



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 969 - 2008 - SUNARP-TR-L
Lima, 08 SET. 2008

APELANTE : **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA representada por EMILIMA S.A.**
TÍTULO : N° 144458 del 04-03-2008.
RECURSO : N° 33439 del 02-06-2008.
REGISTRO : Propiedad Inmueble de Lima.
ACTO (s) :

SUMILLA

SANEAMIENTO DE BIENES DEL ESTADO

"A fin de inscribir provisionalmente el dominio del Estado, en virtud del D.S. 130-2001-EF no se requiere adjuntar el documento que sustenta el dominio del Estado, sólo mencionarlo."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en apelación se solicita la inscripción del dominio, determinación de lindero y medida perimétrica del lado derecho y rectificación de área y linderos del predio ubicado en Jr. Amazonas N° 175, Cercado de Lima a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 46294009 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción suscrita por Andrés Villanueva Navarro, Gerente General de EMILIMA S.A., con firma legalizada del 04.10.2007 por la Notaria de Lima, Rocío Calmet Fritz.
- Declaración jurada suscrita por Andrés Villanueva Navarro, Gerente General de EMILIMA S.A., con firma legalizada del 04.10.2007 por la Notaria de Lima, Rocío Calmet Fritz.
- Declaración jurada suscrita por Jorge Humberto Loza Saenz en su calidad de Verificador Responsable con firma legalizada del 04.10.2007 por la Notaria de Lima, Rocío Calmet Fritz.
- Publicación efectuada en el diario oficial "El Peruano" del 01.10.2007.



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

- Publicación efectuada en el diario "El Sol del Perú" del 01.10.2007.
- Memoria Descriptiva del inmueble ubicado en el Jr. Amazonas N° 175, en el distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, firmado por el Ingeniero Civil Jorge Humberto Loza Saenz.
- Plano Catastral N°123-2007 expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Plano de rectificación de Área Perimétrico - Ubicación, Lamina P-03, suscrito por el ingeniero Jorge Humberto Loza Saenz.
- Plano Perimétrico - Ubicación, Determinación de Linderos y Medidas Perimétricas, Lamina P-02, suscrito por el ingeniero Jorge Humberto Loza Saenz.
- Plano Perimétrico - Ubicación Lote Registral, Lamina P-01 suscrito por el ingeniero Jorge Humberto Loza Saenz.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Mariella Aracelly Uribe García, observó el título en los siguientes términos:

ACTO: CAMBIO DE DOMINIO, RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDERO Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

A su escrito de reingreso, subsiste en cuanto a la declaración jurada de no existir proceso judicial alguno. En el punto noveno de su escrito de reingreso si bien se ha adjuntado una declaración jurada con lo cual se cumple uno de los requisitos establecidos por el D.S. N° 130-2001-MTC, pero lo real es la existencia de una oposición al haber un proceso judicial derivado de la oposición a la prescripción tal como aparece de la misma Partida Asiento E00001.

En tal sentido, sírvase tener en cuenta que en el procedimiento anotado, conforme se establece en el reglamento de la Ley 27157 el Notario suspende el trámite por el mérito de existir oposición y remitirá todo lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de Turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición. Por lo tanto resulta contradictorio con lo establecido por la disposición legal.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación con los siguientes fundamentos:

- El recurrente afirma que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se tramitará exclusivamente ante el notario de la provincia en donde se ubique el inmueble, que de existir oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite, notificando al Colegio de Notarios así como a la oficina registral correspondiente (amparado en el Art. 21 de la Ley N° 27157). En este caso, la Notaria Rocío Calmet cumplió con dar por finalizado el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio.

ingresado

RESOLUCIÓN No. - 969 - 2008 - SUNARP-TR-L

- Además señala que la Municipalidad de Lima solicita la inscripción de dominio y otros, amparada en el Decreto de Urgencia N° 071-2001 que estipula la declaración de interés nacional del saneamiento técnico legal y contable de los inmuebles de propiedad de las Entidades Públicas. Que la Ley N° 26512 modificada por la Ley N° 27493, autoriza a todos los organismos e instituciones del Sector Público, entre ellos la Municipalidad de Lima, para que procedan con el saneamiento legal de sus bienes inmuebles (inscripción de dominio, declaratorias y demás actos inscribibles).

- Con relación a la existencia de un expediente judicial como consecuencia de una oposición formulada, el apelante menciona que estando ante un procedimiento de saneamiento legal, debidamente amparado por las normas antes citadas, se ha cumplido con presentar el requisito de la Declaración Jurada de no existir proceso judicial respecto al predio materia de saneamiento técnico legal. Por lo que debería procederse con la inscripción según su rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el Tomo 617, fojas 133 con continuación en la partida electrónica N° 46294009 del Registro de Predios, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en el Jr. Amazonas N°175, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) María Teresa Salazar Mendoza.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

Si la oposición a la inscripción de prescripción adquisitiva del bien es un obstáculo para la inscripción del dominio en virtud de las normas de saneamiento.

Si en la declaración jurada debe constar de donde proviene el derecho de la entidad que solicita el saneamiento.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la Ley N° 26512, se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, para lo cual se autorizó a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, para que procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a dichos Ministerios y demás inmuebles de ambos sectores, adquiridos, donados, construidos, ampliados y/o rehabilitados por instituciones públicas y privadas, de acuerdo a lo dispuesto por la presente Ley.

En el artículo 3° de la referida Ley se estableció que las oficinas registrales desconcentradas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debían proceder a inscribir en los Registros de la Propiedad

969

Inmueble, los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados y/o donados a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en el plazo máximo de diez días hábiles de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

2. Posteriormente, mediante Ley N° 27493 se hizo extensiva la Ley N° 26512 a todos los organismos e instituciones del sector público. La finalidad de esta norma es que las dependencias del referido sector procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a los distintos Ministerios u otros organismos autónomos.

Esta Ley fue reglamentada mediante Decreto Supremo N° 130-2001-EF, por el cual se dictaron las medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal. Cabe señalar que, en principio, esta norma reglamentó el D.U. N° 071-2001 pero con la dación del D.S. 136-2001-EF se amplió a todos los organismos e instituciones del sector público a que se refiere la Ley N° 27493.

3. En los artículos 7 y siguientes del D.S. 130-2001-EF¹ se diseñó el procedimiento especial a seguir para alcanzar ese cometido. Las inscripciones registrales comprenden, entre otros actos, la inscripción de dominio; la inscripción, aclaración o rectificación de áreas, linderos o y/o medidas perimétricas; la inscripción o modificación de lotización; la actualización del destino de los aportes reglamentarios y cualquier otro acto cuya inscripción sea necesaria para el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

El referido procedimiento puede resumirse como se indica a continuación: Las entidades estatales deben publicar en el diario oficial El Peruano y en otro de circulación nacional, la relación de los predios objeto de saneamiento. Dicha publicación será presentada, conjuntamente con otros documentos al Registro para su anotación provisional a favor de la entidad estatal. Si nadie formula oposición dentro de los 30 días calendarios computados desde la publicación, la inscripción provisional se convierte en definitiva a solicitud de la entidad pública titular del predio.

4. El artículo 9 del D.S. 130-2001-EF, señala que las entidades públicas deberán presentar ante el Registro Público correspondiente, por medio del titular de la entidad estatal, del funcionario autorizado por éste, o del Jefe de la Oficina correspondiente en la que se encuentre ubicado el inmueble o de quien haga sus veces, una solicitud adjuntando los siguientes documentos:

- Declaración Jurada *mencionando el documento en el que se sustenta su derecho* y manifestando que los predios y derechos materia de los actos que se pretenden inscribir, rectificar o aclarar en el Registro correspondiente, *no son materia de procedimiento judicial alguno*².

¹ El Decreto Supremo 007-2008- Vivienda (Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Nacionales), vigente desde el 16.3.2008 modifico los artículos 7 inciso d), 8,9,10 y 11 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF, sin embargo este último es el aplicable al título venido en apelacion, al tener como fecha de asiento de presentacion el 4.3.2008.

² El Decreto Supremo 007-2008-Vivienda modifica al D.S. N° 130-2001-EF, en el extremo que la declaración jurada debe contener la manifestación que el inmueble o derecho materia de los actos que se pretende inscribir no son materia de procedimiento judicial alguno en el que se cuestione

notario

HL

*

RESOLUCIÓN No. - 969 - 2008 - SUNARP-TR-L

- La memoria descriptiva correspondiente a la realidad actual del área, linderos y medidas perimétricas del terreno, así como de las construcciones existentes con independencia de las fechas en que en él mismo pudieran haberse efectuado ampliaciones, modificaciones o rectificaciones de las declaratorias de fábrica inscritas o no, las que se regularizaran con este único documento.
- Copias de las páginas respectivas de los diarios en los que se hubieran efectuado las publicaciones detalladas en el artículo anterior³.
- Declaración jurada del verificador Ad hoc, arquitecto o ingeniero civil, inscrito en las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos o en las del Registro Predial Urbano correspondiente, dando fe de todos los datos técnicos para la inscripción, así como de los planos presentados.
- Los planos de ubicación, perimétrico y de distribución elaborados por el Verificador Ad hoc, cuando corresponda presentarlos.
- Cualquier información que, adicionalmente, permita el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad estatal.

5. En el título venido en grado, se solicita la inscripción del dominio a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima así como la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del inmueble constituido por una finca situada con frente al jirón Amazonas N° 175 en virtud de la normas de saneamiento N° 26512 y D.S.130-2001-EF.

La Registradora observa la solicitud alegando que en el asiento E0001 de la partida registral N° 4624009 se publicita la oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial, por lo que a su criterio el predio materia de saneamiento se encontraría sujeto a un procedimiento judicial, no procediendo por lo tanto el saneamiento previsto en los dispositivos invocados por la Municipalidad.

6. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

7. Dicho trámite, regulado inicialmente⁴ por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la

la titularidad del bien.

³ Artículo 8 del D.S. 130-2001-EF

Las entidades públicas deberán publicar por una (1) vez en el Diario Oficial "El Peruano" y otro de circulación regional así como en la Página Web institucional, la relación de bienes y actos materia de saneamiento.

⁴ Artículo 21° de la Ley N° 27157:

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a

Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC⁵, fue precisado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y en la norma citada.

Así, la Ley 27333 produjo la derogación tácita de aquellas disposiciones de la Ley 27157 como de su reglamento, que resultaban incompatibles con las disposiciones de la nueva ley o que regulaban materias que fueron íntegramente reguladas por la nueva Ley 27333. Ello en aplicación del artículo I del Título Preliminar del Código Civil, conforme al que la ley se deroga sólo por otra Ley, produciéndose la derogación por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.

9. En lo que respecta al trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio, la Ley 27333 reguló en el Art. 5 dicho trámite. Reguló el notario competente, las disposiciones aplicables, los requisitos de la solicitud, la publicación de la solicitud, la anotación preventiva de la solicitud, la notificación a los interesados y colindantes y la colocación de carteles, la extensión del acta de presencia del Notario, el plazo para formular oposición, el título formal, **la finalización del procedimiento en caso de oposición**, la forma en que se contarán los términos y dispuso que se encontraban comprendidos también los terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuentan con edificaciones.

10. Respecto al procedimiento de oposición, la citada norma señala en el inciso g del artículo 5 : *"Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía notarial de ser el caso"*

Así la citada norma prevee ante una oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva, que este concluya, siendo potestad del interesado de demandar la declaración de propiedad ante sede judicial. Es decir, no obliga al solicitante a iniciar un procedimiento alguno, sino lo faculta para realizar las acciones legales que considere necesarias para que se declare su derecho de propiedad.

Por lo tanto, si actualmente existe litigio judicial o no, es una situación ajena al Registro, la cual no es posible ser verificada en sede registral. En todo caso para la inscripción del saneamiento solicitado, deberá presentarse la declaración jurada señalada en el artículo 9 del Decreto Supremo N° 130-2001-EF. En todo caso, cabe resaltar que la persona que suscribe responderá por la responsabilidad civil o penal que surgiera como consecuencia de incurrir en alguna omisión o falsedad.

solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley."

5 El TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante DS N° 035-2006-VIVIENDA.

notario

RESOLUCIÓN No. - 969 - 2008 - SUNARP-TR-L

Cabe precisar que el procedimiento para el saneamiento de los predios de propiedad estatal contempla la publicación de avisos en los diarios a fin de que las entidades públicas o terceros que se consideren afectadas puedan oponerse al trámite.

En ese orden de ideas, procede revocar la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios.

11. De otro lado, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del D.S. 130-2001-EF, la declaración jurada deberá mencionar el documento en el que se sustenta su derecho la entidad que acoge al saneamiento.

Al respecto, esta instancia en reiterada jurisprudencia⁶ ha señalado que las normas de saneamiento no han convertido en propietarias de manera automática a todas las entidades del Estado respecto de los predios que vienen ocupando. Por ello exige que en la adquisición de dominio se precise el documento en que sustenta su derecho. La norma⁷ hace referencia a la ausencia de títulos comprobatorios de dominio, pero no a la ausencia de títulos, por ello es válido afirmar que la entidad estatal debe contar por lo menos con un título material, aún cuando no conste en título formal. Así al solicitarse la anotación provisional de saneamiento de un inmueble en virtud del D. Supremo 130-2001-EF debe indicarse el origen de la propiedad.

Conforme a lo expresado, se advierte que la declaración jurada no contiene la mención al título material que sustenta su derecho. En tal sentido, procede la ampliación de la observación conforme lo dispone el inciso c.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos que contempla las excepciones a las reglas de calificación.

12. Los derechos registrales a abonar según el tercer párrafo del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos son:

Anotación provisional de titularidad

Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de Inscripción	S/. 9.00

Anotación provisional de delimitación de lindero

Derechos de calificación	S/. 27.00
Derechos de inscripción	S/. 7.00

Anotación provisional de rectificación de área

Derechos de calificación	S/. 27.00
Derechos de inscripción	S/. 7.00

Total	S/. 105.00
-------	------------

No habiendo cancelado monto alguno por derechos registrales corresponde abonar un mayor derecho de S/. 105.00 nuevos soles.

⁶ Resoluciones N° 740-2007-SUNARP-TR-L del 3.10.2007, Res. N° 769-2007SUNARP-TR-L del 5.10.2007, entre otras.

⁷ El Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aprobado por D. S. 154-2001-EF vigente a la fecha de presentación del título venido en apelación, en su artículo 31 señala "Cuando una entidad estatal no cuente con títulos comprobatorios de dominio de predios sobre los cuales se encuentre ejerciendo actos posesorios o contando con ellos, éstos resulten insuficientes para su inscripción, se aplicarán las normas relativas al saneamiento predial(...)"

net

ff

A

Con la intervención de la Vocal Suplente María Teresa Salazar Mendoza, autorizada mediante Resolución N° 168-2008-SUNARP/PT del 18/08/2008.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios y **DISPONER** que el título es inscribible previa subsanación del defecto advertido en el considerando décimo primero de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

María Teresa Salazar Mendoza
MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral

Rosario del Carmen Guerra Macedo
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

08001429.DOC