

El Tribunal Registral publica un nuevo precedente de observancia obligatoria: “Prescripción adquisitiva de dominio en partida afectada con inmovilización temporal”

El 26 de agosto de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución del Presidente del Tribunal Registral No. 168-2021-SUNARP/PT que dispone la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en sesión extraordinaria del CCXLVI Pleno del Tribunal Registral, modalidad virtual, realizada los días 2 y 3 de agosto de 2021, y continuada el 9 de agosto de 2021, el cual es el siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN PARTIDA AFECTADA CON INMOVILIZACIÓN TEMPORAL:

La inmovilización de partidas busca evitar la inscripción en las partidas registrales de actos voluntarios de disposición, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.3 de la Directiva No. 08-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución No. 314-2013-SUNARP/SN, en consecuencia, no es impedimento para admitir la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio.”

Este precedente es de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación y se encuentra sustentado en la Resolución No. 1254-2021-SUNARP-TR del 6 de agosto de 2021, rectificada por la Resolución No. 1310-2021-SUNARP-TR del 10 de agosto de 2021.

Los principales argumentos que sustentan el referido precedente son los siguientes:

- De acuerdo con el numeral 6.3 de la Directiva No. 08-2013-SUNARP/SN, aprobada por la Resolución No. 314-2013-SUNARP/SN (la “Directiva”), el asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio, de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntaria presentado, hasta su posterior comprobación o levantamiento.
- La finalidad de la inmovilización de la partida registral es evitar el ingreso de inscripciones con documentación falsificada al registro, asimismo se busca evitar la inscripción en las partidas registrales de actos voluntarios de disposición, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.3 de la Directiva, por lo tanto, la inscripción vigente de una inmovilización de partida no es impedimento para admitir la inscripción de una prescripción adquisitiva en vía notarial, **por ser un acto originario**.
- Si bien el acto de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no se encuentra contemplado en ninguno de los supuestos del numeral 6.6. de la Directiva (numeral que enuncia en números clausus los supuestos en los cuales la inmovilización temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores), debe entenderse que la finalidad de una inmovilización de la partida es para salvaguardar los derechos del propietario de los predios inscritos, como una medida de protección contra toda amenaza de cualquier documentación falsificada, perjudicando así a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente.

- Por las razones antes expuestas, el Tribunal Registral se apartó del criterio sustentado en la Resolución No. 269-2016-SUNARP-TR-A de fecha 05 de mayo de 2016 y Resolución No. 769-2016-SUNARP-TR-A de fecha 30 de diciembre de 2016.
- Finalmente, según el Tribunal Registral con la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio, los efectos de la inmovilización temporal quedan enervados, puesto que se publicitaría a un nuevo titular registral, al cual no le alcanza la decisión del anterior titular de inmovilizar la partida.

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG