



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

En la vía notarial, de acuerdo a la Ley 27157 y su Reglamento Dec. Sup. N° 008-2000-MTC, y la Ley 27333, procede la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, si durante el trámite de regularización de una edificación urbana, "construida o demolida antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezca, en su caso, de declaratoria de fabrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización..." (artículo 3 del Reglamento), se advierte la necesidad de iniciar un proceso de saneamiento de la titulación del terreno donde se asienta la edificación. Además, la Ley 27333 permite en su inciso k), del artículo 5 que se trámite la prescripción adquisitiva de dominio de lotes de terrenos urbanos que no cuenten con edificaciones, en consecuencia estas normativas no son para regularizar predios rústicos.

El requisito básico esta establecido en el artículo 36 del Reglamento de la Ley 27157 Dec. Sup. 008-2000-MTC, el interesado deberá acreditar la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio urbano.

Para indicar el trámite en la vía notarial, el interesado presentará solicitud escrita autorizada por Abogado la cual contendrá, además de los requisitos indicados en los artículos 424, 425, y 505 del Código Procesal Civil los establecidos en el artículo 39 de la Ley 27157 y 5 d ela Ley 27333, siendo éstos los siguientes:

1. Indicar en la solicitud el tiempo de posesión por el solicitante y la de sus causantes si fuera el caso; la fecha y la forma de adquisición del inmueble; la persona de ser el caso que tenga inscrito derechos sobre el bien; nombre y dirección de su inmediato transferente; los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes; finalmente se describirá el bien objeto del saneamiento con la mayor exactitud.
2. Certificación municipal o administrativa sobre la persona que ocupa el bien como propietaria o poseedora
3. Copia literal de los asientos respectivos de dominio de los últimos 10 años del predio urbano o certificación que no está inscrito
4. En la solicitud presentada por el interesado, los testigos (no menos de 3 ni más de 6 personas, mayores de 25 años), declararán que conocen al solicitante y señalarán el tiempo en que el solicitante viene poseyendo el inmueble
5. Comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien
6. Formulario Registral debidamente llenado
7. Planos de ubicación y perimétricos suscritos por Ingeniero o Arquitecto Colegiados
8. Descripción de las edificaciones existentes, autorizadas por Ingeniero o Arquitecto Colegiados
9. Memoria descriptiva del plano perimétrico firmado por Ingeniero o Arquitecto Colegiado
10. Informe técnico del verificador (Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado inscritos en el índice de verificadores de la SUNARP)
11. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por el Municipio respectivo.

El Notario notificará a la persona de quien el solicitante adquirió el bien, al titular registral del terreno y/o edificaciones y a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes, las notificaciones se regirán supletoriamente por lo establecido en el Código Procesal Civil, además el Notario tendrá que fijar carteles en los lugares visibles de la edificación a regularizar y disponer que se efectúen publicaciones en el diario El Peruano y otro de mayor circulación, conteniendo un extracto de la solicitud por tres veces con intervalo de 3 días hábiles entre cada aviso.

El notario se constituirá en el inmueble a sanear, extendiendo un acta de presencia en la cual precisará la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública del solicitante, la manifestación de los ocupantes de los predios colindantes, este último trámite se realizará mediante acta notarial de presencia.

Transcurrido 25 días hábiles posteriores a la última publicación, si no se hubiera realizado ninguna oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud insertándose los avisos, el acta de presencia y demás documentos que considere el notario o solicite el interesado, se acompañará



Notaria
Espinosa - Garreta

www.notariareg.com.pe

únicamente como parte notarial el formulario registral conjuntamente con las copias certificadas de los planos.

Si durante el trámite se produjera alguna oposición de terceros el Notario culminará el trámite comunicando el hecho al Colegio de Notarios de y a la Oficina Registral correspondiente, pudiendo el solicitante continuar el trámite en la vía judicial o la vía arbitral.