

NOTA DE PRENSA

Mecanismo legal permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo.

¿CÓMO REALIZAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE UN INMUEBLE?



Tu familia vive en la misma casa desde hace 50 años, cuando los abuelos la compraron. Ellos ya fallecieron y no dejaron documento alguno sobre la adquisición del predio. Al averiguar la situación registral del inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), descubres que -¡oh, sorpresa!- la casa no está inscrita a nombre de tus abuelos, sino del anterior dueño, y que no hay manera de ubicar a esa persona o a sus herederos. Es decir, no saben qué deben hacer para regularizar esta situación e inscribir el inmueble a nombre de ustedes. Frente a esta situación, lo mejor es realizar una Prescripción Adquisitiva de Dominio.

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado.

Pasos para realizar la prescripción adquisitiva de un inmueble

La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser **continua**, es decir sin interrupciones; **pacífica**, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; **pública**, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, y **como propietario**, comportándose como tal durante diez años.

Por lo general, la prescripción adquisitiva se realiza de dos maneras, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales, o de un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación.

La prescripción adquisitiva notarial la realizan los notarios de localidad donde se ubica el predio materia de inscripción. La prescripción adquisitiva judicial se tramita como proceso abreviado, ante un juez civil, quien emitirá la sentencia, y ésta al quedar firme se convertirá en título inscribible en la Sunarp.

El código procesal civil peruano establece como requisitos:

- Solicitud firmada por el interesado y los testigos propuestos, autorizada por abogado.

- Plano de ubicación, de localización y perimétrico y memoria descriptiva del inmueble, firmados por ingeniero o arquitecto colegiados y visados por el municipio o autoridad administrativa correspondiente.
- Certificación municipal o administrativa de quien figura como propietario o poseedor en sus registros.
- Copia literal del inmueble o certificado de búsqueda catastral, expedidos por la Sunarp.
- Declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de 25 años.
- Evidencia de la posesión del inmueble.

En el supuesto de prescripción notarial, presentada la solicitud por el notario ésta se anota preventivamente en el Registro de Predios en la Sunarp y se publica un aviso por tres días en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación, con un intervalo de tres días útiles entre cada uno de ellos, notificándose al titular registral, anterior transferente, colindante(s) y otras personas indicadas en la solicitud.

El notario realiza una constatación del inmueble para verificar la posesión pública y pacífica del solicitante y toma declaración a los testigos propuestos.

Transcurridos 25 días útiles desde la fecha de la última publicación sin que medie oposición, el notario extiende la Escritura Pública respectiva y remite partes al Registro de Predios para su inscripción.

Los títulos inscribibles para la **Prescripción Adquisitiva** pueden ser:

1. La escritura pública declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción, insertando los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el notario consideren necesarios. A la Sunarp se presenta el parte notarial.
2. También el Formulario Registral, que contiene sólo certificación notarial de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, acompañado del acta notarial correspondiente.

Santiago de Surco, 6 de abril de 2017.

OFICINA GENERAL DE COMUNICACIONES – SUNARP



<https://www.facebook.com/SunarpOficial>



[@SunarpOficial](https://twitter.com/SunarpOficial)

