

El Tribunal Registral publica un nuevo precedente de observancia obligatoria: “Inmatriculación en mérito a escritura pública de división y partición”

El 13 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución del Presidente del Tribunal Registral No. 109-2021-SUNARP/PT del 5 de mayo de 2021, que dispone la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el CCXLIII Pleno del Tribunal Registral, siendo uno de ellos el siguiente:

En ese sentido, las principales implicancias laborales del Decreto Supremo son las siguientes:

2. INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN: La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con antigüedad de por lo menos cinco años.

Este precedente de observancia obligatoria tiene su sustento en la Resolución No. 107-2021-SUNARP-TR del 30 de abril de 2021, en donde se señalan los siguientes fundamentos:

- Se asume que el artículo 2018 del Código Civil exige exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (5) años porque se entiende que al haber transcurrido cinco (5) años desde la adquisición de la propiedad, se ha cumplido el plazo para adquirir inmuebles por prescripción corta .
- No es necesario acreditar tracto sucesivo porque, aunque el transferente no hubiera sido propietario, igualmente el adquiriente es propietario pues se ha cumplido el plazo para adquirir por prescripción. El título o títulos deben ser **títulos materiales** por los que se adquiere la propiedad (causa de adquisición de la propiedad). Visto por el lado del transferente **títulos por los que se transfiere la propiedad**.
- En cuanto al **título formal** en el CLVII Pleno del Tribunal Registral celebrado el 14 de setiembre de 2016, se adoptó el siguiente acuerdo: “El **cómputo del plazo de antigüedad** se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil. Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente”.
- En la doctrina **existen dos (2) teorías sobre la naturaleza jurídica de la partición**; la primera teoría expone a la partición como un **acto traslativo de dominio** (teoría traslativa o constitutiva), la cual distingue entre el acto del que deriva la situación de copropiedad y el acto de adjudicación de propiedad exclusiva (partición). Así, por la partición se realiza una transferencia del derecho de propiedad que cada condómino tiene sobre las partes en que se hubiera dividido el bien que no se le adjudican en favor del condómino a quien se le adjudican; por otro lado, la segunda teoría presenta a la partición como un **acto declarativo** (teoría declarativa), en donde los efectos de la partición operan de manera retroactiva al día en que surgió la copropiedad de manera que se reputa que cada copropietario – durante el periodo de indivisión -, ha sido propietario de la porción que se le adjudica.

¹ La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo en posesión, es corta si existe justo título y buena fe.

- **Nuestro Código Civil atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición** (artículo 983) ya que a través de la misma se efectúa una permuta.
- Como la partición tiene carácter traslativo los copropietarios se encuentran obligados al saneamiento y el representante de incapaces requiere de autorización judicial.
- A través de la división y partición se adquiere el derecho de propiedad exclusivo (o en conjunto con otro u otros copropietarios) sobre un bien.
- **Es un título de adquisición de propiedad**; no se adquiere meramente el uso o la posesión.
- El derecho que se adquiere por la partición no es el mismo que el que se tenía antes de la partición; antes de la partición se tenía una cuota ideal sobre todo el predio y ningún derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna.
- Transcurridos los cinco (5) años desde la partición, la persona a la que se le adjudicó el bien habrá adquirido la propiedad por prescripción pues ha poseído como propietario el bien y ha transcurrido el plazo requerido para que opere la prescripción.

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG