



BOLETÍN LEGAL CIVIL Y COMERCIAL

El presente boletín ha sido elaborado por los miembros del Estudio Iuris Consulting – Abogados Empresariales y Financieros, esperando que sea de utilidad al público en general. Queda prohibida su venta.

Edición N°: 004-2021

Fecha: 16 de diciembre

I. Normas relevantes

- **RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA N° 000185-2021/SUNAT:** Aprueban Resolución de Superintendencia que regula los lineamientos para aplicar las sanciones previstas en la Ley General de Aduanas (16/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 194-2021-SUNARP/SN:** Aprueban la Directiva DI-005-2021-SNR-DTR, Directiva que regula el trámite en línea para la inscripción en el índice de verificadores del Registro de Predios (16/12/2021).
- **DECRETO DE URGENCIA N° 111-2021:** Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para fortalecer el sistema de cooperativas de ahorro y crédito no autorizadas a captar recursos del público (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN VICEMINISTERIAL N° 334-2021-MINEDU:** Aprueban el Documento Normativo denominado “Disposiciones para la evaluación de competencias de estudiantes de la Educación Básica en el marco de la emergencia sanitaria por la COVID-19” y dictan otras disposiciones (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 1302-2021/MINSA:** Disponen que, excepcionalmente, pueden seguir realizando actividad laboral presencial los prestadores de servicios de la actividad privada que no cuenten con el esquema completo de vacunación, cuya naturaleza de las labores no sea compatible con el trabajo remoto; y dictan otras disposiciones (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 251-2021-TR:** Aprueban listado de actividades del sector construcción a las que resulta aplicable el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo para el Sector Construcción (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 39-2021-MTC/18:** Aprueban cronogramas de ampliación del plazo de vigencia y de revalidación de las licencias de conducir de la clase A categoría I, de la clase A categorías II-a, II-b, III-a, III-b y III-c, y amplían plazo de vigencia de las autorizaciones especiales para el transporte de materiales y residuos peligrosos (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA NACIONAL ADJUNTA DE ADUANAS N° 000015-2021-SUNAT/300000:** Aprueban facultad discrecional para no determinar ni sancionar infracciones previstas en la Ley General de Aduanas (15/12/2021).
- **RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 193-2021-SUNARP/SN:** Modifican la Directiva DI-002-SNR-DTR, Directiva que regula el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP, SID-SUNARP, para la generación, presentación, trámite e inscripción del Título Electrónico ante el registro (15/12/2021).



II. Recomendación legal

Sucede que en nuestro país, muchas veces, una persona o una familia, consideran que el inmueble donde viven, ya sea una casa o un departamento, es uno de los bienes más valiosos que tienen, puesto que sirve de soporte para el desarrollo de sus actividades vitales diarias.

No obstante, un problema recurrente, y que genera inestabilidad y preocupación, es que, a pesar de haber habitado dicho inmueble por muchos años, desconocen el estado del título de propiedad del mismo, puesto que, como sucede en diversos casos, ese bien fue transmitido por herencia o fue transferido muchos años atrás por una inmobiliaria que no fue diligente en independizar el inmueble, a la fecha dicha inmobiliaria ya realiza actividades comerciales, y en la partida registral del inmueble sigue apareciendo esa empresa como propietaria.

Frente a estas situaciones, existen mecanismos destinados a brindar seguridad jurídica para garantizar la plenitud de determinados derechos respecto del inmueble, siempre que la posesión se haya realizado de manera pública, pacífica, continua y como propietarios. En estos casos, el Código Civil faculta la adquisición de la propiedad mediante una institución jurídica denominada "Prescripción Adquisitiva", la cual, para pretenderla requiere que haya transcurrido un período de 10 años, o en caso medie justo título y buena fe, 5 años.

La prescripción adquisitiva de dominio también denominada "Usucapión", contiene una pretensión declarativa que busca el reconocimiento de un derecho a partir de una determinada situación de hecho, siendo su principal efecto el convertir al poseedor en propietario.

El trámite de prescripción adquisitiva de un bien inmueble puede realizarse notarial, judicial o administrativamente, dependiendo del tipo de predio y del cumplimiento de requisitos que el interesado tenga.

La prescripción notarial se realiza ante el notario de la localidad donde se ubique el inmueble, en mérito al art. 21 de la Ley 27157, debiendo probarse la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante diez años.



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

Culminado el procedimiento notarial, se debe presentar el parte notarial donde se declare la prescripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos- SUNARP.

En la vía judicial, la prescripción adquisitiva se tramita dentro de un proceso abreviado, ante un juez civil o mixto, quien luego de emitir Sentencia, y declararse ésta consentida, la misma se convertirá en título inscribible en la SUNARP.

Es importante tomar en cuenta que en ambos casos, tanto en la prescripción notarial como en la judicial, para solicitar la inscripción de la propiedad, sea inmatriculación, en caso de no tener antecedente registral; o transferencia de propiedad, en caso de contar con antecedente registral, se deben adjuntar planos de ubicación y perimétricos suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, describir las edificaciones existentes, y ofrecer como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de veinticinco años de edad.

La prescripción administrativa opera para ciertos tipos de predios rústicos, que se ubican en zonas agropecuaria o afines, en donde por su particularidad, el Estado establece que la prescripción se realice por medio de una autoridad administrativa o entidad pública, entre ellas, el Ministerio de Cultura, COFOPRI, o los gobiernos locales y regionales, según lo dispuesto por el artículo de la Ley N° 27867.

III. Jurisprudencia relevante

a) Corte Suprema

- **Casación N° 1467-2019-LIMA:** La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles ha sido regulada en el artículo 950 del Código Civil y es una forma de adquirir el derecho de la propiedad. Una de sus funciones es servir como medio de prueba de ésta, evitando controversias con respecto a quien es el titular del bien. Para que ella opere deben cumplirse ciertos requisitos tales



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

como: tiempo y posesión, esta última debe ser continua, pacífica y pública. La posesión además debe ser ejercida como propietario (20/04/2021).

- **Casación N° 2179-2017-AREQUIPA:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 155-E, numeral 2 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la sentencia o auto que pone fin al proceso en cualquier instancia debe ser notificada mediante cédula sin perjuicio de la notificación electrónica. El plazo para apelar se computa desde la notificación por cédula (Fecha de Resolución: 17/01/2019).

b) Tribunal Registral

- **Resolución N° 1407-2021-SUNARP-TR:** Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra todos los titulares registrales de dominio cuando el predio se encuentra inscrito. En caso de copropiedad se debe emplazar a todos los copropietarios (Fecha de Resolución: 18/08/2021).

En caso tenga alguna duda o consulta sobre el contenido del presente boletín, o sobre alguna otra contingencia legal, no dude en contactarnos a nuestros números y/o a nuestra dirección indicados en la parte inferior. Con gusto lo atenderemos.

¿Necesita cambiar dólares?

Conoce a **SAFEX Casa de Cambio Online**, autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y obtén un tipo de cambio preferencial con el código **IURIS**. Por cada operación de compra o venta de dólares recibe tu boleta o factura, y sustenta costo o gasto para disminuir tu impuesto a pagar.



www.safex.pe
Cel.: 978830054



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008