

Artículo 18. Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años

No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- a. Sentencias o, en el caso de la ley N° 27157 y la ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b. Sentencia o, en el caso de la ley N° 27157 y la ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;
- c. Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- d. Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas;
- e. Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;
- f. Otros que la ley determine.

Comentado por:

Zoila María Cano Pérez

En nuestra legislación el artículo 2018 del Código Civil nos señala los requisitos que se deben presentar al registro para solicitar la apertura de un nuevo folio a fin de agregar un predio al historial del Registro. Según el mencionado dispositivo legal “para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”. En efecto, para inmatricular un predio es necesario contar con títulos⁷³ que demuestren de manera fehaciente la adquisición del derecho de propiedad de una antigüedad igual o mayor a cinco años; plazo que no es casual, sino que obedece a la asunción de la prescripción corta con justo título y buena fe como mecanismo para obtener certeza sobre la propiedad del bien.

No obstante, existen casos donde habiéndose efectuado otros controles en el proceso de formación del título, no se requiere que este presente la antigüedad igual o mayor a cinco años. Así, en el artículo 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se enumeran tales supuestos que a continuación se detallan:

Los títulos supletorios y la declaración de prescripción adquisitiva de dominio

Es preciso analizar de manera conjunta estos dos casos a fin de distinguirlos plenamente, a pesar de los rasgos comunes que los caracterizan. Respecto al caso de la formación de los títulos supletorios, el propio artículo 2018 del Código Civil prescribe que en defecto de los títulos anteriores, se puede efectuar la primera inscripción de dominio en mérito de títulos supletorios. Pero ¿qué debemos entender por título supletorio? “El título supletorio es el mecanismo que utiliza el propietario de un inmueble no inscrito que carece de documentos escritos comprobadores del dominio. En consecuencia, requiere de un título subsidiario que reemplace lo que no tiene, ya sea porque nunca lo tuvo o porque se le extraviaron aquellos instrumentos que contenían los actos adquisitivos” (Gonzales, 2012, :189). Entonces, si se cuenta con los títulos demostrativos de la propiedad, estos servirán para la inmatriculación del predio; empero, si no se cuenta con ellos, debemos recurrir a los títulos supletorios.

En lo que respecta a la prescripción adquisitiva de la propiedad o *usucapión* este es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley. Es un modo originario de adquirir la propiedad que supone el comportamiento activo del poseedor como

73 Entiéndase instrumentos públicos que acreditan el derecho de propiedad, de conformidad a lo establecido en el art. 2010 del Código Civil.

propietario. El artículo 950 del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Cuando median justo título y buena fe se adquiere a los cinco años.

Actualmente, la competencia para declarar la formación de títulos supletorios y la adquisición de la propiedad por prescripción la tienen los jueces y notarios. Judicialmente, el proceso está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil. En sede notarial, el trámite 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 reglamento interno, puedan sanear su situación legal. Posteriormente, la ley 27333 corrigió los vacíos y excesos de esta ley y su reglamento, ampliando el ámbito de aplicación a los predios sin construir ubicados en zonas urbanas.

Ahora bien, en el caso de los títulos supletorios no se exige una antigüedad de cinco años porque durante el proceso judicial o notarial se probará la propiedad. Así pues, los títulos supletorios provienen de procesos (judiciales o notariales) que buscan que se otorgue el título de propiedad al propietario que carece de documentos que acrediten su derecho. Al igual que, con la acción judicial de prescripción adquisitiva, en los títulos supletorios el demandante deberá probar su posesión. Sin embargo, el objeto de la prueba de la posesión es diferente. Así, en la acción de prescripción adquisitiva la posesión tiene la finalidad de acreditar que uno se ha convertido en propietario por el transcurso del tiempo. La condición jurídica del demandante cambia, pues por el mérito de la posesión pasa de ser poseedor no propietario a poseedor propietario. Lo que hace el juez o el notario es verificar que esa posesión cumple con los requisitos de ley (continua, pacífica y pública como propietario durante diez años o de cinco cuando median justo título y buena fe) y declara que el demandante ha adquirido la propiedad del bien.

El rol de la posesión en los títulos supletorios es distinto: busca probar propiedad, más que adquirir la misma. El juez o notario no declara al demandante propietario por el mérito de la posesión, sino que ordena que en razón de ella se extiendan los documentos acreditativos de la propiedad. La condición jurídica del demandante no cambia, sigue siendo propietario, como lo era antes del proceso judicial o notarial, pero ahora cuenta con los documentos (títulos) que acreditan su derecho. En realidad los títulos supletorios se amparan en la prescripción, pues esta sirve para probar o acreditar la propiedad (Avendaño, 2009).

Resolución que dispone la primera inscripción de bienes de dominio público o privado del Estado o la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales

Al respecto, es preciso tener en cuenta el artículo 8 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, donde se enumeran las entidades que forman parte el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran y disponen de los bienes estatales. Así tenemos:

- a. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN como ente rector.
- b. El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo (incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados), el Poder Legislativo y el Poder Judicial.
- c. Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
- d. Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.
- e. Los gobiernos regionales.
- f. Los gobiernos locales y sus empresas.
- g. Las empresas estatales de derecho público.

Se excluye a las empresas estatales de derecho privado.

Asimismo, conforme al artículo 38 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en las normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. En el artículo 40 se precisa que la resolución que dispone la primera inscripción de dominio, conjuntamente con el plano de perimétrico, de ubicación y la memoria descriptiva, constituyen títulos suficientes para todos los efectos legales.

Teniendo en cuenta que constituye una finalidad del Estado la concreción del bien común, resulta lógico que las resoluciones emitidas por los órganos estatales dentro del ejercicio de sus funciones conferidas por ley, tampoco requieran la antigüedad igual o mayor a cinco años.

Actas de colindancia en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

En la Ley 24657, Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, se establece el procedimiento mediante el cual las comunidades campesinas que carecieran de títulos de las tierras que posean, pueden acceder al registro adjuntando las actas de colindancia y la memoria descriptiva elaboradas por la entidad competente. Así, en su artículo 4 prescribe que la comunidad campesina solicitará a la respectiva Dirección Regional Agraria el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, ofreciendo cualquier medio de prueba de la posesión y, si los tuviere, los títulos de propiedad y las actas de colindancia, así como un croquis con la indicación de los predios colindantes y los nombres de los propietarios. Recibida la solicitud, la Dirección Regional Agraria, dentro del término de la distancia, practicará el levantamiento del plano de conjunto y la determinación de las colindancias, con notificación personal a la comunidad y a los colindantes y con publicación en el diario encargado de los avisos judiciales del lugar, si lo hubiere, y en el diario oficial "El Peruano" (artículo 5). El artículo 10 establece que, salvo las áreas en controversia, las actas de colindancia y la memoria descriptiva constituyen títulos definitivos de propiedad de la comunidad campesina sobre su territorio. Únicamente por su mérito, los Registros Públicos los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.

Como puede apreciarse de lo expuesto, el deslinde y titulación de los territorios de las comunidades campesinas a cargo de la Dirección Regional Agraria es, a todas luces, un procedimiento administrativo regulado por la Ley. De esto se desprende por lógica consecuencia que el pronunciamiento final de la administración, que se traduce en la elaboración del plano de conjunto, las actas de colindancias y la memoria descriptiva, constituyen un acto administrativo que goza de una presunción de legitimidad y validez conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 27444. Por ello, en este caso, tampoco es necesario que dicho acto administrativo presente una antigüedad igual o mayor a cinco años, pues dentro del proceso administrativo⁷⁴ ha quedado acreditado el derecho de propiedad de la comunidad campesina sobre sus tierras.

Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición

Este inciso tiene como antecedente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el III Pleno (Sesión ordinaria realizada los días 21 y 22 de febrero de 2003), publicado en el diario oficial *El Peruano* el 5 de junio de 2003.

Inmatriculación de predio adjudicado judicialmente: "Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018 del Código Civil".

Dentro de los fundamentos esgrimidos en la resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L de fecha 13 de diciembre de 2002, que apoyan el criterio asumido en dicho precedente, se señala que tratándose de títulos otorgados por el Poder Judicial, no se necesita que el adquirente demuestre que adquirió bien dicho inmueble, siéndole aplicable, por analogía, el tratamiento dado a los títulos supletorios. En ese sentido, que no se requiere que el título tenga una antigüedad igual o mayor a cinco años. Se tratan de títulos que nos dan certeza acerca del dominio y por lo tanto

74 Donde inclusive se actúan medios probatorios de la posesión, se efectúan publicaciones y se cuenta con la participación de los colindantes.

no existe necesidad de ir a la vía alternativa que sería la prescripción adquisitiva, debido a que se entiende que en estos procesos la autoridad judicial tomó convicción de que el bien pertenecía en propiedad a quien era el ejecutado y por ello procedió a adjudicarlo a su adquirente en el remate que surge ante la negativa o imposibilidad del cumplimiento de la obligación.

En el caso de la sentencia de adjudicación de un predio en un proceso de partición, tampoco se requiere de la antigüedad de cinco años para inmatricularlo, por cuanto la autoridad judicial, al trasladar el dominio a los adjudicantes, ya determinó implícitamente la incontrovertibilidad de su derecho de propiedad.

En resumen, lo que se pretende explicar es que cuando existe un proceso judicial de otorgamiento de título, adjudicación de inmueble, traslación de dominio o similares, no resulta necesario que se demuestre la antigüedad de cinco años a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil; toda vez que, en su momento, con las diligencias realizadas en el proceso, que permiten efectuar publicaciones y/o actuar los medios probatorios presentados por las partes (según el proceso que se trate), se otorgan las garantías necesarias y suficientes para que el bien acceda al Registro como primera inscripción de dominio; siempre y cuando, lógicamente, se descarte, vía catastro, que el inmueble ya se encuentra inscrito.

Referencias Bibliográficas

- Avendaño, F. (2009). *Código Civil comentado*. Tomo X. Lima. Gaceta Jurídica Ediciones.
- Gónzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I. Lima. Jurista Editores.
- Gónzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Lima. Jurista Editores.