



**NOTAS A UNA JURISPRUDENCIA DEL
TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA,
CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR Y
DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

Gunther Gonzales Barrón (*)

SOBRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Uno de los problemas fundamentales del Derecho privado práctico es determinar quien es el propietario de los bienes, lo cual se relaciona con la existencia de un TÍTULO que sirva como prueba definitiva del dominio. En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad a las siguientes preguntas: a) ¿Quién es el propietario de un bien?, b) ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?, c) ¿Qué otros derechos concurren con el propietario respecto al mismo bien?

Desde muy antiguo se advirtió que el tema era complejo, pues la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar respecto al poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual, el adquirente se halla obligado a exigir que aquél pruebe su derecho, es decir, qué es propietario¹. En efecto, cuando el adquirente recibe a título derivativo un bien, la validez de su adquisición depende de la adquisición de su causante, y así sucesivamente hasta el propietario original².

(*) Doctor en Derecho por la PUCP. Diplomado en Economía y Derecho del Consumo por la Universidad Castilla La Mancha (España) y PUCP. Profesor de la PUCP, USMP, UIGV y UNMSM. Juez Superior Titular de Lima. Ha sido Presidente de los Tribunales Administrativos de COFOPRI y SUNARP, así como Notario de Lima. E-mail: ggonzales@pucp.edu.pe

¹ Las transmisiones a título derivativo son aquellas en las cuales el adquirente RECIBE EL DERECHO por disposición del transmitente; por tanto, lo que se obtiene está en relación directa con el derecho que pueda tener el que da. Si éste no tiene nada entonces tampoco transfiere. Las transmisiones derivativas son las más usuales y su ejemplo típico es el contrato de enajenación (compraventa, permuta, donación, etc.) en el que se requiere la voluntad del transferente para disponer. En otros casos la disposición puede provenir de la ley, como en el caso de las sucesiones intestadas.

² MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*, EJEA, Buenos Aires 1979,

La dificultad que entraña probar la legalidad de toda la cadena de transmisiones sucesivas hasta llegar al propietario actual, se llamó en el Derecho romano “prueba diabólica” (*probatio diabolica*), lo que aludía a un mecanismo de acreditación muy difícil o imposible de alcanzar en forma plena³. Así pues, en el Derecho romano rigió en toda su extensión la regla por la cual no se puede transferir a otro más derecho del que uno tiene. De este principio resulta que, para enajenar, es preciso ser propietario, y en consecuencia, probarlo⁴. ALVAREZ CAPEROCHIPÍ considera que la propiedad no sólo está inseparablemente ligada a su prueba, sino además que la ontología (ser) del derecho de propiedad es puramente formal y se reduce simplemente a la titulación⁵. Ante la dificultad de la prueba diabólica⁶, **el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión o prescripción adquisitiva**. La verdadera función de la usucapión no es facilitarle las cosas al usurpador, como a veces algunos ingenuos pretenden creer, sino servir de prueba definitiva de la propiedad a efectos que cualquier adquirente, incluso a título derivativo, pueda ampararse en la posesión a título de dueño por el término de ley, de tal manera que la usucapión sirve para subsanar la eventual irregularidad o nulidad de los títulos. La importancia de la

Tomó III, pág. 330.

³ NICOLIELLO, Nelson. *Diccionario del Latín Jurídico*, JM Bosch Editor – Julio César Faira Editor, Barcelona 1999, pág. 240.

⁴ PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Editorial Albatros, Buenos Aires 1961, pág. 355-356.

Se reconocían algunas excepciones a esta regla, que en realidad eran supuestos en que el enajenante actuaba por cuenta del propietario a través de una especie de representación legal. Era el caso de los tutores y curadores, del mandatario, del acreedor prendario o hipotecario que podía vender la cosa cuando el propietario no cumplía con el pago de la obligación.

⁵ ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. *Curso de Derechos Reales*, Editorial Civitas, Madrid 1986, Tomo I, pág. 18. El mismo autor agrega posteriormente: «La prueba ordinaria de la propiedad se hace mediante la prueba de la posesión y el transcurso del tiempo, y esa es a la vez la realidad de la propiedad. La propiedad no tiene ninguna naturaleza distinta de la de ser una posesión modalizada por el transcurso del tiempo. La propiedad es una posesión investida formalmente con un título (y tiene por ello vocación de perpetuidad) (...) La propiedad no existe en sí, lo que existe en sí es la posesión como apariencia socialmente significativa. Por eso la usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad: es la realidad misma de la propiedad»: *Ibid.*, pág. 143.

⁶ Si todo hecho jurídico se apoya en una situación jurídica inicial, ello quiere decir que la eficacia de todo negocio jurídico depende de que éste haya sido realizado por el sujeto de la situación jurídica inicial y de la efectiva realidad de su titularidad. Así resulta obvio que la consumación de cualquier negocio dispositivo sobre un bien inmueble dependerá de la titularidad que el transferente tenga sobre dicho bien, es decir, que se trate de su propietario. La prueba se preestablece con el título de adquisición, en especial, tratándose de bienes inmuebles: ROMERO VIEITEZ, Manuel A. y otros. *Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles mediante documento privado. El seguro de título*. EN: *Revista de Derecho Notarial*, Madrid 1978, pág. 176.

usucapión como esencia misma de la propiedad (en tanto es la prueba por excelencia del derecho de propiedad) es destacada, por ejemplo, en la jurisprudencia francesa en el ámbito de la acción reivindicatoria, ya que el demandante solamente vence al demandado poseedor, cuando aquél pruebe con su título un derecho más antiguo que la posesión de su contradictor⁷.

La usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza. Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces la prueba y el derecho vienen a identificarse; por lo tanto, el ser propietario da lo mismo que haber cumplido los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba) lleva directamente a que ésta se convierta el modo por excelencia de adquisición de la propiedad.

Se dice que el tiempo lo borra todo, y en efecto, el tiempo es el más poderoso aliado del derecho. En las palabras del pandectista alemán WINDSCHEID: *“el tiempo es un poder al cual ningún ser humano puede sustraerse; lo que ha existido largo tiempo, nos aparece sólo por eso como algo firme e incommovible y es un mal defraudar las expectativas que crea”*⁸. La función social de la usucapión es evitar controversias sobre la titularidad de los bienes a través de comprobar la posesión por largo tiempo, con lo cual, además, se regularizan las situaciones de hecho socialmente ventajosas (explotación económica de los bienes) frente a las situaciones de vacua titularidad sin contenido social ni económico.

Si la usucapión es la prueba por excelencia del derecho de propiedad, entonces cabe preguntarse: ¿cuál es el fundamento que subyace en considerar tan importante a la usucapión? Pues, la respuesta la dio hace dos siglos SAVIGNY, cuando sostuvo que la propiedad es una “posesión vestida por el tiempo”, dando a entender que el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas (propiedad) se sustenta en el poder fáctico de preeminencia sobre ellas (posesión), al cual se le adosa de un plazo legal, pues no existe mejor título que el tiempo. Siguiendo esta línea de ideas, la doctrina más moderna señala que si la propiedad se define como el derecho a gozar de un bien, entonces se colige que LA

⁷ POTHIER suscribe este criterio, en tanto, un título posterior a la entrada en posesión del demandado nada prueba, pues no demuestra que el demandante haya tratado con el propietario. La doctrina posterior intenta suavizar este criterio, permitiendo que el demandante pueda presentar el título de su propio causante, y si ese título es más antiguo que la posesión del demandado, el éxito será suyo: JOSSERAND, Louis. *Derecho Civil*, EJEA – Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires 1950, Tomo I, Volumen III, pág. 171-172.

⁸ Cit. DÍEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Editorial Civitas, Madrid 1995, Tomo III, pág. 699.

FINALIDAD DE LA PROPIEDAD ES OBTENER LA POSESIÓN; y en una visión teleológica de los fenómenos jurídicos, el fin (la posesión) siempre es más importante que el instrumento (la propiedad), pues aquel es el *prius* (lo primero) lógico⁹. Es más: ¿para qué serviría la propiedad si el dueño no pudiese poseer el bien? Esta simple pregunta despeja ya cualquier duda sobre el particular. Por tanto, si la propiedad se basa en la usucapión; a su vez ésta tiene como contenido esencial a la posesión¹⁰, o poder de hecho voluntario sobre el bien.

La propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del derecho, cuál es, el aprovechamiento y disfrute de los bienes, esto es, poseer. Por tanto, si desde una perspectiva axiológica el fin se encuentra en grado superior al medio, entonces es evidente que la posesión se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad¹¹, y no al revés como a veces se sostiene en nuestro medio¹². Por tal motivo, resulta evidente que la usucapión o adquisición por posesión no puede ser erradicada del Derecho, ya que en ella está la ontología misma, la razón de ser de la propiedad, por encima del formalismo¹³. Incluso, y para horror de los economicistas jurídicos

⁹ SACCO, Rodolfo y CATERINA, Raffaele. *Il Possesso*, EN: *Tratatto di Diritto Civile e Commerciale*, dirigido por Cicu, Messineo, Mengoni y ahora por Schlessinger, Giuffré Editores, Milán 2000, pág. 8-9.

¹⁰ HERNÁNDEZ GIL, Antonio. *La Posesión*. EN: *Obras Completas*, Espasa-Calpe, Madrid 1987, Tomo II, pág. 357.

¹¹ «El fin trasciende al medio, es más importante que el medio; en el sistema, es el *prius* lógico. La posesión tiene esta importancia central, que no se puede reconocer a la propiedad»: SACCO, Rodolfo y CATERINA, Raffaele. *Il Possesso*, Op. Cit., pág. 9.

¹² En esta INSOSTENIBLE postura continúa, por ejemplo: MEJORADA CHAUCA, Martín. *Comentario al artículo 897*. EN: VVAA. *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Gaceta Jurídica, Lima 2003, Tomo V, pág. 80, quien sigue diciendo que la posesión es una “apariencia de propiedad” y, por tanto, la posesión solo merecería protección en cuanto pálido reflejo de la propiedad. Esta tesis se encuentra refutada desde hace mucho tiempo, y para ello basta citar algunos nombres ilustres como Luigi Mengoni, Ángel Falzea, Massimo Cesare Bianca y el mismo Rodolfo Sacco.

¹³ Algunos sostienen que la usucapión debe ser removida totalmente a favor del Registro, pues se debe evitar el “efecto sorpresa” a favor del tercero que adquiere en el gabinete, sin ningún contacto fáctico con la cosa, y que se fía en un documento, sin tomar en cuenta los hechos y la realidad. Esta idea simplemente dogmática es absurda, pues la propiedad toda está llena de guerras de conquista, invasiones, usurpaciones, fraudes, abusos, despojos, abandonos, olvidos, etc. Es muy difícil pensar que un solo pedazo de tierra no haya pasado por alguna de estas patologías. Para eso surge la usucapión como hecho jurídico calificado de PRECLUSIVO, esto es, que pone fin a los debates interminables sobre la legalidad de las adquisiciones: «En presencia de una situación de hecho que expresa un interés real y actual, y a falta de hechos que, **dentro de un razonable marco de tiempo transcurrido**, demuestran la real vigencia de una situación jurídica incompatible, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobrevive algún interés jurídico el cual exija y amerite su garantía, en preferencia del interés manifestado por la situación de hecho presente. Para superar el eventual conflicto entre la

nacionales, la usucapión tiene plena vida en el *Common Law*, aunque con el nombre de *adverse possession*¹⁴, que bien puede traducirse como “posesión contradictoria”.

Dentro de esta perspectiva la opinión que da el Tribunal Registral sobre la naturaleza y fundamentos de la usucapión son correctos, y no queda más que compartir esas afirmaciones. Sin embargo, el problema se encuentra en que una instancia registral no puede decidir sobre la preferencia de dos títulos jurídicos contradictorios dentro de los limitados alcances de un procedimiento registral, tal y conforme se demostrará en los acápites siguientes.

CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: ALCANCES Y LÍMITES

Existe una corriente doctrinal que sobrevalora la función registral, y por eso trata de vincularla con la actividad judicial. Incluso se ha dicho, en frase desafortunada, que el registrador es un “juez de títulos”. Por nuestra parte, sostenemos que la función registral es típicamente administrativa, pues se trata de un **examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos, cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro.**

situación jurídica nueva y el estado jurídico preexistente y, al mismo tiempo, **para tener en cuenta la hipótesis opuesta de total coincidencia entre ellos**, el Derecho se vale de efectos jurídicos que cubren la alternativa de la innovación y de la conservación y que por su eficacia se diferencian sea de los hechos exclusivamente constitutivos, sea de aquellos exclusivamente declarativos» (FALZEA, Ángelo. *Voz: Efficacia Giuridica*. EN: *Voci di Teoria Generale del Diritto*, Giuffré Editore, Milán 1985, pág. 410). Por su parte, el padre de la antropología, el eminente jurista inglés, profesor de Oxford, Henry Sumner MAINE (*El Derecho Antiguo*, Editorial Civitas, Madrid 1994, Tomo II, pág. 65) ha dicho que la usucapión es una regla de oro legada para siempre por la jurisprudencia romana, y por medio del cual la falta de regularidad del título de propiedad queda siempre salvada, por lo que la propiedad y la posesión pueden volver a reunirse en una sola mano; luego agrega que por algo este instituto ha subsistido y se mantiene en el Derecho comparado.

Sin embargo, en opinión nuestra, lo que sí puede ser criticable en nuestro ordenamiento es el plazo legal extraordinario de diez años para que opere la usucapión, el cual es REDUCIDO según un análisis comparativo con los sistemas jurídicos nacionales más representativos, y lo que permite sospechar, obviamente, que en ese tiempo se puedan mantener las contradicciones entre el interés de quien pretende conservar el derecho y el interés del que busca la preclusión del debate. Sobre este punto, el del plazo, sí merece pensarse en una reforma legal.

¹⁴ En el Derecho inglés se admite la usucapión contra el registro luego de doce años según la LAND REGISTRATION ACT de 2002, aunque el sistema es bastante detallista y complicado, de acuerdo a la conocida complejidad del régimen de propiedad en ese país que tiene un origen histórico feudal. Sobre el particular puede verse: RIDALL, J.G. *Land Law*, Lexis Nexis UK, Londres 2003, 7^o edición, pág. 587 ss.

Por su parte, en el Derecho de Irlanda, fuertemente inspirado por el sistema inglés, el plazo de la *adverse possession* es también de doce años a favor del poseedor en concepto de dueño (*squatter*), según el STATUTE OF LIMITATIONS de 1957: COUGHLAN, Paul. *Property Law*, Gill & MacMillan Ltd., Dublín 1998, 2^o edición, pág. 212 ss.

Decimos que es un **examen técnico** por cuanto la evaluación se circunscribe a determinados aspectos del título documental y estrictamente al acto inscribible, de acuerdo con los parámetros del ordenamiento positivo. Se trata de una comprobación realizada fundamentalmente “en abstracto”, es decir, sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de éstos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto. De esta manera el registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme éste aparece en el documento¹⁵.

Por otro lado, se trata de un **examen formal** por cuanto el objeto de evaluación es el título documental y su adecuación con los antecedentes del registro. En efecto, y esto es una fundamental diferencia con la actividad del juez, el registrador se limita a conocer la realidad a través de un acto documentado, y no puede expandirse a otros ámbitos. Por eso, justamente, la función registral no evalúa cuestiones subjetivas, intenciones, voluntades, buena o mala fe, ánimo de fraude, etc. El juez puede conocer la realidad a través de una serie de elementos complementarios: declaraciones de las partes o de los testigos, inspecciones, documentos privados, e incluso puede advertir y enjuiciar la conducta de las partes en el proceso o en las audiencias. Demás está decir que el registrador no puede realizar ninguna de esas indagaciones, por lo que su objetivo es una verdad meramente formal o documental. Siendo ello así, es evidente que **la función registral es de alcance limitado**, ya que no cuenta con los instrumentos técnicos que le permitan expandirse a otros ámbitos distintos al del documento estricto. Sobre el particular téngase en cuenta, además, que el registrador no tiene potestad para evaluar cualquier documento, pues se encuentra reducido al tipo de documento que la ley establece como idóneo para fundar una inscripción, normalmente de carácter público.

El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, por lo que toda la realidad para el registrador está circunscrita en el papel, y fuera de ello no hay nada más que buscar. Si la frase trillada en el proceso judicial dice: “lo que no está en el expediente no es de este mundo”; en el ámbito registral la limitación es mucho mayor: “lo que no está en el documento público no es de este mundo”. Esta situación

¹⁵ En el sistema alemán, por ejemplo, el control de legalidad tiene dos límites que a veces no son muy conocidos en nuestro medio: a) las meras dudas de si la inscripción haría inexacto el registro, no puede impedir la inscripción, salvo cuando ello se infiera fundadamente de los documentos aportados, o hechos patentes o judicialmente notorios; b) los conceptos jurídicos generales como “buena fe” o “contrario a las buenas costumbres” o “abusividad” no son valorables por el Registro. La decisión sobre estas cuestiones presupone un juicio de valor basado en un conocimiento de la situación completa y de todas las circunstancias de hecho que escapan al registrador: PAU PEDRÓN, Antonio. *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*, CRPME, Madrid 2004, pág. 61-63.

conlleva que el procedimiento registral sea de carácter tan especial con respecto a los otros procedimientos administrativos, de los que se diferencia nítidamente. Aquí algunas diferencias saltantes que vale la pena resaltar:

- i) En el procedimiento registral no hay libertad de prueba, pues el registrador solamente accede a la petición del usuario cuando el acto está documentado en la forma prevista por la ley (art. 2010 CC). Por el contrario, en el procedimiento administrativo se pueden utilizar distintos medios probatorios sin que necesariamente exista esa limitación (artículos 163.1 y 166 Ley 27444).
- ii) En el procedimiento registral no opera el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado, pues en él simplemente debe cumplirse con el documento público requerido (art. 2010 CC)¹⁶. Hay aquí una rigidez probatoria absoluta o una tasación de la prueba, por lo que no se admite sustitutos o subsidiarios a la prueba documental, o incluso no se acepta que se le rechace a pesar de existir evidencias incontrastables en contra del documento¹⁷. Esa es la razón, por ejemplo, que un título pueda inscribirse sin problemas a pesar que uno de los contratantes afirme fundadamente que su firma es falsificada, ya que en este caso se privilegia exclusivamente la prueba documental pública por sobre cualquier otro medio de prueba. En cambio, en el procedimiento administrativo normalmente se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad, sin estar atados a criterios inflexibles (art. 6.1 Ley 27444).
- iii) En el procedimiento registral no hay impulso oficioso, por lo que toda inscripción requiere la rogación o instancia de parte interesada (art. 2011 CC). En cambio, un gran porcentaje de los procedimientos administrativos pueden tramitarse de oficio, pues

¹⁶ La jurisprudencia registral ha tenido oportunidad de pronunciarse expresamente sobre este tema: “*De acuerdo al procedimiento registral, no puede otorgarse al registrador las facultades propiamente jurisdiccionales respecto a la libre valoración del medio probatorio de un documento, dado que el título para efectos de inscripción debe, por sí solo o con otros complementarios, hacer fe del derecho que se pretende registrar*” (Resolución No. 016-99-ORLC/TR de 28 de enero de 1999).

¹⁷ «*La rigidez se manifiesta en que la prueba es básicamente documental; la calificación ha de realizarse por lo que resulte de los títulos y de los asientos. No cabe que hechos o circunstancias que hayan de constar, conforme a ley, en determinado tipo de documento puedan ser acreditados de otro modo (...). No cabe, tampoco, discutir la fuerza probatoria de un documento legalmente suficiente. No cabe acudir a otras pruebas que no sean las presentadas*»: PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, CRPME, Madrid 1999, Tomo II, pág. 467-468.

en ellos se supone que está en juego el interés público (art. 103 Ley 27444). La diferencia se sustenta en que el documento contiene un acto jurídico privado que pertenece a la esfera de los particulares que intervienen en él; por tanto, solo a ellos, o a sus representantes voluntarios o legales, les corresponde llevar a cabo la instancia de registración.

- iv) En el procedimiento registral no hay citación a los terceros que puedan afectarse con el acto. La razón de ello es muy simple: si existe un documento público entonces se reputa que el acto consta en forma fehaciente y, por tanto, los reclamos de los terceros solo pueden ventilarse después de la inscripción. Aquí opera un adagio similar al “solve et repete”, esto es: “primero se inscribe y luego se reclama”. Sin embargo, en el procedimiento administrativo sí caben oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite si existe el riesgo de afectar a terceros (arts. 51.2 y 60 Ley 27444). Una vez más la diferencia se sustenta en la existencia del documento público que es objeto de reverencia en el procedimiento registral.
- v) No se comenta mucho respecto a que la inscripción es un acto administrativo, pero sin dudas lo es, de acuerdo con nuestro derecho positivo (art. 1º Ley 27444), avalado por la mejor doctrina¹⁸. Pues bien, a pesar que la inscripción es un acto administrativo, empero, éste carece de toda motivación, pues el registrador se limita a extraer del acto documentado ciertos caracteres esenciales. La razón de ello es que el procedimiento registral se sustenta en el documento público, y nada más; por tanto, si éste se inscribe, entonces el título es el fundamento mismo de la inscripción y no necesita una motivación adicional.

Queda en evidencia, pues, **que el documento fehaciente sustenta toda la actividad del registrador y el procedimiento registral**. Por el contrario, el procedimiento administrativo, que no necesariamente sobrevalora o se funda exclusivamente en un documento, requiere de una motivación que justifique la decisión adoptada por el órgano público (art. 3, inciso 4, Ley 27444). La naturaleza limitada de la calificación viene impuesta por tres motivos fundamentales que exponemos a título de resumen: a) la función registral actúa sobre la base de muy pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes del registro. Si el registrador hace una evaluación con tan reducido material, entonces es de esperar que el alcance del examen (sobre la legalidad del acto) sea también limitado. No puede admitirse que un

¹⁸ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Op. Cit., Tomo II, pág. 394.

antecedente reducido dé como resultado un consecuente amplio (principio de “prueba escasa”); b) Aparte de que la calificación se basa en pocos elementos de juicio, también debe tenerse en cuenta que el documento público no prueba todos los requisitos de validez del acto, ya que muchos de estos requisitos se presumen sin necesidad de prueba, o se prueban relativamente mediante declaraciones de buena fe, o se prueban por actos formales de un funcionario público. Por tanto, existen una serie de cuestiones que son objeto de simples presunciones simplificadoras o admiten prueba relativa (principio de “prueba incompleta”)¹⁹; c) el registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento, sin actuación libre de pruebas, sin valoración de la prueba, sin citación de otra parte, sin audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades, etc. Por lo tanto, la calificación, que se inserta en un procedimiento tan restringido como éste (principio de “prueba rígida”), debe dar lugar a un examen limitado. En efecto, un procedimiento QUE NO SE BASA EN HECHOS QUE SE DESCUBREN Y EVALÚAN, SINO SOLO EN DOCUMENTOS TASADOS, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral. Esta conclusión se ratifica en aquellos sistemas jurídicos que sí han realizado estudios profundos sobre el registro y su función, como el caso italiano por ejemplo. Así, éste considera sin duda que el control del registrador es una mera verificación formal de documentos dentro de los perfiles indicados por la ley²⁰, de lo cual se infiere una coincidencia total con nuestra definición de la calificación registral como examen técnico-formal de ciertos elementos de legalidad referidos a un acto o contrato.

En suma, el ámbito de la calificación es necesariamente limitado, por cuanto éste es un examen estrictamente técnico-formal respecto del cumplimiento de algunos requisitos impuestos por la ley;

¹⁹ «La prueba es *incompleta* porque no todos los requisitos exigidos para la validez de un acto con trascendencia real han de ser acreditados auténticamente. Son múltiples los supuestos en que el órgano calificador parte de presunciones o de pruebas insuficientes: así, en materia de estado civil (soltería, mayoría de edad, matrimonio, persistencia de la viudez, ausencia de incapacitación, nacionalidad, vecindad civil); o de domicilio de los apátridas, régimen económico matrimonial si es el ordinario, presunción de gananciales, vigencia actual de una representación, la representación legal actual de los padres, el ámbito representativo del administrador social en relación con los actos conexos con el objeto social; la causa de los negocios; la ausencia de vicios de consentimiento; datos de la finca, etc»: PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Op. Cit., Tomo II, pág. 468.

²⁰ IBBA, Carlo. *La Pubblicità delle imprese*, CEDAM, Padua 2006, pág. 53.

principalmente es un juicio negativo (verificación de faltas puntuales que hacen no-inscribible el título), antes que un juicio positivo (sobre la legalidad o validez del título)²¹.

CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR EN LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS

En el acápite anterior ha quedado demostrado que la calificación tiene alcances limitados, ya que se sustenta casi exclusivamente en el documento público aportado por el usuario. Así, el examen técnico-formal del registrador se rige por los principios de “prueba escasa”, “prueba incompleta” y “prueba rígida”. Pues bien, si la calificación tiene estos límites para su actuación, entonces resulta evidente que el registrador **CARECE DE POTESTAD PARA DILUCIDAR EL CONFLICTO DE INTERESES QUE SURGE EN LOS CASOS DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS INCOMPATIBLES**. En efecto, en esta hipótesis se presentan dos hojas registrales sobre un mismo predio, total o parcialmente superpuesto, pero en la que aparecen dos propietarios distintos entre sí en virtud de títulos jurídicos diferentes, lo cual exige preferir un título por sobre el otro. En el actual estado de nuestro ordenamiento positivo el registrador carece de la potestad para evaluar y decidir sobre esa preferencia, y para ello basta revisar el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos por el cual luego de formulada oposición al procedimiento de duplicidad de partidas, el Registro procede a darlo por concluido sin declaración sobre el fondo y reenvía el conflicto a lo que se decida en el proceso contencioso que se entable en el Poder Judicial.

En el presente caso estamos ante una evidente duplicidad de partidas, pues la primera de ellas inscribió la adjudicación por remate judicial del predio y la posterior venta del bien a un propietario determinado. En la segunda partida se inscribe una prescripción administrativa según la normativa del Decreto Legislativo 667 y luego la posterior venta del bien a un propietario distinto. Por tanto, estamos ante títulos jurídicos distintos en los que se inviste como titulares a sujetos diferentes, con lo que se configura el supuesto de duplicidad de partidas incompatibles, lo que en caso de oposición impide que el Registro tome una decisión, ni siquiera de índole registral pues ninguna de las partidas se cierra, y menos todavía puede admitirse que se resuelva el fondo del asunto mediante la dilucidación de preferencia a uno u otro título.

Ante esta evidencia, el Tribunal trata de salvar su extraño fallo señalando que en este caso no hay duplicidad pues el título de prescripción adquisitiva

²¹ Por eso, este principio registral debe llamarse de CALIFICACIÓN (artículo 2011 CC), y no de “legalidad”, pues esto último ha llevado a la errónea conclusión de que el registrador “puede calificar toda la legalidad del título”.

es prueba plena de la propiedad y, en consecuencia, la partida en donde se inscribe tiene preferencia sin importar si es la hoja registral menos antigua. Este fundamento debe rechazarse por cuanto la existencia de títulos jurídicos distintos, cualquiera que fuese su origen, impide que el Registro emita una decisión cuando exista oposición al procedimiento administrativo de duplicidad; sin interesar qué clase de título sea, pues se entiende que la calificación está sujeta a severos límites de prueba, motivación y contradictorio que impiden contar con una decisión sobre el mérito.

Por otro lado, el Tribunal aduce que aquí no hay duplicidad de partidas, sino inexactitud registral por cuanto la prescripción es una prueba plena de la propiedad y vence a cualquier derecho contenido en otra partida. Este argumento, correcto en teoría, sin embargo constituye un salto al vacío en sede registral, pues la duplicidad es una patología grave del registro en la que se tiene información contradictoria sobre los derechos inscritos y, por tanto, se trata sin duda de una inexactitud registral más²². Por tanto, no se entiende cómo la distinción artificiosa de ambos conceptos puede salvar el fallo, máxime cuando se contraviene normas expresas y principios reconocidos sobre los alcances y restricciones de la calificación. Por último, se dice que el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de predios rurales no requiere la anotación en la partida registral. Esta es nuevamente una interpretación antojadiza, y francamente errónea, pues el Decreto Legislativo 667 ordena la anotación de la posesión y luego la sucesiva inscripción de la propiedad definitiva ante la falta de oposición. Pues bien, resulta evidente que ambos asientos registrales están vinculados indisolublemente pues uno es causa del otro; por tanto, ambos deben inscribirse en la misma partida para mantener esa necesaria vinculación causal que la ley impone obligatoriamente. Por tanto, aquí bien puede sostenerse que el procedimiento seguido es nulo, pues en la partida duplicada, y en donde el Tribunal ordena inscribir la prescripción adquisitiva, no constó ninguna anotación de posesión. Si bien esa nulidad deberá ser declarada judicialmente, sin embargo, ello justamente ratifica nuestra conclusión en el sentido que el tema conflictivo no puede resolverse en la etapa registral, que fue la creadora del problema, sino por el órgano jurisdiccional²³.

²² Así lo dicen múltiples autores citados por: ROCA SASTRE, Ramón María, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis y BERNÁ i XIRGO, Joan. Derecho Hipotecario, Editorial Bosch, Barcelona 2008, 9ª edición, Tomo IV, pág. 315.

²³ Por lo demás existe amplia jurisprudencia de la Corte Suprema respecto a que el procedimiento del Decreto Legislativo no pone fin a la controversia, pues siempre queda la posibilidad de impugnar el tema ya sea por el contencioso administrativo o por la vía civil a través de una reivindicatoria o de una acción declarativa, por lo cual nuevamente es errado asumir que el citado procedimiento clausura el debate (Casación No. 788-07-La Libertad, de

CONCLUSIÓN

El Tribunal Registral equivocadamente resolvió el fondo de esta duplicidad de partidas, esto es dio preferencia a uno de los títulos jurídicos por sobre el otro, para lo cual olvidó que el Registro no tiene competencia de decisión luego de haberse formulado una oposición en el procedimiento de duplicidad de partidas incompatibles; y aun en el caso que tuviera esa potestad, el funcionario a quien le corresponde resolver es al Gerente Registral, y no al registrador o Tribunal, por expreso mandato del artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos. Por tanto, existe en este caso, claramente, una invasión de competencias ajenas.

Por otro lado, nuevamente debemos resaltar aquí que el fundamento teórico utilizado por el Colegiado es correcto, pero solo a nivel doctrinal o argumentativo, pues la decisión no le correspondía a él en un procedimiento registral sumario y sin contradictorio, sino al órgano jurisdiccional.

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 089-2004-
SUNARP-TR-T**

[Regre
sar](#)

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 089-2004-SUNARP-TR-T**

Trujillo, diecinueve de mayo del dos mil cuatro.

APELANTE : **CARLOS ANTONIO FON LAU**
TITULO : **867 del 12-01-2004**
INGRESO : **047-2004 del 16-02-2004**
PROCEDENCIA: **ZONA REGISTRAL V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **PREDIOS (SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES)**
ACTO : **RECTIFICACION DE ASIENTO**
SUMILLA : **SI UN PREDIO YA INSCRITO SE INMATRICULA NUEVAMENTE EN TODO O EN PARTE, A FAVOR DE DISTINTO PROPIETARIO, EN MÉRITO AL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA REGULADO POR EL D. LEG. 667, SE PRODUCE UN SUPUESTO DE INEXACTITUD REGISTRAL, Y NO DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS, POR CUANTO LA USUCAPIÓN ASÍ DECLARADA ES EFICAZ *ERGA OMNES*, AUNQUE NO SE HAYA ANOTADO LA POSESIÓN EN EL PRIMER FOLIO NI SE HAYA NOTIFICADO EFECTIVAMENTE AL TITULAR REGISTRAL. EN ESTE CASO, LA INEXACTITUD SE ELIMINA CORRELACIONANDO AMBAS PARTIDAS, TRASLADANDO LOS ASIENTOS DEL FOLIO MÁS RECIENTE AL MÁS ANTIGUO, O DEDUCIENDO DE LA HOJA MATRIZ EL ÁREA USUCAPIDA, SIEMPRE**

QUE NO SE PERJUDIQUE EL DERECHO DE TERCEROS.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA:

El 12.01.2004, Carlos Antonio Fon Lau solicitó se extienda un asiento en la ficha SE013974 que diera a conocer que el antecedente registral de esta partida es la ficha PR031904; y, a su vez, que en la ficha PR031904 se consigne un asiento marginal que informe acerca de la independización de una sección de 30.13 Hás. en la ficha N° SE013974, en virtud al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio regulado por el D. Leg. 667. A la solicitud no se adjuntó documentos complementarios.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue tachado por la Registradora Pública Karla Zagaceta Azcárate con el siguiente tenor:

“De conformidad con el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos el presente título es tachado por adolecer de defecto insubsanable según los argumentos expuestos a continuación:

1.- La rogatoria consiste que sea rectificada la partida registral contenida en la ficha SE-13974, en el sentido de indicar que el predio materia de prescripción adquisitiva tiene como antecedente registral a la ficha PR-31904 así como efectuar la reducción de área en la que sería la partida matriz.

2.- Conforme se verifica de la partida registral así como de la solicitud de rectificación, fue iniciado un trámite de duplicidad de partidas el cual concluyó con oposición, de conformidad con lo regulado en el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos. Según dicha norma, en el caso de que el procedimiento de cierre por duplicidad concluya con oposición queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el Poder Judicial cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. En dicho contexto, para atender la rogatoria, ésta deberá estar sustentada en mandato judicial.

3.- Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente cabe precisar que en la ficha PR-31904 ha sido inscrita una compraventa a favor de DIGARSA AGRICOLA S.A.C. según título presentado el 25 de febrero de 2003, con recibos 19008 y 21279; es decir, con fecha posterior a la presentación del título de prescripción adquisitiva. La existencia de dicho tercero registral importa un obstáculo para proceder a la rectificación ya que ésta determinaría la reducción de área en la ficha PR-31904, lo que perjudicaría el derecho del adquirente indicado”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El apelante sostiene en su escrito de apelación lo siguiente:

- Que en su solicitud no acepta ni reconoce la existencia de duplicidad, por el contrario la niega y contradice, y que además ese fue el sustento de oposición al procedimiento de cierre de partida. La pretensión se basa en una clara discrepancia entre la realidad registral y la extrarregistral, es decir, hay una inexactitud registral derivada de la prescripción adquisitiva de dominio efectuada por Bernardina Soledad Rodríguez Coello sobre una parte del fundo agrícola El Carmelo inscrito en la Ficha PR031904, es decir, no existen dos predios agrícolas distintos y que se superponen entre sí, es el mismo predio que por la posesión continúa, pacífica y pública como propietario por el plazo que señala la ley, la mencionada prescribiente adquirió parte del predio matriz. Por tanto, el mandato judicial señalado por la registradora es improcedente.
- Los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva van desde la declaración de propiedad a favor del prescribiente hasta la cancelación de todo o parte del derecho inscrito, o también llamada prescripción contra *tábulas*.
- Se ratifica en cada uno de los extremos contenidos en su escrito de fecha 30.12.2003 sobre rectificación de inexactitud registral presentado a la registradora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Los predios involucrados en la rogatoria son los siguientes:

- A)** Predio rural denominado “Fundo El Carmelo Sección 02”, de 161.62 Hás. de superficie, con unidad catastral N° 10522, el cual fue independizado originalmente en la partida XXVIII, corriente a fojas 111 del tomo 472 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo (RPIT). Dicha partida fue transcrita a la ficha PR-31904.
- B)** Predio rural denominado “Fundo Soledad”, de 30.13 Hás. de superficie, con código catastral 158, inmatriculado en la ficha SE-13974 de la Sección Especial de Predios Rurales del RPIT.

Ambos predios se ubican en el distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Estando a los fundamentos de la tacha, los argumentos del apelante y los antecedentes del registro, la cuestión esencial en la presente causa consiste

en determinar si configura duplicidad de partidas el hecho de haberse inmatriculado un predio rural en mérito al procedimiento regulado por el Decreto Legislativo N° 667, no obstante que ya se encontraba inscrito formando parte de otro de mayor área.

VI. ANÁLISIS:

PRIMERO: Consta de la ficha PR-31904 que el 07.02.1984 se independizó una sección de 161.62 Hás. denominada “Fundo El Carmelo Sección 02”, el cual fue adjudicado en pago por orden judicial a favor del Banco Standard Chartered, inscribiéndose la transferencia dominical el 20.11.2001. Este Banco, mediante escritura pública del 19.02.2003 otorgada ante el notario de Lima Aníbal Corvetto, vendió el predio a Digarsa Agrícola S.A.C.

Paralelamente, el 10.09.2002 se inició el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva disciplinado por el Decreto Legislativo N° 667, anotándose en la ficha SE-13974 el derecho de posesión de Bernardita Soledad Rodríguez Coello respecto del predio denominado “Fundo Soledad”. La conversión de posesión en propiedad se inscribió el 04.12.2002. A la fecha, el propietario de este predio es el Sr. Fon.

SEGUNDO: El apelante alega sustancialmente lo siguiente:

- A) Que física y registralmente el “Fundo Soledad” formó parte del “Fundo El Carmelo”.
- B) Que, sin embargo, en los formularios registrales que sustentaron la inscripción de la posesión en la ficha SE-13974 se omitió consignar que se estaba prescribiendo sobre un predio ya inscrito en la ficha PR-31904.
- C) Que, no obstante existir dos partidas registrales referidas a un mismo predio, no existe duplicidad, sino inexactitud registral, ya que la usucapión prueba contundentemente el derecho de propiedad, resultando que no puede haber duplicidad donde existe prueba plena de la propiedad a favor de persona distinta al propietario del “Fundo El Carmelo”;
- D) que, como el Decreto Legislativo N° 667 no exige notificación personal y directa al titular registral ni hace imperativa la anotación del derecho de posesión, el procedimiento administrativo de usucapión continúa con total prescindencia del conocimiento efectivo que pueda tener el titular registral, por lo cual la prescripción así reconocida tiene efectos contra todos;

E) que, consiguientemente, debe concordarse la realidad física y registral, extendiendo la nota marginal en la ficha PR-31904 que publicite la reducción del área del “Fundo El Carmelo” en 30.13 Hás., y que las mismas constan independizadas en la ficha SE-13974. En éste última también debe extenderse una marginal, que precise que el “Fundo Soledad” originalmente formó parte del “Fundo El Carmelo”.

TERCERO: El artículo 2013° del Código Civil ha establecido que el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP) regula la rectificación de las inexactitudes en sus artículos 75 al 90. La intención del ordenamiento registral es que la información del Registro refleje lo más exactamente posible la realidad extrarregistral, para lo cual arbitra mecanismos que permiten corregir las discrepancias detectadas, sin recurrir al órgano jurisdiccional (cuando ello sea posible).

El artículo 75° del RGRP define a la inexactitud como “todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral”. Y agrega “Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. *La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificador que permita concordar lo registrado con la realidad*”. La omisión o error en los asientos se rectifican sobre la base de los títulos que sirvieron para extenderlos; si de éstos no se desprende la inexactitud entonces se hace necesario la presentación de nuevo título que la enmiende.

CUARTO: Es principio de la actividad registral el de especialidad (también denominado de determinación), en virtud del cual la información que ingresa a los registros se organiza en partidas registrales o folios, entendidas como el conjunto de inscripciones cronológicamente organizadas referidas a un bien o persona inscritos. De esta manera la información se organiza y sistematiza con el objeto de facilitar la publicidad a los terceros y su manejo interno registral. Los criterios para abrir una partida registral pueden ser variados, habiéndose optado en nuestra legislación por el de folio real, conforme al cual por cada bien que se inscribe se abre únicamente un folio o partida, en el cual se inmatricula el bien y se extienden las posteriores inscripciones que modifican la situación jurídica del mismo.

Cuando se abre más de un folio para el mismo bien inscrito (o para una fracción de éste) se produce, por regla general, el fenómeno de la duplicidad de partidas, cuya solución necesariamente supone mantener vigente sólo una de ellas, que será la más antigua, cancelando las más

recientes. Para este fin, es intrascendente si existen terceros que hayan adquirido e inscrito titularidades confiando en la información registral, presumiendo que sólo existía una partida para el bien inscrito.

QUINTO: Se indicó antes que este Tribunal debe establecer si la situación jurídica descrita en los considerandos primero y segunda es configurativa de duplicidad de partidas cuya solución es el cierre de la menos antigua; o si, por el contrario, se trata de un supuesto de inexactitud registral susceptible de rectificarse correlacionando las partidas involucradas, y deduciendo el área prescrita de la partida más antigua.

La particularidad del caso planteado es que la partida menos antigua (la ficha SE-13974) se abrió en mérito a la declaración de la Administración en el sentido que la Sra. Bernardita Rodríguez Coello adquirió por usucapión el “Fundo Soledad”. Entonces, corresponde analizar la función y finalidad de la prescripción adquisitiva en general, y del procedimiento administrativo para declararla (el mismo que ha sido normado por el Decreto Legislativo 667). De esa forma, la configuración específica de la institución de la usucapión administrativa determinará la opción a elegir: o duplicidad o inexactitud.

SEXTO: La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión durante un plazo y con los requisitos determinados por la ley²⁴. El fundamento doctrinario de la institución de la usucapión es variado, predominando la tesis objetiva, según la cual la apariencia de titularidad de un derecho derivada de su posesión efectiva y de otras conductas que normalmente realiza un propietario, cuando es prolongada en el tiempo, provoca confianza en todos los miembros de la sociedad, quienes pueden entablar múltiples relaciones jurídicas con el propietario aparente confiando en esa situación en razón de su antigüedad, relaciones que merecen seguridad, a fin de no ser luego perturbadas por quien alegue un derecho por ellas desconocido. Consiguientemente, esa situación *de hecho* necesita convertirse en una *de derecho*, a fin de reconocer como propietario a quien venía comportándose como tal, aunque ello signifique el derecho de quien era el verdadero titular. Nótese que el protagonismo de la usucapión lo tiene el poseedor, y no la conducta omisiva del verdadero propietario; por ello, poco o nada importa si éste hizo abandono efectivo de la cosa, o fue negligente al permitir que un bien de su propiedad sea poseído y usado por un tercero durante el plazo necesario para prescribir.

²⁴ Según el art. 950° del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Dicho de otro modo, *es intrascendente la motivación subjetiva que el anterior dominus tuvo para permitir que un tercero posea como propietario durante el plazo necesario para adquirir la propiedad.*

Para algunos, se trata de una sanción legal al propietario negligente que permite que un bien que le pertenece sea poseído por un tercero, y que además este tercero se comporte como si realmente fuera el propietario. Otros entienden que la prescripción tiene una función económica, privando de la propiedad al titular formal y atribuyéndosela a quien explota económicamente un bien y hace que éste ingrese al circuito económico. La moderna teoría sostiene que si bien las demás funciones de la prescripción son atendibles, su esencia y finalidad es servir como *el medio de prueba más sólido del derecho de propiedad*. Ello se explica por cuanto la propiedad no es la posibilidad abstracta de ejercitar las facultades inherentes a ella, sino ejercicio efectivo de las mismas por el propietario. La propiedad en la sociedad moderna supone entonces que su titular utilice efectivamente los bienes de la forma más eficaz para satisfacer sus intereses, lo cual redundará en el beneficio colectivo. La posesión y el uso efectivo se convierten en los elementos objetivos que evidencian la utilización eficaz del bien, y permiten al mismo tiempo que la sociedad reconozca a quien lo hace como el verdadero propietario, aunque no lo haya sido originalmente. Dicho de otro modo, *la posesión (y la explotación económica, en materia de predios rurales) de un bien por el poseedor justifica que el ordenamiento reconozca a éste como su propietario, privando al verdadero titular de la propiedad.*

SÉTIMO: Conforme al Decreto Legislativo N° 667 puede prescribirse los predios rurales de propiedad particular mediante declaración de la Administración Pública. Basta para ello probar posesión por cinco años *más explotación económica*. Resulta, entonces, que el ordenamiento vigente recoge la tesis doctrinaria acerca de que es la posesión efectiva cualificada, es decir, aunada a la explotación económica, la que justifica la pérdida y consiguiente adquisición de la propiedad predial rural. Y ello es así porque ambas situaciones de hecho son perfectamente cognoscibles por quienes habitualmente mantienen relaciones jurídico-económicas con los poseedores *ad usucapionem*. Es la sociedad la que va a considerar a dichos poseedores –y sólo a ellos- como los reales propietarios.

La prescripción adquisitiva de predios rurales de propiedad de particulares, el Decreto Legislativo 667 ha introducido ciertas variaciones con relación a lo previsto en el Código Civil sobre esta

materia²⁵. La justificación del legislador está en uno de sus considerandos cuando señala: “Que para los efectos de propender a una efectiva promoción de las inversiones del Sector Agrario, se requiere contar con un *procedimiento ágil y eficaz* tanto de titulación como de inscripción registral de predios rústicos, así como aquellos relativos a la posesión y la propiedad de las edificaciones que se constituyan en dichos predios” (las cursivas son nuestras).

OCTAVO: El Decreto Legislativo 667 introdujo un procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios agrícolas, de naturaleza especial y excepcional, dirigido a declarar el derecho de propiedad de quien está poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años. Este procedimiento encuentra sustento en un evento objetivo y real, como todo aquello que está vinculado a la prescripción adquisitiva, pues lo que resulta determinante en estas situaciones es el ejercicio de la posesión sobre un predio (hecho objetivo) en determinadas condiciones y por el tiempo previsto en la ley.

Dentro del marco del Decreto Legislativo 667, la constatación de estos hechos objetivos corresponde al verificador. Tomados estos datos y adjuntados los documentos señalados en la ley, se procede a la inscripción del derecho de posesión en el Registro. Es lógico suponer que el Registrador evalúa integralmente el título presentado, lo que incluye la verificación de los antecedentes registrales, de tal suerte que si determina que el predio ya se encuentra inscrito efectúa la anotación correspondiente en la partida más antigua, no significando esta circunstancia en modo alguno la paralización del procedimiento de prescripción iniciado.

La notificación de la posesión inscrita tanto al propietario como a los colindantes y a los vecinos del predio rural la efectúa el Registro mediante carteles colocados en el lugar del Registro, en el predio rural materia de inscripción, en el local del Municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como también en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si los hubiere. Estas notificaciones permanecerán durante el plazo de 30 días, contados a partir del primer día de su

²⁵ El art. 22 prescribe: ‘*Quien esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el “Registro Predial”*’.

publicación. Del mismo modo, la posesión inscrita se publica por una sola vez en el Diario Oficial El Peruano.

NOVENO: Como puede apreciarse, *no constituye requisito alguno para la declaración del derecho de propiedad la anotación de la posesión en la partida registral del predio ya inscrito*. Lógicamente que esto sería lo ideal, a fin de ejecutar de manera correcta la técnica registral. Sin embargo, hay que tener en cuenta que nuestro sistema registral de predios tiene debilidades generadas principalmente por la carencia de un catastro, que impide de manera efectiva correlacionar la realidad objetiva con la realidad jurídico-registral. Esta situación ha sido en gran medida superada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), sin embargo, existen algunos casos de duplicidades o de superposición de áreas que se siguen presentado.

Algunos sostienen que estas deficiencias implican restar derecho al propietario a ejercer su legítima oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa. Al respecto hay que señalar que conforme lo establece el artículo 23 del Decreto Legislativo 667, modificado por la Ley 26838, la notificación al propietario como a terceros opera mediante carteles y con la publicación en el diario oficial El Peruano, pero no a través de anotaciones en la partida registral. Es decir, la Ley no ha previsto la notificación personal al propietario del predio afectado con la prescripción como mecanismo de publicidad e información efectiva del procedimiento administrativo iniciado, sino solamente *requiere para su eficacia una notificación formal, una posibilidad de conocimiento, que se da a través de los carteles y principalmente a través de la publicación en el diario oficial*.

En ese orden, *resulta irrelevante para el desarrollo del procedimiento prescriptorio administrativo si efectivamente se realizó o no la anotación del inicio del proceso en la partida* del predio inscrito, pues independientemente de la ejecución de esa circunstancia el trámite va a proseguir, considerando además que el derecho a la oposición de cualquier interesado al procedimiento deriva de medios distintos a la anotación del procedimiento en la partida registral y a la notificación efectiva al propietario.

DÉCIMO: La partida generada con la inscripción de la posesión, entonces, está evidentemente vinculada a la del predio matriz. Esta aseveración ha sido confirmada con la revisión de los títulos archivados de las Fichas SE013974 y PR031904, cuyos planos demuestran sin lugar a dudas que ambos predios anteriormente formaban uno solo. No obstante, la documentación inscrita no proporciona los datos necesarios para determinar con exactitud las características físicas del área

remanente, como sus medidas, linderos, y las coordenadas UTM de dicho predio.

Queremos dejar en claro que de haberse detectado el antecedente registral el Registrador habría dado cuenta de esta relación en ambas partidas. En la ficha SE013974 se habría consignado como antecedente dominical la ficha PR031904, y en ésta se habría publicitado que se estaba siguiendo la prescripción sobre todo o parte del predio. Al convertirse la posesión en propiedad, cuando vence el plazo que establece el D. Leg. 667 sin mediar oposición a la pretensión del poseedor, la partida matriz sufre la reducción del área objeto de usucapión, y esto es normal porque para el propietario perdedor se extingue su derecho sobre aquella parte que pasó al dominio del prescribiente y que se independiza su favor de éste.

En este orden, esta Sala consideró en anteriores pronunciamientos (Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T) que detectado **indubitablemente** un caso de esta naturaleza y **previo el informe técnico del PETT** (que contenga además la descripción del área remanente del predio matriz para realizar el asiento de reducción, de ser el caso), y con **la base gráfica (también proporcionada por el PETT)**, debe procederse a la extensión de los asientos rectificatorios tanto en la partida generada en la SEPR como en la partida primigeniamente inscrita, sin perder de vista que la partida que debe prevalecer es la generada en virtud del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, y sin perjuicio de los derechos de terceros inscritos. Los supuestos pueden ser varios, pues el predio nacido a instancias del procedimiento de prescripción puede ser de mayor, igual o de menor área del predio ya inscrito, y cada uno de estos casos va a reclamar respuestas distintas en la partida; pero, como ya lo hemos mencionado, el derecho del titular que debe prevalecer es de quien fue declarado propietario mediante el Decreto Legislativo 667, salvo que de por medio exista pronunciamiento judicial en otro sentido.

Hay que tener también en cuenta que con el procedimiento de prescripción únicamente se cancela el derecho de propiedad del titular del dominio, dejando a salvo otros derechos inscritos, como los de acreedores hipotecarios, que no pueden verse perjudicados.

En resumen, para esta Sala el caso de autos constituye una inexactitud registral, y para rectificarla la Registradora deberá extender en la ficha SE013974 un asiento donde señale que su antecedente registral es la Ficha PR031904. Igualmente, en ésta última partida deberá extender un asiento que precise la circunstancia de haberse inscrito el derecho de propiedad en la Ficha SE013974 e indicando su área remanente luego de la independización, de acuerdo

a la información técnica y base gráfica que proporcione el PETT, y previo pago de los derechos correspondientes para la inscripción en esta última partida.

UNDÉCIMO: Respecto al punto 3 de la esquila de tacha, referido a la inscripción de la compraventa del predio en favor de la sociedad DIGARSA AGRICOLA S.A.C. con fecha posterior a la inscripción del título de prescripción adquisitiva, la Sala considera que la nueva propietaria no puede ser considerada como un tercero registral que adquiere de buena fe porque adquirió el predio el 19.02.2003 mediante escritura pública celebrada ante el Notario de Lima Aníbal Corvetto Romero y, según obra en el asiento B-2 de la Ficha PR031904, desde el 06.12.2002 ya se publicaba el inicio del trámite del cierre de partida por duplicidad con la ficha SE-13974. Consecuentemente, se presume sin admitir prueba en contrario, que conocía la inexactitud registral²⁶. Esta afirmación se corrobora con la cláusula sexta del contrato de compraventa antes mencionado, en la que la compradora declara conocer la existencia del procedimiento de cierre de partida por duplicidad con la ficha SE013974, y asume el riesgo de su resultado. El procedimiento de cierre de partida concluyó por oposición, quedando vigente y surtiendo plenos efectos jurídicos los asientos de inscripción de la ficha SE013974.

Partiendo de la premisa que el comprador tuvo conocimiento de la inexactitud registral, concluimos que la transferencia se hizo únicamente de aquella parte de la parcela que realmente permanecía en su esfera de disposición, no obstante que en la partida seguía apareciendo con mayor área.

DUODÉCIMO: De otro lado, debemos aclarar que la inscripción de la conclusión del trámite administrativo de cierre de partida por duplicidad no significa que sea imposible una rectificación en sede registral y que dicha pretensión haya sido reservada al órgano jurisdiccional. Con la conclusión por oposición se ha producido la abstención de la Administración para conocer sobre un caso controvertido de intereses contrapuestos, dejando a los interesados en la libertad de discutir el asunto en el Poder Judicial; mientras tanto la partida sigue vigente y los asientos se presumen exactos y válidos hasta que se produzca su rectificación o se declare su invalidez. Por lo tanto, la exigencia de la Registradora no es exacta y debe ser revocada.

Por otra parte, revisado el asiento 4 de la partida XXVIII del tomo 472, folio 112 de donde fue transcrita la ficha PR031904, se observa error material en el área transcrita, debiendo ser 161.72 Hás. La

²⁶ El art. 2012 del Código Civil prescribe: “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

Registradora deberá rectificar esta inexactitud, de conformidad con el artículo 81° del RGRP.

Para terminar, se advierte que la solicitud de rectificación involucra a dos partidas, mas la anotación de apelación sólo se ha asentado en la ficha SE013974. La Registradora deberá dar cuenta de la apelación además en la ficha PR031904, debiendo tener presente dicha funcionaria que la anotación de apelación debe extenderse en todas las partidas que resulten vinculadas por el título, aunque el presentante o el mismo título no las mencionen expresamente.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Rolando Acosta Sánchez, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la tacha formulada por la Registradora Pública, Karla Zagaceta Azcárate, al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER** que el mismo es inscribible si se cumple con presentar el informe y documentación gráfica a que se refiere el décimo considerando.

SEGUNDO: DISPONER que la referida Registradora extienda el asiento de anotación de apelación en la ficha PR-31904, bajo responsabilidad.

TERCERO: DISPONER la rectificación del error material advertido en el penúltimo párrafo del considerando duodécimo.

Regístrese y comuníquese.