caso haya operado el transcurso del tiempo prevista en ella. Sobre este punto, Gonzáles Loli⁵⁸⁸ ha precisado, comentando los alcances del inciso d) del artículo 94 del R.G.R.P, que “en las anotaciones preventivas, “la caducidad” implica la extinción del asiento por el solo transcurso del tiempo, por lo que, la extensión del asiento de cancelación, no es el que extingue el asiento, sino que solamente deja constancia de la extinción ya producida. Por ello, no es la cancelación la que origina la aplicación de la caducidad sino que es la caducidad producida la que determina que pueda extenderse un asiento cancelatorio, por carecer de efectos la anotación caduca”.

Pues bien, en el caso de las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 138 del R.I.R.P., no existe una norma que contemple la cancelación por caducidad de estas medidas. Frente a este vacío normativo, el Tribunal Registral ha sostenido en algunos pronunciamientos⁵⁸⁹ que el criterio aprobado en el CV Pleno Registral, referido a la caducidad de anotación preventiva de sucesión intestada notarial⁵⁹⁰, resulta también aplicable a la anotación preventiva de una prescripción adquisitiva de dominio. A tal efecto en la Resolución N° 2338-2015-SUNARP-TR-L sostuvo que “(...) el criterio aprobado en el CV Pleno (...) resulta aplicable a los casos de prescripción adquisitiva debido a, al igual que en la sucesión intestada, la anotación preventiva en este caso [del art. 138 del R.I.R.P.] busca dar publicidad al proceso iniciado en sede notarial a efectos de otorgar prioridad al derecho de propiedad que se declara al finalizar el mismo”. Bajo este criterio interpretativo, la cancelación por caducidad procederá a los diez años de extendida la anotación. Surge por aplicación analógica del artículo 3 de la Ley N° 26639.

Sobre el particular, se ha sostenido en los fundamentos de dicho acuerdo adoptado por el Pleno Registral que: “(...) para cancelar por caducidad las anotaciones preventivas mandadas a extender por los notarios en los asuntos no contenciosos de competencia notarial de sucesión intestada [y por extensión, aplicable también a las solicitudes a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333], se dan los requisitos para aplicar el artículo 3 de la Ley 26639 por analogía, pues tiene una semejanza esencial la resolución judicial que dispone la anotación preventiva de la solicitud de sucesión intestada, con la comunicación (oficio) emitida por el notario, ya que ambas tienen por objeto poner en conocimiento de los interesados del inicio de un proceso de sucesión intestada, (...); por lo que utilizando el argumento a pari “donde hay la misma razón, hay el mismo derecho (...)”.

588 Gonzales Loli, Jorge Luis, *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Lima: Gaceta Jurídica, 2002, pág. 445.

589 Entre los pronunciamientos del Tribunal Registral a favor de disponer la caducidad encontramos, entre otras, las siguientes resoluciones: Resolución N° 602-2017-SUNARP-TR-A, Resolución N° 310-2016-SUNARP-TR-L, Resolución N° 2338-2015-SUNARP-TR-L, Resolución N° 2063-2014-SUNARP-TR-L.

590 En el CV Pleno registral, realizado los días 04 y 05 de abril de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo: CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUCESIÓN INTESTADA NOTARIAL “El criterio contenido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno del Tribunal Registral relativo a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva judicial de sucesión intestada, resulta aplicable por extensión a las anotaciones preventivas de sucesión intestada de origen notarial”.

Si bien, el planteamiento usado para llenar el vacío normativo es adecuado, hubiera sido más conveniente que sea el administrado interesado, quien de mutuo propio, solicite la cancelación por caducidad de la medida, es decir, sin necesidad de que sea el propio notario quien oficie al Registro pertinente el levantamiento de dicha anotación. Además, debe tenerse presente que la cancelación por caducidad opera por la sola verificación del tiempo transcurrido, bastando, como indica el propio Art. 121 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la presentación de la declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario de cualquier interesado, en la que a lo sumo indique en forma expresa la fecha del asiento de presentación que origina la anotación y el tiempo acontecido.

7.3 Extinción por conversión

Las anotaciones preventivas también pueden extinguirse por su conversión en asientos definitivos, es decir, cesa su temporalidad al transformarse en asientos con vocación de continuidad o permanencia. Sobre el particular, Lacruz Berdejo⁵⁹¹ considera que se tratarían de “[...] asientos que tienen exactamente el contenido de la anotación que les precede y que forman una simple continuación de ella, en la que solo cambia la veste formal”.

El efecto más importante de esta modalidad, es que una vez operada la extinción por conversión, rige en adelante el contenido del asiento de inscripción definitivo, es decir, queda sin efecto ni valor alguno al asiento de anotación preventiva. Siendo ello así, una vez extendido el asiento de inscripción definitivo, deberá reputarse como extinguida la anotación preventiva. Con relación a este tema, el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 797-2017-SUNARP-TR-L que: “[...] el artículo 92 precitado hace la distinción en las causales de extinción de las anotaciones preventivas entre caducidad, cancelación y conversión en inscripción. Aunque la caducidad de una anotación preventiva determina la posibilidad de la extensión de un asiento de cancelación por esta causa, la conversión de la anotación preventiva en inscripción no determina per se la extensión de algún asiento de cancelación, entendiéndose que ha quedado extinguida la anotación por la propia conversión. (...)”.

Ahora bien, en el caso específico de las anotaciones preventivas a que se refiere el Art. 138 del R.I.R.P., existe pronunciamiento favorable por parte de la segunda instancia registral, en el sentido de considerar que, este tipo de anotaciones, también podrían extinguirse por conversión una vez que se dé el supuesto de inscripción definitiva de la declaración notarial del derecho de propiedad o la rectificación de las dimensiones físicas del predio. Así, en la Resolución N° 2658-2017-SUNARP-TR-L, se ha sostenido que: “conforme a lo previsto por el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas se extinguen, entre otras causas, por su conversión en inscripción, en el presente caso los actos que se encontraban cautelados, fueron inscritos con posterioridad de manera definitiva”. Es decir, al producirse su conversión en inscripción, se produce casi de forma automática el cese de los efectos de la anotación preventiva. En ese caso, solo se necesitará la solicitud de levantamiento de la anotación por parte del notario, para que dicha circunstancia quede reflejada en la partida registral del predio. De ese modo, si bien el tema no está regulado en razón de que es poco frecuente que se invoque esta causal para extinguir la anotación, lo cierto es que no habría impedimento alguno para que los interesados soliciten la extinción de la anotación por su conversión en definitiva, más aún si con ello, se logra dar mayor claridad a la publicidad registral.

591 Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. *Elementos del derecho civil III: Derecho Registral Inmobiliario*, Barcelona: Bosch, 1984, pág. 234.

8. Referencias bibliográficas

- Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral*, Lima: Jurista, 2010.
- Amorós Guardiola, Manuel. *Significado de la calificación registral*. Conferencia Pronunciada en "Las jornadas sobre Registros y Seguridad Jurídica" (9 y 10 de mayo de 1994), C.R.P.M.E. En: *La calificación registral: Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre calificación registral*, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid 1996.
- Camy Sánchez-Cañete, Buenaventura. *comentarios a la legislación hipotecaria*, t. V, Pamplona: 1983.
- De la Rica Maritorema, Ramón. *La anotación preventiva en general*, Revista Critica de derecho inmobiliario, N° 519, Madrid: abril de 1977.
- Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Sexta Edición, Editorial Civitas, Madrid, 2007.
- Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. *Elementos del derecho civil III: Derecho Registral Inmobiliario*, Barcelona: Bosch, 1984.
- Gonzales Barrón, Gunther:
- *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Segunda Edición, Lima: Jurista Editores, 2004.
- *Derecho Urbanístico*. Lima: Jurista Editores, 2011.
- Gonzales Loli, Jorge Luis. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Lima: Gaceta Jurídica, 2002.
- Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.
- Talma Charles, Javier. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio*. Madrid: Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001.