UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Moncca Macedo, Connie Karoland (ORCID: 0000-0003-1990-5662)

Perez Machado, Britzania Isabel (ORCID: 0000-0003-2800-2406)

ASESOR:

Dr. Prieto Chavez, Rosas Job (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual y resolución de conflictos

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

La presente tesis está dedicada a Dios, ya que gracias a él hemos logrado concluir nuestra carrera, a nuestros padres, porque ellos siempre estuvieron a nuestro lado brindándonos su apoyo y sus consejos, para hacer de nosotras unas mejores personas, aunque uno de ellos no esté físicamente con nosotras, pero sabemos que desde el cielo cuida y guía para que todo salga bien (mamá de Connie).

A nuestros hermanos, abuelos, sobrinos y novios por sus palabras, de amor, apoyo, compañía y confianza; asimismo a nuestros amigos, compañeros y a todas aquellas personas que de una u otra manera han contribuido para el logro de nuestros objetivos.

Agradecimiento

Agradecemos a Dios por darnos salud, fortaleza, sabiduría y entendimiento en estos tiempos de pandemia (COVID-19).

Gracias a nuestros padres: David Pérez e Isabel Machado, Felipe Moncca y Hortensia Macedo; hermanos: Natalie, David, Ninoshka, Jesús, Jhosua, Kalef; abuelos: Guadalupe y Eleovina, Martin y Victoria, Marcela y Bruno, Rosario y Hermógenes; sobrinas: Antonella y Mickella.

Así como a quien me apoyo incondicionalmente en todo momento mi novio Carlos Butrón Bedoya.

Por último, queremos agradecer a las personas no menos importantes que de una u otra manera, estuvieron presentes apoyándonos e impulsando para salir adelante: G.A.R., M.O.Q., Dr. Carlos Butrón Fuentes, Dra. Luisa Bedoya Fuentes, Dr. Roberto Delgado, Dr. Nico Pérez, Dr. Ernesto Portugal, Dr. Hugo Caballero, Dr. Bolívar, Dr. Escarza, Dr. Job Prieto, Dr. Víctor Pantigoso, C.T.A., N.V. B.S.T., C.M.G., A.V.G., N.M.T., S.V.V., Y.R.Q., X.C.V., G.T.A., F.M.C.; nos faltarían hojas para seguir nombrando a aquellas personas que también estuvieron presentes en este camino.

Y a la Universidad César Vallejo, que nos acogió y contribuyó para culminar con éxito uno de nuestros sueños.

Índice de contenidos

Índice de tablas

RESUMEN

En la tesis se analizó la figura de la oposición en el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva notarial, teniendo como base la doctrina nacional, comparada y la jurisprudencia nacional; se ha tenido como supuesto problemático la oposición como hecho generador de inseguridad jurídica en contra del poseedor que solicita se le declare propietario.

El tipo de investigación fue básico, basado en teoría fundamentada y el estudio de casos, su enfoque fue el cualitativo, el diseño de la investigación fue el interpretativo y los instrumentos aplicados fueron la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

Por último, se ha concluido que la oposición dentro de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante, ya que el único requisito que se exige para ésta es su presentación por escrito.

Palabras clave: posesión, prescripción adquisitiva notarial y oposición.

ABSTRACT

The thesis analyzed the figure of the opposition in the notarial procedure of notarial acquisitive prescription, based on the national doctrine, comparative and national jurisprudence; the opposition has been considered as a problematic assumption as a fact that generates legal uncertainty against the owner who requests to be declared the owner.

The type of research was basic, based on grounded theory and case studies, its approach was qualitative, the research design was interpretive and the instruments applied were the interview guide and the document analysis guide.

Finally, it has been concluded that the opposition within a notarial procedure of acquisitive prescription generates legal uncertainty against the requesting holder, since the only requirement that is demanded for this is its presentation in writing.

Keywords: possession, notarial acquisitive prescription and opposition.

I. INTRODUCCIÓN

Con la publicación de la Ley N.° 27157, a través de su artículo 21, de forma genérica se facultó a los Notarios del país, la tramitación de la declaración de propiedad a través de un procedimiento de prescripción adquisitiva, no obstante fue con la publicación del Reglamento de la Ley N.° 27157, el D.S. 035-2006-VIVIENDA y la Ley N.° 27333, donde se desarrolló lo regulado por la ley, y se determinó al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva notarial, como un asunto no contencioso.

Dentro de la naturaleza de un asunto no contencioso, en sentido estricto no se pone en juego la jurisdicción, ya que aquí no existe contienda o controversia de intereses que deba resolverse a través de una decisión que tenga la calidad de cosa juzgada. Todo lo contrario, estos asuntos no contenciosos son procedimientos cuya finalidad es legalizar o legitimar una situación jurídica a través de la comprobación de ciertas circunstancias (hechos), sin que exista oposición de terceros, ya que en este caso se ha excluido a la litis que es propia de la jurisdicción (Gonzáles, 2015).

Para lograr la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, se necesita acreditar los requisitos de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, es decir la posesión continua, pacífica y pública de un inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio. (D.S. 035-2006-VIVIENDA, art. 36, 2006.); sin embargo el interés y legitimidad del poseedor solicitante se ve mermado si acontece una oposición presentada por algún tercero, así cuente con interés o no, ya que hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona puede formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, bastando únicamente que ésta se formule por escrito ante el Notario que está conociendo dicho procedimiento, encontrándose éste en la obligación de suspender el procedimiento en el estado en que se encuentre, debiendo remitir lo actuado al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición. (D.S. 035-2006-VIVIENDA, art. 43, 2006).

Surge la preocupación, en cuanto si el poseedor solicitante acredita todos los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria notarial y dentro de éste surge alguna oposición presentada por un tercero, sin que se acredite interés alguno y menos aún la acreditación de su petición opositora, ocasionando de esta forma inseguridad jurídica en contra de la petición del poseedor.

En la investigación se ha analizado la figura de la oposición dentro del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble urbano y se ha formulado el siguiente problema general: ¿Existe inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor, en un procedimiento de prescripción adquisitiva, una vez presentada una oposición?, ya que como se advirtió, sólo basta la presentación escrita de dicho acto procedimental denominado oposición, sin acreditar ningún tipo de interés procedimental y menos aún acreditar la petición opositora.

Los problemas específicos de la investigación fueron: ¿Qué es la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia? Dado que tenemos ante nosotros una categoría genérica se ha optado por definir a la inseguridad jurídica a través de su sentido contrario, es decir desde la seguridad jurídica.

En este sentido se ha definido a la seguridad jurídica como un principio valor, pieza intrínseca en cualquier Estado de Derecho, ya que éste tiene como consecuencia la generación de confianza, certeza y legitimidad frente a cada acto de poder que ejerza la administración pública y cualquier sujeto derecho, en tal sentido, este principio es un pilar dentro de un Estado de Derecho, para que de esta forma exista una confianza legítima, donde los derechos, deberes y garantías sean cautelados y atendidos bajo ciertos parámetros de prevalencia y preferencia. (Joya & Sánchez, 2017).

Los problemas específicos de la investigación fueron: ¿Qué es la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia? ¿Cómo se regula la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana?

La investigación se justificó, en cuanto al aspecto práctico, al haber sido desarrollada cumpliendo los requisitos que exige la Universidad César Vallejo, en conformidad con la guía de elaboración del trabajo de investigación para este ciclo académico. Del mismo modo se ha desarrollado, en estricto cumplimiento del artículo 14 de la Constitución Política del Perú, dado que este dispositivo normativo regula que “la educación promueve el conocimiento, el aprendizaje y la práctica de las humanidades, la ciencia, la técnica, las artes, la educación física y el deporte”. La justificación pedagógica ha quedado establecida debido que a la investigación se ha adjuntado doctrina nacional, internacional, dispositivos normativos y jurisprudencia; por otro lado, para recoger y validar datos e información, se ha aplicado instrumentos como la entrevista y el análisis de documentos y de esta forma obtener datos que sean válidos y confiables, por ende se cumple con la justificación metodológica exigida para la investigación. Respecto a la justificación jurídica, la tesis tiene relevancia jurídica debido a que se ha analizado la Ley N.° 27157, su reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA y la Ley N.° 27333, aplicando la hermenéutica para obtener un sentido interpretativo de estos dispositivos normativos.

El objetivo general fue analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana; por otro lado los objetivos específicos fueron 1) analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia y 2) analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

II.- MARCO TEÓRICO

Como primer punto procederemos a sintetizar las investigaciones realizadas en nuestro país y posteriormente procederemos a describir las investigaciones internacionales.

León, en su investigación referente a la inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, se centró en cuestionar, desde el punto de vista constitucional el artículo 21 de la Ley 27157, por la cual se otorgaron facultades a un Notario para declarar la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles urbanos; en el mismo sentido se cuestionó el artículo 5 de la Ley N.° 27333, al regular que "el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N.° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil", dispositivos normativos que vulneran la Constitución Política Peruana, debido que los únicos facultados para poder resolver una controversia jurídica son los jueces, investidos de jurisdicción, entendida ésta como el poder-deber para administrar justicia.

Casanova, en su investigación crítica de la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva, se centró en cuestionar tres resoluciones del Tribunal Registral, ya que este tribunal ha sobrevalorado la Directiva N.° 013-2013-SUNARP/SN, permitiendo la inscripción de prescripciones adquisitivas notariales que recaen sobre cuotas ideales de determinados copropietarios, vulnerándose de esta forma el artículo 985 del Código Civil y por ende el principio de legalidad que rige nuestro sistema jurídico, ya que este dispositivo normativo prohíbe la adquisición por prescripción de los copropietarios de un bien común sujeto a copropiedad.

Manrique, en su investigación referente a la inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, analizó el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y la consecuente inmatriculación de un predio ante el Registro Público, encontrándose una excepción en la calificación de un título cuya rogatoria sea la inmatriculación de

un predio adquirido bajo un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, configurándose dicha excepción en el sentido que el predio no contará con antecedente registral y por ende la calificación registral no se encuentra sujeta al principio registral de tracto sucesivo.

Respecto al análisis de teoría documentada de la investigación, es necesario analizar la subcategoría de la posesión y procedimiento, antes de poder analizar la categoría de procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial. Respecto a la posesión ha surgido un intenso debate en cuanto a su definición, la cual proviene desde la época romana, en efecto los dos más grandes juristas que han escrito sobre la posesión han sido Friedrich Karl von Savigny y Rudolf von Ihering.

La discusión entre ambos juristas, se desarrolló durante el siglo XIX, periodo de tiempo donde regía el Código de Napoleón y a la vez reconocía el acceso a la propiedad como una victoria propia de la Revolución Francesa. (Serrano & Acevedo, 2012).

Savigny, siguiendo a Kant, no duda en expresar que la naturaleza primigenia de la posesión se desenvuelve dentro del mundo fenoménico, es decir el mundo de la experiencia sensible percibida por nuestros sentidos, catalogando a la posesión como un hecho, en este sentido Savigny expresó: “La posesión es un hecho en tanto que no se funda sino en una relación puramente de hecho, no jurídica.” (Savigny, 1845, p. 19).

Silva, sintetizando la teoría de Savigny señaló que, partiendo desde el derecho romano un aspecto era la posesión *jus possessionis* catalogada como detentación (hecho puro) y un aspecto totalmente distinto era el derecho de poseer o *jus possidendi,* considerado como un derecho a la propiedad en sentido estricto, aunque para ambas se les aplicaba las mismas formas de adquirir o perder, empero la posesión fue considerada como una forma para concretizar el derecho de propiedad, figura denominada como usucapión, situación jurídica donde el poseedor se convertiría en propietario por el paso de un determinado tiempo. (Silva, 2019).

Este criterio ha sido corroborado a través de la Jurisprudencia chilena, por el cual realizando un juicio de ponderación, a nivel jurisprudencial se ha preferido a la posesión como realidad material frente a la posesión inscrita, ya que en dicho país la posesión es un acto inscribible en el registro pertinente. (Barcía, 2017).

En el caso del common law (EE.UU), la posesión otorga un típico título a favor del propietario, el cual es oponible frente a cualquiera que no pueda mostrar u ostentar un mejor título, por ende en el caso del common law la posesión tiene una relación de identidad con la propiedad, sin embargo en el caso del civil law (Perú), los juristas han señalado que el propietario tiene inmerso la facultad de poseer un determinado bien, mientras tanto al poseedor, si no ha consolidado su situación jurídica (usucapión), no se le puede llamar propietario. (Gordley & Mattei, 1996).

Alcalde, ratificando a Savigny señaló:

> "El origen histórico de las normas que conforman la teoría de la posesión resulta útil para entender el entrelazamiento que existe entre posesión y propiedad. En rigor, ambas categorías pertenecen a planos diversos del fenómeno jurídico y responden a formas de comprensión distintas. La posesión es una cuestión de hecho y puede ser percibida por los sentidos externos" (Alcalde, 2019, p. 169).

Serrano y Acevedo, sintetizando la teoría de la posesión de Savigny señalaron que éste es distinguido por ser el autor de la teoría subjetiva, y entiende que la posesión es algo más que la explotación de un bien, es un estado de hecho que expresa el dominio físico del sujeto sobre la cosa, la cual debe estar aunado al *"animus domini",* manifestado como propósito pacífico, como la que ejecuta un propietario sobre su cosa (bien). En tal caso, si se excluye este elemento psicológico sólo podríamos apreciar a la tenencia y por ende la exclusión de cualquier posibilidad de adquirir un bien a través de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio. Por ende, es primordial la existencia del animus y éste debe probarse bajo pena de echar por la borda cualquier aspiración del

poseedor que se comporta como propietario. (Serrano & Acevedo, 2012).

La teoría de Savigny ha sido reflejada en Latinoameríca, ya que diversos Códigos Civiles, inspirados en el Código de Napoleón de 1804, han acogido la tesis clásica y subjetiva de la posesión, la cual ha sido extendida por Savigny; en este sentido la posesión se presenta como una condición de la usucapión, por ende tenemos a la posesión separada de la titularidad del derecho real (propiedad). La función más ortodoxa de la posesión es ser considerada como un vehículo que lleva a usucapión, por ende no existirá usucapión si previamente no existió la posesión durante el periodo de tiempo que determine la ley especial. (Carranza & Ternera, 2012).

Gonzáles, aplicando la teoría de Savigny a la realidad peruana ha afirmado que la posesión tiene un mérito esencial, que va más allá de la buena o mala fe del poseedor, éste es un gestor y un administrador que ocasiona riqueza para un determinado país, debido a que invierte tiempo, trabaja y proporciona trabajo a terceros, tributa y activa la economía, por ende se debe catalogar a la posesión como una institución humanista, que combina el sujeto, la tierra y el trabajo. (Gonzáles, 2013). En el mismo sentido Gonzáles señaló que la posesión tiene un valor ingente, pues es recurrente que ésta sea el único activo con el que cuentan muchos peruanos, en tal sentido se acrecienta la necesidad de una respuesta jurisprudencial sin contradicciones y que sea percibida como justa por la totalidad de peruanos. (Gonzáles, 2013)

En el caso peruano, esta situación de hecho (posesión) puede ser acreditada a través de prueba documental, en efecto el certificado de posesión que expide una entidad administrativa únicamente acredita la posesión como situación de hecho, sin embargo no constituye un título que otorgue derecho alguno, y es común apreciar que estos certificados afirman que no constituyen un reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad del titular, ya que este tipo de certificados son emitidos con finalidades expresas totalmente distintas a la acreditación del derecho de propiedad. (Pasco, citado en Villanueva, 2018).

Si Savigny parte de la relación de hecho para construir la definición de

posesión, Ihering parte de la propiedad para explicar su teoría posesoria, en tal sentido éste advierte que es en la propiedad donde la posesión adquiere una forma visible, afirmando que la posesión es la propiedad en su plena eficacia, llegando a la conclusión que no existe propiedad sin posesión. (Ihering, 1926).

Asimismo, Alcalde ratificando a Ihering, señaló que la propiedad es una categoría que se encuentra inmersa dentro del ámbito de lo normativo, elemento del conocimiento que sólo puede ser percibido por la razón, ya que éste derecho real es el pilar de los derechos reales. En la propiedad, el elemento fundamental no es la tenencia de la cosa, sino la titularidad como poder abstracto que por sí constituye un plano de protección e inviolabilidad a favor de éste y excluyendo a terceros. La tenencia material de la cosa no tiene importancia en tanto no exista la posibilidad de debatir la legalidad del dominio del titular. Por tal sentido, es de sustentar que la propiedad se desarrolla como un derecho a estar en una relación de carácter fáctico entre un sujeto y un objeto (cosa), asimismo una relación con los demás sujetos que componen la sociedad en su conjunto. (Nino, 2014 citado en Alcalde, 2019).

En otro sentido, y sintetizando la teoría de Ihering, Serrano y Gómez señalaron que enfatizando una visión de carácter social y meramente pragmática, Ihering da a conocer que el elemento material (corpus) es más notable que el elemento subjetivo, y que una vez que se acredite la explotación fáctica sobre el objeto (bien), cae en un segundo plano la acreditación del animus, no siendo necesaria su acreditación sino una mera contingencia que puede ser resuelta a través de una presunción. El blasón que sostiene Ihering, y según la mayoría de juristas, es haber excluido el animus domini de Savigny, la cual es muy difícil de probar en un proceso judicial. (Serrano & Gómez, 2012).

En el caso peruano, Gonzáles, siguiendo la teoría objetiva de Ihering señaló que dado el contexto general de la posesión, ésta ha sido comprendida como un poder o señorío de hecho que recae sobre un determinado bien, no obstante la intensa expresión de que la posesión no es un derecho, ha ocasionado que

entendamos a ésta como una categoría que se encuentra dentro del mundo fenoménico y que solamente brinda una permanencia y defensa temporal a favor del poseedor, en tal sentido no es de extrañar el golpe a tan importante categoría jurídica, por lo que es de necesidad cuestionar si realmente nos encontramos ante una situación en la que la posesión es un hecho o un derecho. Ante esa cuestión se crea la dualidad entre hecho y derecho, pero desde ya se ha afirmado que no existe derecho que no tenga como punto causal un hecho. (Gonzáles, 2012).

Por el contrario, dentro de la doctrina comparada, para Franco y Wilches, la posesión es un poder de hecho que se encuentra protegido por un derecho subjetivo (acciones reales) y la cual recaen sobre objetos de la realidad material, en tal sentido advierten que, dentro del derecho moderno, nos encontramos ante un derecho subjetivo de carácter real, en tanto todo poder o voluntad del sujeto se ejerza sobre un objeto (cosa), y que a través de ciertas acciones se pueda oponer frente a terceros. Por ende, la posesión puede considerarse como una manifestación de poder fáctico que se ejerce sobre cosas, poder fáctico que se encuentra envuelto a través de determinadas acciones reales, dado que las acciones posesorias tienen como objeto un bien determinado y pueden ser ejercidas frente a todos. (Valencia, 2007, citado en Franco & Wilches, 2008).

En el Derecho Colombiano, Valencia Zea define a la posesión como el poder fáctico que se ejerce sobre una cosa la cual presupone una dominación de la voluntad sobre la misma, del mismo modo teniendo como base el derecho romano, señaló que el derecho moderno ha conquistado el principio elemental que señala que toda relación material del sujeto hacia un objeto debe ser protegida a través del Derecho, frente a un daño proveniente de los demás sujetos. (Valencia, 1978 citado en Castro, 2018).

En efecto, la jurisprudencia de Colombia, a través de su jurisprudencia constitucional ha catalogado a la posesión como un derecho real provisional, en contraposición a los derechos reales; según este alto tribunal la posesión es diferente a la propiedad ya que ésta tiene una característica totalmente

definida, en tanto la posesión es endeble ya que puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad (reinvindicación), esta Corte afirma que si bien es cierto que la posesión se encuentra protegida a través de ciertas acciones reales, al final se encuentra sometida por la acción reinvindicatoria que puede ejercer el propietario de un determinado bien. (Carranza & Ternera, 2010).

En sentido contrario, Valencia Zea, citado por Serrano y Acevedo, ha señalado que la posesión es un hecho determinado a través de la voluntad del sujeto y ejercido sobre cosas u objetos, la posesión no puede definirse como un derecho similar a la propiedad, sino en definitiva un hecho, el cual es protegido frente a las acciones violentas de terceros, dado que es la manifestación en sentido positivo de la voluntad interna y teniendo en consideración a los derechos que nacen de la voluntad, en tanto personalidad y libertad del hombre, es fácil advertir que la posesión reciba cierta protección por parte de un sistema jurídico. (Valencia, 1983 citado en Serrano y Acevedo, 2012).

Para Álvarez la posesión es un concepto clave en el estudio del Derecho, en este sentido para este jurista español, la apropiación posesoria se encuentra dentro de las manifestaciones normales de adquisición de la propiedad, ya sea por el paso del tiempo (usucapión), a través del contrato (traditio) y por carácter de dueño (ocupación). (Álvarez, 1986).

Según Álvarez se puede apreciar a la posesión desde tres perspectivas: en primer término se le puede considerar como la materialidad de la tenencia de una cosa, la cual delimita a la cosa en sí ya sea a través de la delimitación de ésta; en segundo término, es el derecho de goce, disfrute y recuperación de una cosa, reflejando una apariencia social de carácter significativo, y en tercer término, es un título de propiedad, un medio de publicidad, situaciones que prueban de manera amplia a la posesión" (Álvarez, 1986).

Particularmente, creemos que Álvarez extiende el concepto de posesión, confundiéndolo con el derecho real de propiedad y el título documento que acredita el derecho real de propiedad, no obstante estamos de acuerdo con el primer enfoque que le da Álvarez a la posesión, en el sentido de la materialidad de la tenencia de un objeto, obedeciendo a los conceptos originarios de

Savigny e Ihering.

En este sentido, Álvarez, ratificando a la posesión como hecho material, en contraposición a la apariencia que otorga el registro público ha afirmado que la publicidad que otorga el registro público es organizada en su totalidad, situación que da como consecuencia la publicidad de hechos notorios que son expuestos por parte de una oficina pública, sin embargo la publicidad organizada por el registro público se opone a la publicidad de un hecho notorio, cuya finalidad es la posesión, donde ante la notoriedad del hecho sólo se pueden determinar ciertas presunciones, dado que la mera posesión genera distintas interpretaciones y no otorga la seguridad plena sobre la titularidad que recae sobre los bienes poseídos. (Álvarez, 2012).

La no desvinculación con la realidad fáctica, se halla ratificada por Álvarez, al afirmar que el registro público no puede constituir la realidad a través de los asientos de inscripción, dejando de lado la realidad material que se halla contenido dentro del mundo de los hechos, lugar donde debe encontrarse la posesión y la prescripción adquisitiva (usucapión), en efecto Álvarez afirmó que no existe sistema jurídico en el mundo que haya pretendido que el registro público otorgue absoluta garantía, debido que la realidad condiciona tomar en cuenta otras situaciones para alcanzar una armónica conciliación de los intereses de cada sujeto, en tal sentido hoy se admiten varias limitaciones a la actuación del registro público, situaciones sobre las cuales el registro no tiene ningún control, siendo éstos por ejemplo: la mala fe del tercero, la posesión, la usucapión, error en las determinaciones del área de los predios, inexactitud entre los datos de la finca y la información que figura en el registro, demanio natural, situaciones de hecho contradictorias con la publicidad registral, adquisiciones de carácter originario, situaciones limitantes de la propiedad, duplicidad de partidas registrales, entre otras muchas más. Por ende, el registro sólo puede conceder una seguridad jurídica relativa, pues no existe situación donde se pueda avanzar más allá de ésta; por otro lado los extremistas sólo pueden seguir percibiendo una simple ilusión, ya que la seguridad plena es inexistente. (Álvarez, 2012).

Para Gonzáles, siguiendo la teoría objetiva de la posesión, señala que ésta se define como la manifestación objetiva de la propiedad, es innegable que la posesión es la causa, el contenido y la justificación del derecho de propiedad, o que en último término puede dirigir a la propiedad, por ende la posesión puede catalogarse como el lado visible de la propiedad, a través de la determinación del lado productivo del objeto o bien. (Gonzáles, 2012).

Gonzales, aplicando este enfoque material de la posesión, entendida como el lado productivo de la cosa, logra traer a colación esta reflexión a la realidad peruana que se vivió durante la reforma agraria, en este sentido Gonzales afirma que la historia ha informado que la posesión siempre ha sido centro de deliberaciones, ya que su etimología, concepto, elementos, caracteres, justificación determinarán un razonamiento analítico que llevará indefectiblemente a la reflexión y la crítica. Un claro ejemplo fue el proceso de reforma agraria llevado a cabo en Perú, ya que dentro de este contexto fue la posesión agraria la que causó una inédita estructura basada en la producción del tipo agrario, excluyendo a los anteriores sistemas de haciendas y latifundios así como el sujeto que sólo ostentaba un título de propiedad sin constituir ningún tipo de explotación económica sobre su bien, situación fáctica que no puede ser negada ni siquiera por los simpatizantes de un régimen de la posesión y propiedad de tipo colonial, y es que es reverberante el principio que afirma que la tierra es para quien la trabaja, fundamento que determinó la vigencia del Decreto Legislativo N.° 667 y sus leyes ampliatorias. (Gonzáles, 2012).

Dentro de los elementos de la posesión, tanto la doctrina nacional y comparada llegan a un punto de convergencia, en el sentido de afirmar que éstos son el *corpus* y el *ánimus*. Serrano y Acevedo, señalan que quien quiera acreditar la explotación de un determinado bien, deberá comprobar la manifestación de dos elementos: el *corpus* y el *ánimus*. El corpus debe ser entendido como la explotación material del bien, es decir los actos de explotación que sólo se encuentran inmersos dentro del derecho de dominio (propiedad), los cuales podrían ser reflejados a través de hechos como la construcción de mejoras, cercar, alambrar, alinderar, sembrar y cosechar el bien inmueble que se posee,

entre otros actos materiales que puedan recaer sobre dicho bien. (Serrano & Acevedo, 2012).

Respecto al *ánimus*, Serrano y Acevedo han señalado que lo determinante para considerar a la posesión, además del corpus, es la existencia de un elemento volitivo, denominado *ánimus domini*, el cual puede traducirse en el no reconocimiento de un dominio ajeno sobre el bien que se está poseyendo, o en otro sentido actuar como si fuera el propietario del bien o el titular exclusivo del derecho de dominio (propiedad). (Serrano & Acevedo, 2012).

En otro sentido, Serrano y Acevedo, citando a Jaramillo han señalado que el corpus puede confundirse con la tenencia, pero ésta es sólo una apariencia exterior, ya que las acciones del poseedor y del tenedor de la cosa no pueden tener un mismo grado de igualdad, ya que éstas se diferencian en cuanto al elemento subjetivo o psicológico, el cual se encuentra en la subjetividad del ser (sujeto), que es quien califica la acción o conducta como posesión o como mera tenencia, según se reconozca el dominio del propietario o no. (Jaramillo, 2005 citado en Serrano & Acevedo, 2012).

Por ende, la doctrina comparada comprende que la posesión es un hecho que genera consecuencias jurídicas, es decir una especie de derecho real endeble frente al derecho de propiedad, un poder fáctico que genera consecuencias jurídicas, tales como la interposición de interdictos y la usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva de dominio. (Serrano & Acevedo, 2012).

Siguiendo esta misma línea de pensamiento, Franco y Wilches, citando a Peña y Peña, han señalado que los efectos de la posesión son esencialmente, la lícita explotación del bien poseído, expresión propia del derecho de propiedad, la posibilidad de transformar al poseedor en propietario a través del modo originario de adquisición, el cual es denominado usucapión o prescripción adquisitiva de dominio y la efectiva protección de la posesión a través de diversas pretensiones judiciales (interdictos). Según estos autores el efecto más considerable es el de permitir al sujeto, el cual no ostenta un derecho de dominio reconocido, adquirirlo a través de un modo originario, que es la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, adquiriendo un bien libre de

limitaciones y gravámenes. (Peña & Peña, 2006 citado en Franco & Wilches, 2008). Por otro lado afirman que la función primordial de la posesión consiste en instrumento de restauración jurídica del derecho de dominio (propiedad), la cual es reflejada a través de dos medios: la primera cuando el poseedor, en conformidad con la ley de la materia, se hace propietario de los frutos que produce el bien y segundo cuando se presenta la posibilidad de adquirir el bien mediante el sometimiento de la voluntad del sujeto poseedor sobre el objeto (bien) a través de la usucapión, por ende si excluimos a la usucapión como un modo originario de adquisición del bien, la propiedad de los objetos sólo podrían ser adquiridos a través de la tradición y de la sucesión. (Peña & Peña, 2006 citado en Franco & Wilches, 2008).

Antes de abordar la figura de la oposición, es necesario dejar sentadas las bases teóricas en cuanto a las definiciones de proceso y procedimiento, para de esta forma poder comprender a cabalidad el procedimiento no contencioso que se encuentra a cargo de un Notario, respecto a la adquisición de modo originario de un bien inmueble urbano.

Prieto, citando a Echandía ha señalado, que el proceso puede ser considerado en un primer momento desde un sentido literal y lógico, abstrayendo el sentido jurídico, como un conjunto de actos coordinados para producir un determinado fin; así se tiene un proceso de creación de un objeto o la construcción de una edificación. Ya entrando en el plano jurídico, se entiende al proceso como una serie o cadena de actos coordinados para el logro de un fin de carácter jurídico, como un proceso parlamentario o de elaboración de una determinada ley que regulará un sistema jurídico, incluso se puede hablar de un proceso de contratación, ya dentro de plano del derecho administrativo. Proceso en su sentido procesal es el conjunto de actos coordinados que se desenvuelven frente al órgano jurisdiccional que brinda el Estado (poder judicial), para obtener, mediante la actuación del derecho material en un caso concreto, la declaración, defensa o la realización de los derechos de una persona natural o jurídica, a causa de la incertidumbre, prevención y represión de determinados delitos, tutela del sistema jurídico, defensa de la libertad individual y la dignidad de cada sujeto (Echandía, 1981 citado en Prieto, 2003).

En otro sentido, Alvarado, respecto a la definición de proceso ha señalado que éste, en su aspecto fundamental, no es sino un método simple creado por el hombre para resolver los problemas intersubjetivos que nacen día a día entre ellos, por la interacción intersubjetiva que se desarrolla cada día y por la convivencia que se desarrolla en todo entorno social. (Alvarado, 2014).

En definitiva, el proceso es una actividad encaminada a producir un acto final denominado sentencia, a través del cual se concretiza un derecho, una vez que se hayan recorrido este conjunto de actos sucesivos, los cuales son impulsados por las partes, consolidándose de esta forma una relación jurídico-procesal, entre éstas y el juez. (Prieto, 2003).

En cuanto a la relación jurídica procesal que se da dentro del proceso, Alvarado ha señalado que una de las características del sistema procesal es que se rige en base a un método bilateral donde dos sujetos situados en una posición desigual deliberan de forma pacífica en situación de igualdad jurídica, la cual es asegurada por un tercero que actúa con autoridad, dirigiendo y ordenando el debate para que si se da la oportunidad, resolver el conflicto a través de una sentencia. Es ya conocido, dentro de la doctrina mayoritaria que el proceso se encuadra dentro del sistema dispositivo cuando las partes tienen el dominio absoluto del estímulo procesal, en tal sentido son éstas las que resuelven cuándo continuar o suspender la marcha del proceso y fijan los límites cabales del litigio, ya sea afirmando, reconociendo o negando los hechos presentados ante el juzgador, estas partes aportan el material probatorio necesario para acreditar dichas afirmaciones, además de ponerle término al proceso en la oportunidad y por los medios que sean preferibles. En tal sentido el proceso se ve afectado por una filosofía liberal donde el propio particular es el centro y destinatario del sistema. Dada esta afirmación se deduce que el juez no cuenta con un poder estimulante, además de aceptar como ciertos, cada hecho admitido por las partes y conformarse con los medios probatorios que se aporten, debiendo resolver en conformidad con los mandatos legales y ajustarse estrictamente a lo que es materia de controversia teniendo como base y limitante lo que ha sido afirmado y negado por las partes en la etapa procesal respectiva. Este sistema es singular ya que se adecua con el

pensamiento lógico del proceso entendido éste como un fenómeno jurídico irrepetible que conecta a tres sujetos dentro de una relación continua y dinámica. (Alvarado, 2014).

Respecto a la dinámica del proceso civil, el cual es de naturaleza dispositiva, quien ostenta una determinada pretensión acude ante el Juez y presenta su demanda, la cual contiene una pretensión concreta. El juzgador decide la procedencia de la demanda, y si el juicio de procedibilidad es positivo, convoca al sujeto del cual se exige el derecho (demandado) a participar en la actividad procesal. Es en este instante donde se dilucida la controversia que será resuelta por el Juez, o en otros términos se constituye la litis y se consolida una relación jurídica de naturaleza procesal entre el demandante y el demandado. Es en este proceso donde cada una de las partes defienda su posición, sustentándola con las pruebas que consideren pertinentes y relevantes, para que de esta forma el Juez pueda llegar a un convencimiento de su posición. El juez, ya dentro de la etapa decisoria, valorará las pruebas ofrecidas por las partes, a través de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia y finalmente, a través de su sentencia decidirá la pretensión construida. (Prieto, 2003).

En cuanto a la relación jurídica procesal, se ha señalado que “este es un fenómeno jurídico que enlaza a tres sujetos, dos de ellos ubicados en situación de igualdad y el otro en la de imparcialidad” (Alvarado, 2014, p.218). La relación de igualdad recae sobre las partes materiales del proceso (demandante y demandado) y la relación de imparcialidad (juez), al momento de decidir el asunto litigioso.

En cuanto al aspecto funcional del proceso, Alvarado ha señalado que si la idea que se tiene del proceso se enlaza en sentido histórico y en sentido lógico con la necesidad de estructurar un método de deliberación argumentativo y dialogal, y si se tiene presente que esto obedece a la necesidad de prevenir una guerra entre los sujetos de un determinado grupo con la finalidad de dar una solución a sus problemas que nacen producto de la convivencia, entonces es claro que la razón del ser del proceso no es otra que el exterminio de la

fuerza ilegítima dentro de un grupo social, para de esta forma consolidar el mantenimiento de la paz y la vigencia de normas eficientes para una convivencia tolerable. En tal sentido al proceso debe considerársele como un instrumento para consolidar una meta o fin; por ende se presenta como un instrumento de carácter neutro para el aseguramiento de su objeto, denominada sentencia. Este método procesal se expresa como una secuencia o serie de actos que se desarrollan en sentido progresivo y están orientados a la consecución de una resolución litigiosa mediante un acto especial denominado sentencia. (Alvarado, 2014).

Como se puede apreciar, el proceso desde una perspectiva dispositiva, se justifica en la aptitud que tienen los sujetos, para que un tercero (juez) pueda resolver un conflicto con relevancia jurídica. (Prieto, 2003). Por otro lado, Alvarado ha señalado que el proceso, desde su perspectiva dispositiva cuenta con las siguientes características: 1) El proceso sólo puede ser trabado por el particular interesado y nunca por el juez; 2) El estímulo procesal sólo es producido por las partes, nunca por el juez; 3) El proceso es público, salvo determinados casos excepcionales; 4) Existe igualdad absoluta de derechos e igualdad de instancias entre las partes del proceso (demandante y demandado); 5) El juez es un tercero imparcial e independiente de cada una de las partes y 6) Al juez no le preocupa la búsqueda esforzada de la verdad real sino que, en un sentido más modesto y real, pretende lograr el mantenimiento de la paz social fijando hechos para subsumir en éstos una determinada norma jurídica, tutelando así el cumplimiento irrestricto del ordenamiento jurídico en su conjunto (principio de legalidad). (Alvarado, 2014).

En cuanto al procedimiento y su relación con el proceso, el profesor Cavani, ha afirmado que el procedimiento es un conjunto de actos ordenados que apuntan hacia un resultado denominado acto final, siendo que al proceso se aplica la misma definición, no obstante la diferencia se encuentra en que el proceso se encuentra estructurado en contradictorio entre las partes que se someten a él y en el procedimiento no existe un contradictorio, en tal sentido el proceso es de naturaleza contenciosa y el procedimiento de naturaleza no contenciosa. (Universidad Continental, 2015).

Loo, aplicando la definición del procedimiento al derecho administrativo chileno ha afirmado que según el artículo 18 de la Ley de Bases del Procedimiento Administrativo chileno, define al procedimiento administrativo como “una sucesión de actos trámite vinculados entre sí, emanados de la Administración y, en su caso, de particulares interesados, que tiene por finalidad producir un acto administrativo terminal”. De este concepto se puede deducir que la legislación chilena ha ratificado la definición del procedimiento, entendiéndola como un conjunto de actos sucesivos que necesariamente conllevan a un acto decisorio final, afirmando una definición formal en cuanto al procedimiento administrativo. (Loo, 2017).

El contradictorio, que es propio del proceso, se desarrolla a través de la litis que se desenvuelve en un proceso, en tal sentido Ticona ha afirmado que el conflicto se termina a través del conflicto de intereses que vincula a dos o más personas y, donde esta incompatibilidad es solucionada a través de un proceso, en conformidad con las normas jurídicas materiales y adjetivas vigentes en un sistema jurídico concreto. (Ticona, 1999).

En el mismo sentido se ha hecho referencia que el litigio sólo se encuentra dentro del proceso, constituyendo de esta forma la característica dialéctica o contradictoria que sólo tiene un proceso, en este sentido se ha afirmado que uno de los fines del proceso es la solución debida del litigio, por ende el proceso es considerado como un medio a través del cual se puede resolver un conflicto de intereses; la diferenciación reside en que el proceso no es el litigio, sino que éste es llevado ante el juzgador, en otras palabras el litigio no es el proceso no obstante está contenido en el proceso, por ende entre proceso y litigio existe una relación entre continente y contenido. (Ticona, 1999).

En este mismo sentido, Monroy, citando a Alcalá y Castillo ha señalado que una de las características del proceso, es componer el litigio, no obstante el procedimiento puede expresarse fuera de campo procesal, tal como acaece en el campo del derecho administrativo o en el campo de derecho legislativo, reduciéndose de esta forma a una coordinación de actos que se desarrollan en sentido progresivo, conexos entre sí por la unidad de la consecuencia jurídica

final, que puede ser la de un proceso o de una parte suya, como por ejemplo sucede en el procedimiento incidental o impugnativo. (Alcalá & Castillo, 1952, citado en Monroy, 2017).

Por otro lado, Monroy, citando a Carnelutti, ha señalado respecto al proceso que éste es considerado como un conjunto de actos que deben desenvolverse para poder resolver un litigio, empero considera que el procedimiento es la secuencia u orden en que se desarrollan estos actos. (Carnelutti, 1944, citado en Monroy, 2017).

Por otro lado, Monroy citando a Calmón expresó otra diferencia entre proceso y procedimiento afirmando que proceso es el conjunto de actos necesarios para el logro de una decisión jurisdiccional, pudiendo contar con uno o más procedimientos o, inclusive sólo con un procedimiento inconcluso. En el mismo sentido el concepto de proceso es prominentemente teleológico, ya que busca un resultado que desea obtenerse, empero el concepto de procedimiento es sólo meramente formal, el procedimiento en este sentido es apreciado como el proceso visto en su exterioridad. (Calmón, citado en Monroy, 2017).

Por último, Monroy nos brinda su percepción diferenciadora entre ambos conceptos, advirtiendo que el proceso, desde su punto de vista es un conjunto dinámico y dialéctico de actos, que se desenvuelven durante realización de la función jurisdiccional que brinda el Estado, bajo la dirección de éste, y con el fin de conseguir resultados privados y públicos, situación que se aplica a todos los participantes dentro de un proceso. Por otro lado, el procedimiento es el conjunto de dispositivos normativos (normas) o reglas que regulan el desenvolvimiento, acciones, deberes y participación de los sujetos que se encuentran dentro del proceso y también la forma en cómo se desenvuelven los actos realizados dentro de éste, los cuales ya están regulados por el Estado, con una anticipación a su comienzo. (Monroy, 2017).

El procedimiento de prescripción adquisitiva notarial se halla inmerso en el ámbito de los asuntos no contenciosos, en efecto Gonzáles ha señalado que en los asuntos no contenciosos no está en desenvolvimiento la jurisdicción, pues la contienda o controversia de intereses es inexistente y por ende no se

puede tener una decisión con carácter de cosa juzgada, en tal sentido los asuntos no contenciosos tienen como objeto procedimientos con la finalidad de legitimar una determinada situación jurídica a través de la acreditación de ciertos hechos sin la existencia de oposición de terceros, ya que la litis es inexistente. (Gonzáles, 2015).

En la doctrina nacional y extranjera, se ha afirmado que el Notario cuenta con jurisdicción voluntaria, en este sentido Gonzáles señala que los términos jurisdicción voluntaria y asunto no contencioso se confunden como sinónimos, situación que acarrea un error en cuanto a la comprensión de ambos términos ya que si bien ambos comparten la característica de ausencia de conflicto, el primero es resuelto por un juez, mientras que el segundo es resuelto por autoridades administrativas (Gonzáles, 2015).

En el derecho colombiano, la doctrina mayoritaria de ese país está de acuerdo en afirmar que el notario ejerce una función propia de la jurisdicción voluntaria, cuya finalidad se centra en la descongestión de los despachos jurisdiccionales, catalogada como una función antiprocesal, en tal sentido se ha afirmado que el notario, así como el abogado y el juez, es un trabajador del derecho; ya que cada uno realiza el derecho de manera diferente, el juez resuelve un conflicto ya iniciado y por ende ejerce su actividad dentro de un proceso; el notario ejerce su actividad antes de proceso justamente para que evite o no surja la litis, realizando su actividad fuera del proceso y ejerciendo una función preventiva. El primero es como un patólogo y por lo tanto ejerce un tratamiento cuando el problema ya se ha iniciado; el segundo realiza una higiene preventiva, encontrándose en una posición ecléctica el abogado (Carnelutti, 1980, citado en Franco & Wilches, 2008).

En la doctrina alemana, Monroy citando a Otto Von Baumbach, respecto a la jurisdicción voluntaria ha señalado que dentro del desarrollo histórico de las ideas, en 1938, Baumbach propuso la sustitución del proceso civil por la denominada jurisdicción voluntaria, éste estuvo de acuerdo en destruir y excluir por completo a la jurisdicción, haciendo del juez un receptor de solicitudes no contenciosas, ocasionando que la función del juez sea meramente

administrativa, convirtiéndolo en un burócrata y al proceso en un simple trámite administrativo. (Baumbach, 1938 citado en Monroy, 2017).

Para poder definir a la inseguridad jurídica hemos optado por definir su sentido contrario, es decir la seguridad jurídica, en tal sentido respecto a ésta se ha señalado que es un principio valor, fundamental en todo Estado, ya que de esta forma se genera seguridad, certidumbre y legalidad frente a la actuación de la administración pública y los sujetos de la sociedad, dicho principio es esencial para la existencia de una confianza afianzada, donde los derechos, deberes y garantías se cautelen y sean atendidos, a través de ciertos parámetros de preponderancia y prioridad, de esta forma se percibe que la seguridad jurídica es el impulsor del nacimiento de un determinado derecho, duradero en el tiempo, estabilizador de una determinada situación, adaptable a la realidad en la que se encuentra el sujeto por la continua evolución social en la que se ve expuesto, en el mismo sentido se ha afirmado que las garantías propias del sujeto deben ser duraderas en el tiempo, siendo pasibles de mejorías y de no recorte hacia éstas. Cuando se cita el valor de este principio valor, situado en un Estado social, constitucional y democrático de Derecho, en un primer momento debemos hacer referencia a la Constitución, ya que este principio se encuentra inmerso en ésta, ya que la seguridad jurídica trasciende la estructura misma del Estado y ocupa diversos espacios. En palabras genéricas presupone una garantía de certeza y esta garantía determina otros principios y derechos propios del ordenamiento, entendiéndolo como un principio intrínseco de la persona dentro del Estado de Derecho, ya que de esta forma se garantiza a cada sujeto el cumplimiento de cada uno de sus derechos, deberes, garantías y principios contenidos en la Carta Política, previniendo la no generación de la inseguridad, situación que puede ocasionarse cuando el ordenamiento constitucional y legal no sea cumplido conforme a lo señalado. Una de las características de este valor principio es el de la publicidad, ya que cada ciudadano puede conocer el contenido de sus derechos y obligaciones, además de advertir que es un valor autónomo pues respalda a otros principios. (Joya & Sánchez, 2017).

En cuanto a la definición de la categoría de seguridad jurídica, nos

encontramos ante un dilema conceptual ya que no existe plena seguridad si podemos catalogar a ésta como un principio o como un valor, estableciendo de antemano que un principio se desenvuelve dentro del mundo jurídico y un valor se desenvuelve dentro del mundo moral, ambas dimensiones totalmente distintas; en este sentido Chávez, citando a Alexy ha afirmado que los principios son mandatos de optimización que rigen todo un sistema jurídico, no pudiendo aplicárseles las reglas de la subsunción, las cuales son propias de las reglas (Alexy, 2004, citado en Chávez, 2019).

Esta idea integradora del sistema jurídico, como función propia de los principios se ve reflejada en la interpretación del derecho, ya que ésta presupone el uso de los materiales jurídicos de forma congruente con los principios del ordenamiento jurídico. (Villanueva, 2015).

Vita, siguiendo la teoría de Herman Heller, afirmó que todo ordenamiento jurídico se encuentra compuesto por reglas y principios; no obstante existe una imposibilidad en cuanto a la situación en que todo el derecho esté contenido en cada precepto jurídico, en tal sentido es necesaria la existencia de principios, cuya función es muy importante dentro del sistema, sin embargo no se parte desde la distinción entre el derecho y la moral, sino que todo ordenamiento jurídico positivo reposa sobre principios éticos que son la base de la totalidad de las normas jurídicas, sin embargo estos principios deben aspirar a transformarse en un derecho positivo, es decir no basta con que tengan una validez ideal o tácita sino que necesariamente deben operar como preceptos jurídicos contenidos en alguna norma. (Heller, 1992, citado en Vita, 2015).

Para la corriente iuspositivista, existen los principios expresos, es decir principios que han sido reconocidos expresamente por un sistema jurídico determinado, los cuales se encuentran contenidos en una norma positiva, especialmente en los textos constitucionales de cada país; por otro lado existen los principios extrasistémicos, los cuales pueden ser catalogados como valores que subyacen al ordenamiento jurídico, siendo que no tienen fuerza normativa sino que son utilizados de forma subsidiaria por un ordenamiento jurídico.

(Suárez, 2012).

En el caso del derecho colombiano, Arboleda y Aristizábal afirmaron que los principios son definidos como normas jurídicas, sin embargo éstos no se encuentran jerarquizados y ante el posible conflicto entre dos principios, se deberá dar paso a solucionar esta dualidad a través de la ponderación, la cual no es sino una técnica argumentativa que se encarga de sopesar un determinado principio. (Arboleda & Aristizábal, 2019).

Estrada, citando a Martínez señaló que cuando se habla de principios, necesariamente debemos hacer una conexión con el Derecho Constitucional, en este sentido cuando hacemos mención de los principios se hace una remisión a valores como la justicia, dignidad humana, soberanía popular, pluralismo, seguridad jurídica y otros; sin embargo se confunde la categoría de principios con los valores, no obstante la doctrina ha sido clara al afirmar que los valores no son normas jurídicas, por ende el uso de la expresión “principios y valores” de ningún modo puede ocasionar que sean sinónimos o que deriven de una misma naturaleza. Por ende, a diferencia de los principios y las reglas, que son normas jurídicas, ubicadas dentro del Derecho, los valores no cuentan con esta característica, sino que éstos sólo orientan al legislador, inspiran determinadas instituciones y normas en sentido general, pero de ninguna manera son normas y de éstas no se puede hablar de las características y eficacia de aquellas. (Martínez, 2007, citado en Estrada, 2011).

En el mismo sentido Estrada define a los principios a través de dos posiciones, una posición débil y una posición fuerte, en cuanto a la posición débil se puede definir a los principios como normas extrasistemáticas o morales, que se encuentran fuera del mundo del derecho, es decir sólo cumplen una función auxiliar frente a las normas de derecho, las cuales deben ser aplicadas sólo a los casos difíciles, este autor las define como principios de derecho natural; en cuanto a la posición fuerte, se ubican a los principios dentro de mundo del derecho, es decir como parte de las normas jurídicas las cuales conviven juntamente con las reglas, del mismo modo esta posición se clasifica en una posición fuerte-débil, la cual señala que los principios sólo ejercen funciones

subsidiarias, tales como integrar e interpretar el derecho en su conjunto, la posición fuerte-fuerte señala que los principios son considerados normas jurídicas que se encuentran en un rango superior a las demás que conforman un sistema jurídico (Estrada, 2014).

Por el contrario, siguiendo la corriente neoconstitucionalista de Alexy, se ha afirmado que los principios son normas que ordenan que se realice determinado supuesto en base a un conjunto de posibilidades fácticas y jurídicas; por ende los principios son catalogados como mandatos de optimización que pueden ser cumplidos según determinadas posibilidades fácticas y jurídicas. En efecto, para Alexy los principios son comparables con las normas, sin embargo al expresarse que también son mandatos de optimización, salta a la vista el nexo entre el derecho y moral, para Alexy esta conexión se refleja en los principios constitucionales, tales como el de dignidad, igualdad, democracia, libertad, estado social y estado de derecho, ya que si dentro de un ordenamiento jurídico existen estos principios es porque no existen simplemente como normas vagas, sino que éstos cumplen un mandato de optimización, a causa del contenido moral de estos principios. (Alexy, 1993, citado en Portela, 2009).

En otro sentido, Estrada, citando a Habermas señaló que cuando se conversa sobre principios constitucionales se citan valores como la justicia, dignidad humana, soberanía popular, pluramismo, seguridad jurídica y otros, más aún cuando la filosofía del derecho, su teoría general y algún sector de la doctrina constitucional afirman de manera rotunda que los valores no son normas jurídicas y que es de necesidad realizar una distinción entre ambas categorías. (Martinez, 2007, citado en Estrada, 2011).

En el campo de la jurisprudencia comparada colombiana, se puede hacer mención a la decisión T-406- de 1992, en ésta se plasmaron aspectos como la naturaleza del Estado social de Derecho, la noción de derechos fundamentales, las transformaciones de la interpretación en el Estado constitucional de Derecho, las relaciones entre los valores seguridad jurídica y justicia. En esta sentencia se estableció la diferencia entre los principios dentro del marco del

Derecho Constitucional y los valores, señalando que los principios representan prescripciones jurídicas, siendo normas de aplicación inmediata, en contraposición con los valores que se determinan como fines del derecho. Por ende, en concordancia con esta sentencia internacional, los principios como normas fundantes sólo son las que están contenidas en el texto de la carta magna de cada país. (Estrada, 2011).

Un problema de interpretación contenido en esta decisión internacional se da cuando establece la diferencia entre principios y valores, en este sentido Estrada ha señalado que, dentro de la argumentación contenida en la Setencia T-406 de 1992, la Corte señaló, que a modo de diferenciar los valores y los principios, es necesario afirmar que ambas son normas, morales aquellas y jurídicas éstas, generando que la Corte inmediatamente confeccione la siguiente pregunta: ¿cómo se debe entender la expresión valores jurídicos?, respondiendo esta pregunta a través de dos supuestos: el primero consiste en aceptar que se tratan de valores agregados al derecho que sin ser considerados normas jurídicas ayudan como criterios de interpretación axiológica de una determinada disposición (norma) del ordenamiento jurídico, o segundo aceptar que, en base a su consagración en el texto de cada Constitución, considerarlas como normas jurídicas de las cuales se pueden extraer, como resultado de esta consagración, juicios de validez de las demás normas que se encuentran inmersas en el ordenamiento jurídico. De esta forma, valores como la paz, justicia, bien común y otros, serán normas jurídicas que condicionen la validez de las restantes normas del sistema jurídico. (Estrada, 2011)

Siguiendo esta línea de pensamiento, se ha afirmado que la expresión “valores jurídicos” citan de manera genérica el peso y valor que se le dan a determinadas instituciones sociales, jurídicas y políticas, tales como la unión de hecho, el valor jurídico de la igualdad que comparten la totalidad de las iglesias y confesiones religiosas a la luz del sistema jurídico, el valor jurídico de los servicios públicos, entendidos éstos como derechos subjetivos, la seguridad como valor jurídico, el valor jurídico de la dignidad humana en relación con la vida, el valor jurídico de ciertas normas, la pérdida de valor cuando se realiza

una interpretación en contra de la promoción de los diversos derechos reconocidos por el sistema jurídico, sin embargo no se ha resuelto la pregunta en el sentido si los valores jurídicos hacen referencia a la naturaleza de los valores (normas jurídicas o morales) o a su función dentro del derecho como criterios de interpretación. (Estrada, 2011).

De manera concluyente y asumiendo una posición unitaria e individual, Estrada, sintetizó la diferencia entre los valores y principios jurídicos, de la siguiente manera:

VALORES	**PRINCIPIOS JURÍDICOS**
Establecen fines	Establecen un deber ser específico
Eficacia indirecta	Eficacia directa (aplicables mediante subsunción
Base axiológica del ordenamiento	Base axiológica-jurídica del ordenamiento
Sólo tienen eficacia interpretativa. Exigen de su concreción en principios o reglas.	Tienen eficacia directa, sin necesidad de regla que los concrete
No sirven por sí solos para resolver situaciones específicas	Sirven para resolver situaciones concretas
Expresan fines jurídicos para el futuro	Expresan normas jurídicas para el presente
Sirven para la heterointegración del ordenamiento jurídico	Sirven para la autointegración del ordenamiento jurídico
No son fuentes de derechos fundamentales	De ellos se derivan derechos fundamentales

Tabla N.° 1 - (Fuente: Estrada, 2011, p. 68).

En este sentido, Estrada de forma concluyente afirmó la necesidad de establecer una distinción epistemológica de los principios jurídicos (incluidos dentro del Derecho) y los valores (incluidos dentro de la moral). En ningún sentido se ha desconocido la relación entre el derecho y la moral por el derecho constitucional, sin embargo se debe abstraer las dimensiones que cada uno ocupa, debido que los valores tienen fuerza normativa de carácter moral, que viene encausada por el texto de la Constitución, en cambio los principios jurídicos tienen fuerza normativa jurídica, es por eso que se ha afirmado que los principios son normas que se aplican de manera directa, no obstante los valores no cuentan con autonomía propia para su aplicación directa, siendo usados sólo como criterios de constitucionalidad. Por otro lado, no se puede negar la importancia de los valores en el orden constitucional, pero el problema central está en determinar si van a ser considerados normas morales que desempeñan una función interpretativa o considerarlos como normas jurídicas que prevalencen sobre las demás sólo por estar en el texto de la Constitución; en tal sentido aceptar a los valores como categorías encuadradas dentro de los fines, objetivos y pautas programáticas no afectaría la estructura misma del Derecho, empero catalogarlas como normas jurídicas es aplicar un mismo molde para categorías que cuentan con una estructura física distinta, por ende afirmar que los principios y valores son sinónimos sería recaer en un error; los principios pertenencen al campo del derecho y los valores pertenecen al campo de la moral, en tal sentido al afirmar que los valores, la moral o la justicia son las bases sobre la cual se construye todo el Estado no puede ser razón suficiente para afirmar que los mismos son normas jurídicas que determinan la validez y eficacia de las demás normas del sistema jurídico, por ende pretender que los valores se cataloguen como parámetros de validez o constitucionalidad sería transformar normas morales en normas jurídicas, pensamiento que sería indefendible. (Estrada, 2011).

Por otro lado, siguiendo una tesis principialista y no positivista, una vez aceptada a los principios como normas de todo ordenamiento jurídico constitucional, es necesaria la presencia de valores dentro del mundo del derecho, En este sentido Suárez, citando a Alexy, afirmó que los principios

reflejan la dimensión normativa de los valores morales, excluyendo una posición totalmente positivista; en tal sentido principio y valor, si bien son dos categorías distintas, sin embargo se ven estrechamente enlazadas, ya que el valor concreta una valoración y el principio es una norma; por ende un principio cumple una función estrictamente normativa (deber ser), en cambio el valor cuenta con una función estrictamente valorativa (establece qué es lo mejor en una determinada situación y constituye un juicio de valor). (Suárez, 2016).

Siguiendo esta línea de pensamiento se ha dicho que con los principios jurídicos constitucionales han ganado genuina fuerza normativa ciertos valores materiales que se hallaban intrínsecamente relacionados con la dignidad humana y el sistema democrático y constitucional de derecho de un determinado país, en esta versión de pensamiento, los principios jurídicos son catalogados como normas con fuerza jurídica, sin embargo tienen un contenido esencialmente moral, de esta forma a los principios se le añade un denso contenido valorativo, las cuales son reflejadas en las constituciones contemporáneas. (Cruz, 2009, citado en Suárez, 2013).

Creemos que los valores se encuentran dentro de la dimensión de lo moral, mientras que los principios se encuentran en la dimensión de lo jurídico, entendidas ambas como territorios totalmente distintos, por lo que la seguridad jurídica, debe ser catalogada sólo como un principio.

La prescripción adquisitiva, según la doctrina mayoritaria es catalogada como una forma originaria de adquirir a título gratuito el dominio u otros derechos reales, en nuestro caso la propiedad de un bien inmueble, es originaria ya que el poseedor no gana el derecho por la voluntad o por la transmisión del anterior titular, por ende se determina que el derecho real adquirido llega al adquirente libre de todo gravamen, carga o vicio y es gratuito debido que el poseedor no tiene que conceder contraprestación alguna, es decir pagar a alguien por la adquisición del derecho; este modo de adquirir originario tiene como objeto la adquisición de un determinado objeto (bien inmueble) a través de la posesión pacífica, continua y pública con el ánimo de ser dueño, plazo posesorio que deberá ser cumplido en conformidad con el supuesto de hecho regulado por la

norma material, 5 años para la prescripción ordinaria y 10 años para la prescripción extraordinaria. (Thomas, 2003). Del mismo modo una vez declarada la prescripción adquisitiva se concede seguridad y certeza a las relaciones jurídicas. (Silva, 2013).

En el caso del derecho angloamericano (common law) a la prescripción adquisitiva la han denominado *adverse possession* definiéndola como la ocupación de un espacio de tierra donde quien no es el verdadero propietario adquiere un título de esta tierra sin el consentimiento del verdadero dueño, esta regla se encuentra contenida en los sistemas del civil y common law, especificándose que después de un cierto periodo de tiempo, a menudo denominado como *limitation* o *statutory period*, ni siquiera el verdadero propietario de la tierra podrá traer o iniciar alguna acción que permita excluir al poseedor consolidado. Las reglas de la *adverse posessión* deben reunir un conjunto de condiciones interrelacionadas, tales como la posesión actual, exclusiva, continua, abierta y notoria tanto hacia terceros como hacia el verdadero propietario. (Bouckaert & Depoorter, 1999).

El título del real propietario normalmente se obtiene a través del proceso voluntaro de intercambio de los bienes, sin embargo en ciertas circunstancias un bien puede ser adquirido a través de un modo originario. La *adverse possession* es un método de establecimiento de la propiedadad sin el consentimiento del real propietario e incluso sin ninguna compensasión brindada hacia el verdadero propietario. Esta forma de adquisición es una regla que ha regulado, una vez pasado un certero periodo de tiempo, que el poseedor de un determinado bien se pueda convertir en propietario, en realidad se transfiere el interés de comportarse como propietario en la persona que actualmente usa el bien, lejos del ausente real propietario. (Netter, Hersch & Manson, 1986).

En cuanto al procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, ha sido la Ley 27157 la que atribuye competencia a los notarios para que puedan conocer este tipo de solicitudes, en efecto el artículo 7 de esta ley ha señalado que el poseedor debe demostar posesión continua, pacífica y pública como

propietario durante diez años, dando por sentado que el notario sólo podrá conocer prescripciones adquisitiva extraordinarias. Cabe resaltar que esta ley no reguló de manera clara este procedimiento, ya que el artículo 21 se limitó a señalar que la prescripción adquisitiva es declarada por un Notario, cuando a solicitud del interesado se pretende dicha declaración y además se debe seguir el proceso regulado por el Código Procesal Civil, en cuanto sea aplicable. (Ley 17157, art. 21, 1999).

Gonzáles afirmó que la redacción de este artículo creaba una contradicción, debido que fue un error conservar la remisión al Código Procesal Civil, ya que es conocida la función que cumple un Notario discrepa con la función judicial, en tal sentido fue la Ley 27333 la que aclaró esta situación regulando un orden de prelación de las fuentes normativas aplicables a este caso concreto, siendo estas las siguientes:

a) La ley 27157, Ley 27333 y el D.S. 008-2000-MTC, ahora aprobado a través del su reglamento regulado por el D.S. 035-2006-VIVIENDA.

b) La Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos, regulada a través de la Ley 26662.

c) El Decreto Legislativo N.° 1049, norma que regula la actividad notarial en sentido genérico.

d) El Código Procesal Civil, fuente normativa de carácter no notarial, aplicable de forma supletoria al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, en caso exista algún vacío en la tramitación del procedimiento. (Gonzáles, 2015).

La competencia notarial para dilucidar este tipo de procedimientos se halla regulada en el artículo 5 de la Ley 27333, ésta señala que: “El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble (…)” (Ley 27333, art. 5, 2000).

Realizando una interpretación en sentido contrario un notario de la provincia X,

se encontrará imposibilitado de poder resolver una solicitud de prescripción adquisitiva de un bien inmueble que se encuentre en la provincia Y, ya que la restricción a la que hace referencia el artículo 5 de la Ley 27333, sólo posibilita a un notario conocer solicitudes de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles que se encuentren en la provincia donde ejerce su función.

El procedimiento se inicia con la presentación de la solicitud no contenciosa, la cual deberá contener la descripción de la petición respectiva, expresada en forma sintética y clara, es decir la declaración de propiedad de un bien inmueble urbano por la posesión pacífica, continua y pública por un periodo mayor o igual a diez años (prescripción adquisitiva extraordinaria), ésta deberá estar justificada a través de los fundamentos fácticos respectivos, la fundamentación jurídica y los medios probatorios que sustenten la petición señalada. En este sentido la solicitud deberá contener los requisitos establecidos en el artículo 39 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, además de estar suscrita por abogado y donde el solicitante deberá expresar: 1) la expresión concreta de la forma y fecha de adquisición del bien, así como señalar el tiempo de la posesión del bien; 2) En el caso de ser un predio registrado el solicitante deberá expresar el nombre y dirección del titular registral, contrario sensu ante la solicitud de la prescripción adquisitiva de un bien no registrado, no será aplicable dicho requisito; del mismo modo se deberá precisar el nombre y dirección del inmediato transferente, de los anteriores a éste o en su caso sus sucesores, así lo ha establecido el artículo 40 del Reglamento de la Ley N.° 27157, sin embargo sólo se dará la notificación personal cuando las direcciones sean conocidas, así lo ha regulado el artículo 5-d de la Ley N.° 27333, en sentido contrario ante el desconocimiento de las direcciones deberá aplicarse la notificación a través de edictos, si el solicitante afirma desconocer el domicilio de cualquiera de las personas que deberán ser emplazadas, ya sea persona natural o jurídica, sin embargo este supuesto sólo debe agotarse si el solicitante ha agotado todos los medios posibles para conocer las direcciones señaladas; 3) nombre y dirección de los titulares o poseedores de los predios colindantes, con la finalidad que sean notificados, así lo ha regulado el artículo 39-d y 40-c del D.S. 035-2006-VIVIENDA, además del artículo 5-d de la Ley N.° 27333, empero la

notificación personal sólo se aplicará cuando la dirección de los colindantes sea conocida por el solicitante poseedor, cabe resaltar que este mandato ha sido tomado en base a lo regulado en el inciso primero del artículo 505 del Código Procesal Civil 4) El solicitante deberá describir el bien con la exactitud mayor posible, en tal sentido deberá adjuntar los documentos técnicos necesarios, tales como el plano de ubicación y localización del bien inmueble así como el plano perimétrico correspondiente, del mismo modo deberá adjuntar el plano de arquitectura con la finalidad de describir las edificaciones realizadas sobre el bien, sólo en caso existan éstas, éstos documentos técnicos deberán ser suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado, así ha sido regulado por el numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil y por el artículo 5-b de la Ley N.° 27333. Por otro lado, según el artículo 5.3 de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN, no hay necesidad de visar la documentación técnica ante la Municipalidad correspondiente, debido que dentro del ámbito de la Ley de Regularización de Edificaciones, la comprobación de la existencia del terreno y las edificaciones es de responsabilidad del verificador, así lo ha establecido el artículo 2.1 de la Ley N.° 27333, en el mismo sentido ha precisado que si la solicitud de prescripción adquisitiva recae sobre la totalidad del bien inmueble inscrito, entonces no será necesaria la presentación de los planos exigidos; 4) Asimismo, el solicitante deberá presentar la certificación municipal o administrativa referente a la persona que aparece como propietaria o poseedora del bien inmueble materia de prescripción, así lo ha regulado el artículo 505-2 del Código Procesal Civil, aplicable de manera supletoria en virtud de la Ley 27333 y en aplicación del literal e) del artículo 39 del D.S. 035.2006-VIVIENDA, Gonzáles considera que esta información es fundamental ya que el Notario deberá emplazar al propietario o contribuyente que figure en las declaraciones juradas del impuesto predial; 5) Copia literal de los asientos registrales que figuran en el Registro Predial, las cuales deberán tener una antigüedad no menor a diez años, así lo ha regulado el artículo 505-3 del Código Procesal Civil, aplicable de manera supletoria al procedimiento, por regulación expresa del artículo 5-b de la Ley N.° 27333, además de estar regulado en el numeral f) del D.S. 035-2006-VIVIENDA; 6) del mismo modo el solicitante deberá presentar la declaración testimonial de no menos de tres ni

exceder la cantidad de seis personas, las cuales deberán tener más de veinticinco años, asimismo si bien es cierto la Ley N.° 27157 no lo precisó, el D.S. 035-2006-VIVIENDA ha regulado que las personas ofrecidas como testificales deberán ser vecinos del predio materia de prescripción adquisitiva. Dichas testificales no implica que las personas deberán manifestar directamente su declaración testimonial ante el Notario, sino que bastará la manifestación escrita que deberá hacerse en la solicitud, en tal sentido la firma de los testigos deberán figurar en la solicitud no contenciosa, además de expresarse, dentro de la fundamentación fáctica, la declaración en cuanto al conocimiento que se tenga del solicitante, en cuanto a la posesión pacífica, continua y pública que ejerza por un plazo no menor a diez años; 7) El solicitante se encuentra facultado para ofrecer cualquier medio probatorio que acredite su posesión. (Gonzáles, 2015).

Estamos de acuerdo con la síntesis que ha realizado Gonzáles, en cuanto a la postulación del procedimiento, sin embargo no concordamos que éste tipo de procedimientos no puedan a afectar a los colindantes, ya que si ante el supuesto que se quiera prescribir un área mayor al área inscrita, pretendiendo prescribir un área cuya titularidad regsitral ostenta un colindante, entonces sí es de necesidad el emplazamiento de éste, para que en función de su razón pueda ejercer su derecho de defensa al derecho de propiedad, a través de la presentación de la oposición respectiva y la dilucidación de la pretensión de prescripción adquisitiva en la vía judicial correspondiente; por otro lado no estamos de acuerdo con que el notario deba emplazar a la persona que figure como contribuyente en las declaraciones juradas del impuesto predial, ya que ni la Ley 27157, ni su reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA y la Ley 27333, han regulado que deba emplazarse al contribuyente que figure en estas declaraciones, por ende al no ser un mandato expreso, el notario no se encuentra en la obligación de realizar esta acción en el procedimiento.

Respecto a la anotación preventiva, una vez iniciado el procedimiento, el notario deberá solicitar la anotación de la solicitud en la partida registral del predio, siempre y cuando éste cuente con base registral, así lo ha regulado el primer párrafo del artículo 36 del D.S. 025-2006-VIVIENDA y el literal c) del

artículo 5 de la Ley N.° 27333, empero si el notario omite presentar la solicitud de dicha anotación, esta omisión no anulará el procedimiento, ya que la anotación constituye un asiento preventivo que no constituirá el pronunciamiento definitivo por parte del notario, no obstante puede acaecer algún perjuicio en contra del solicitante, en tanto se ha omitido el cumplimiento de un precepto de carácter legal, el cual se halla regulado en el artículo 4 de la Ley N.° 26662. (Gonzáles, 2015).

En cuanto a los requisitos, para la presentación de la anotación preventiva ante el Registro Predial, deberá adjuntarse el oficio suscrito por el notario que contenga la solicitud de anotación preventiva, asimismo deberá adjuntarse la copia certificada de la solicitud del interesado cuya petición es la declaración de prescripción adquisitiva de un bien inmueble urbano y por último la copia legalizada de los documentos técnicos (plazo de ubicación, localización, perimétrico y de distribución), no obstante conforme a la Directiva N.° 013-2013-SUNARP/SN no será necesaria la presentación de dicha documentación técnica, cuando la solicitud no contenciosa recaiga sobre la totalidad del bien inmueble registrado, sin embargo como ya se señaló esta interpretación es errónea ya que la documentación técnica tiene como finalidad acreditar la posesión del solicitante. (Gonzáles, 2015).

El artículo 40 del Reglamento, D.S 035-2006-VIVIENDA ha regulado que el notario notificará necesariamente a la persona o conjunto de personas que el solicitante afirma de dónde proviene su derecho, al titular registral cuando el bien se encuentre registrado, a los propietarios o poseedores de los bienes colindantes y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatalos o en su defecto al Gobierno Regional correspondiente, que tenga competencia para administrar y sanear bienes inmueble de carácter estatal, siempre y cuando el bien no se encuentre inscrito. (D.S. 035-2006-VIVIENDA, art. 40, 2006).

Cabe resaltar que el literal d) ha sido agregado por la modificatoria dispuesta en el D.S. 001-2009-VIVIENDA, en este sentido el notario que tenga a su cargo un procedimiento de prescripción adquisitiva tiene la obligación de notificar a la SBN o al Gobierno Regional correspondiente, que tenga a su cargo la

administración y saneamiento de los bienes estatales, ya que es de aplicación el principio que establece que todos los bienes que no cuenten con dueño corresponden al Estado.(Gonzáles, 2015).

En la notificación que realice el notario, se adjuntará la totalidad de los anexos de las solicitudes no contenciosas y se aplicarán de forma supletoria las formas de notificación reguladas en el Código Procesal Civil, sin embargo el notario deberá tener mucho cuidado con esta diligencia ya que la vulneración de ésta acarreará la nulidad del procedimiento. (D.S. 001-2009-VIIVIENDA, art. 1, 2009).

Respecto a este tipo de notificaciones, Gonzáles ha afirmado que el oficio que confeccione el notario deberá seguir los parámetros contendos en la Ley del Notariado, aplicando de esta forma los dispositivos normativos referentes a las cartas notariales, a pesar de la inexistencia del registro cronológico para este efecto, empero sería más conveniente imponer mayor seguridad y de esta forma otorgar fecha cierta incostratable a la notificación, eliminándose de esta forma la remisión el Código Procesal Civil. Sin embargo, el D.S. N.° 001-2009-VIVIENDA ha reiterado la aplicación del último párrafo del artículo 40 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, el cual advierte la regulación de las notificaciones contenidas en el Código Procesal Civil, no obstante debe tenerse presente que esta disposición se encuentra derogada por efecto del artículo 1° de la Ley 27333, la cual hace remisión a los dispositivos normativos de la Ley del Notariado y no la aplicación del Código Procesal Civil, por ende debe considerarse como una errata legislativa, por lo que la notificación propia de este procedimiento se rigen estrictamente por el Derecho Notarial, excluyendo la aplicación de la normativa procesal. (Gonzáles, 2015).

En cuanto a las notificaciones personales la doctrina afirma que éstas deben realizarse cuando el solicitante conozca las direcciones de los destinatarios, así como la de los colindantes, ésto por aplicación del inciso d) del artículo 5 de la Ley 27333, sin embargo ante el desconocimiento de esta información la notificación deberá realizarse a través de edictos, siendo ésta una modalidad excepcional aplicable únicamente cuando no exista posibilidad de ubicar a los

destinatarios, situación fáctica que es inusual debido que en la actualidad existen herramientas que pueden agotar el conocimiento de esta información, ya sea a través de la consulta en la RENIEC, RUC, guías de teléfono, etc. Téngase en cuenta que el notario es un profesional que ejerce su actividad aplicando el derecho notarial a un caso concreto y siendo su función de carácter preventivo, en cuanto a las posibles controversias que puedan suscitarse entre las partes que suscriben un determinado acto, es necesaria la mayor diligencia en su actividad, en tal sentido es insuficiente que el solicitante afirme el desconocimiento del domicilio de alguna de las partes, para que se aplique la figura de la notificación por edictos, ya que en base a este deber de diligencia, es que es exigible que agote todos los medios posibles que permitan determinar el domicilio o ubicación de los que deberán ser emplazados dentro del procedimiento. (Gonzáles, 2015).

Además de las notificaciones personales o la notificación a través de edictos, existen las publicaciones genéricas e indeterminadas, con la finalidad que cualquier tercero con interés pueda conocer de la existencia del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, estas publicaciones son básicamente avisos que se realizan en el diario oficial además de un diario de mayor circulación nacional, cabe resaltar que en estos avisos se debe precisar el nombre del notario y la dirección de su despacho, esto por estricta aplicación del artículo 13° de la Ley 26662 y el artículo 5, inciso c de la Ley N.° 27333, medio que es una herramienta que facilitará el probable conocimiento de terceros interesados y de esta forma puedan ejercer su derecho de oposición a la continuación del procedimiento. Este aviso debe contener el nombre del destinatario, nombre del solicitante, la materia que se ventila, la ubicación del predio materia de prescripción y los derechos que le asiste al tercero, tal como la oposición que deberá ejercerse dentro del periodo de 25 días útiles, después de la última publicación; en tal sentido ante la omisión de este acto procedimental se corre el riesgo que se impugne la declaración por prescripción adquisitiva, por vulneración del debido procedimiento, en vista que el aviso no habría copado sus fines; las publicaciones deberán estar contenidas en el diario oficial y en otro de mayor circulación nacional, por tres veces con

intérvalos de cinco días entre cada una. Asimismo, dentro de este procedimiento el notario deberá fijar los carteles respectivos en los lugares más visibles de inmueble cuya declaración de adquisición se ha solicitado, en estricta aplicación del inciso d) del artículo 5 de la Ley 27333. (Gonzáles, 2015).

Con posterioridad a estos actos procedimentales, el notario deberá realizar un acta de presencia en el inmueble materia de prescripción adquisitiva, en tal sentido, Gonzáles ha precisado que el notario necesariamente deberá acudir al inmueble materia de prescripción adquisitiva, con la finalidad de extender un acta de presencia cuyo objeto será precisar la descripción y demás características del predio, constatar de manera directa la posesión del solicitante además de tomar las manifestaciones de los titulares o poseedores de los predios colindantes, ésto por estricta aplicación del artículo 41 del D.S. 035-2006-VIVIENDA y el inciso e) del artículo 5 de la Ley 27333. Esta actividad del notario es trascendental para que se obtenga un resultado positivo en el procedimiento de prescripción adquisitiva ya que el acta de presencia refleja los principios de concentración e inmediación que deberá aplicar el notario, en otras palabras sólo el notario podrá realizar una visita insitu al inmueble materia de prescripción adquisitiva, siendo esta función indelegable a favor de otra persona o algún empleado del notario, caso contrario se verá afectado el principio de inmediación que el notario ostenta dentro de este procedimiento; el acta de presencia acredita un hecho y así está previsto en el artículo 97 de Decreto Legislativo N.° 1049, dispositivo normativo que regula lo referente a las actas, cuyo objeto es la consignación de actos, hechos o circunstancias que presencia el notario. En esta diligencia el notario deberá describir con la mayor precisión posible el inmueble, además de valorar la posesión pacífica y pública del solicitante (Gonzáles, 2015).

En cuanto a la figura procedimental de la oposición, Gonzáles ha manifestado que ésta es un derecho que corresponde a cualquier interesado en el procedimiento que se ventila ante el despacho del notario, siempre que se tenga como objeto el mismo bien inmueble materia de prescripción adquisitiva, y cuyo objeto es poner fin al procedimiento no contencioso, sin que el notario pueda pronunciarse sobre el fondo de la solicitud, traspasando una situación

no contenciosa a una situación jurídica controversial, la cual deberá ser resuelta en sede jurisdiccional. El artículo 41.2 del D.S. 035-2006-VIVIENDA reguló que el notario sólo puede extender la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, una vez haya concurrido el término de 30 días contados desde la última publicación realizada en el diario oficial y en el de mayor circulación, empero el plazo real es de veinticinco días útiles, por estricta aplicación del inciso e) del artículo 5 de la Ley N.° 27333, norma especial que debe ser aplicada en detrimento de la norma genérica, además de ser mayor en términos jerárquicos. Surge la pregunta si una vez transcurrido este plazo, cualquier tercero ve afectado su derecho de oposición en vista a la caducidad por el transcurso del tiempo, sin que se haya ejercido la oposición, no obstante el numeral 1 del artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA despeja cualquier duda, ya que ha establecido que el ejercicio del derecho de oposición puede ejercitarse incluso después de vencimiento del plazo, siempre y cuando el notario aún no haya extendido el acta definitiva de adquisición de prescripción adquisitiva de dominio, acto procedimental que pone fin al procedimiento no contencioso. El ejercicio de derecho de oposición debe realizarse por escrito y deberá ser presentado al despacho notarial, y con la simple presentación del escrito correspondiente, el notario deberá suspender de forma inmediata el procedimiento, sea cualquiera el estado en el que se encuentre e incluso haya transcurrido el plazo de 25 días útiles posteriores a la última publicación, situación que originará el deber de comunicar la culminación del procedimiento, tanto al solicitante, al Colegio de Notario y la Oficina Registral, si se anotó preventivamente la solicitud no contenciosa, cabe resaltar que al escrito de oposición no se le exige motivación alguna, bajo el argumento que el notario carece de competencia para valorar los fundamentos que pueda esgrimir el opositor.

Una vez aceptada la oposición, el solicitante tendrá expedito su derecho de tutela jurisdiccional efectiva, el cual deberá concretarse a través de la demanda correspondiente que tenga como pretensión la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, no obstante en esta situación nos encontraremos ante un proceso que ventilará una controversia (Gonzáles, 2015).

Una vez hayan transcurrido los 25 días útiles, después de la última publicación, sin la existencia de alguna oposición, según el artículo 5, literal e, de la Ley 27333, el notario deberá declarar la prescripción adquisitiva a favor del poseedor solicitante, por lo que deberá emitir el acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio, en cuyos considerandos deberán estar incluidas la valoraciones de las pruebas presentada ante su despacho (Gonzáles, 2015).

III.- METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación para el presente trabajo de investigación es básico, debido que predominan los conocimientos teóricos. Del mismo modo, el diseño que presenta la investigación es interpretativo, basado en teoría fundamentada y el estudio de casos.

Esta tesis presenta un enfoque cualitativo, debido que se utiliza la recolección de datos con la finalidad de descubrir o afinar preguntas de investigación. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

Se empleó el método científico hermenéutico, a través de la interpretación de diversos textos escritos fijando su sentido verdadero. (Ossorio, 2012).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

En cuanto a las categorías, subcategorías y la matriz de categorización, éstas han sido estructuradas conforme al siguiente detalle:

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN	
Título: “Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor”	
CATEGORÍAS	**SUBCATEGORÍAS**
Prescripción adquisitiva notarial	Posesión
	Procedimiento
Inseguridad jurídica	Principio
Oposición	Requisitos de la oposición

Tabla N.° 2 – (Fuente: Elaboración propia)

3.3. Escenario de estudio

El escenario para el estudio del desarrollo de la tesis fue principalmente

notarías públicas de la ciudad de Arequipa, con la finalidad de recaudar datos y saberes específicos de diversos especialistas en Derecho Notarial y Derecho Civil. En el mismo sentido se acudió a la biblioteca del Colegio de Abogados de Arequipa para obtener las fuentes de información de carácter doctrinario.

3.4. Participantes

Los participantes para la presente tesis, fueron notarios y abogados de la ciudad de Arequipa, cuya identificación se precisa a continuación:

Nombre	**Cargo / profesión**	**Institución**
Diego Bustamante Melendez	Abogado	Notaría
Hugo Julio Caballero Laura	Notario público	Notaría Caballero Laura
Julio Ernesto Escarza Benítez	Notario público	Notaría Escarza Benitez
Rubén Raúl Bolívar Callata	Notario público	Notaría Bolivar Callata
Nico Federico Pérez Riveros	Registrador público	Oficina Registral de Arequipa
Roberto Carlos Delgado Valdivia	Notario público	Notaría Delgado Valdivia
Carlos Butrón Fuentes	Abogado, ex Registrador Público	Abogado independiente
Ernesto Portugal Torres	Abogado	Notaría Caballero Laura

Tabla N.° 3 – (Fuente: Elaboración propia)

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas utilizadas fueron la entrevista y el análisis documental, en el mismo sentido los instrumentos que se utilizaron, con el fin de recolectar datos e información fueron la guía de entrevista, la cual se caracteriza por el intercambio de información, en forma directa, entre el investigador y el sujeto que otorga la información, asimismo se utilizó la guía de análisis documental, cuyo objeto es realizar una investigación particular, de un determinado evento, caso concreto o fenómeno jurídico (Aranzamendi, 2010).

3.6. Procedimiento

En cuanto al procedimiento de recolección de datos fue necesario asistir a diversas notarias de la ciudad de Arequipa, así como la Oficina Registral de Arequipa, concertar reuniones virtuales con diversos notarios de la ciudad de Arequipa, con el fin que nos ayuden a cumplir los objetivos planteados en la investigación.

El dispositivo para la sistematización documental fue aplicado a jurisprudencia nacional, en específico resoluciones del Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional.

3.7. Rigor científico

En cuanto al rigor científico, la investigación ha sido corroborada por especialistas en Derecho Notarial, Derecho Registral y Derecho Civil, a través de las validaciones de cada instrumento; el estudio o acopio de información se ha realizado a través de doctrina nacional, internacional y jurisprudencia nacional, razón por la cual ha quedado garantizada la calidad de la totalidad de la información, en tal sentido se puede deducir que la presente tesis es consistente y copa el nivel de rigurosidad que requiere todo trabajo de investigación cualitativo.

3.8. Método de análisis de datos

El método para el análisis de la información fue el hermenéutico, el cual permitió interpretar y analizar cada resultado a la que arribó la tesis, la cual permite dar una respuesta íntegra a cada objetivo planteado en la introducción

ejerciendo un foco sobre la realidad problemática y otorgando propuestas específicas.

3.9. Aspectos éticos

En el sentido del respeto a la propiedad intelectual, la tesis respetó las diversas obras de diferentes juristas, a través de la aplicación estricta de las citas, conforme a la séptima edición de las normas APA y el estricto respeto a las normas ofrecidas por la Universidad César Vallejo.

IV.- RESULTADOS Y DISCUSIONES:

En la tesis se utilizaron dos instrumentos para recolectar datos e información, las cuales fueron la guía de entrevista y la guía de análisis documental. El primer instrumento contiene once preguntas que tuvieron como finalidad responder los objetivos planteados en la investigación, repartidas de las siguiente manera: cuatro preguntas cuya finalidad fueron contestar el objetivo general de la investigación, la cual fue analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana; cuatro preguntas cuya finalidad fueron contestar el primer objetivo específico de la investigación, el cual fue analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia; tres preguntas cuya finalidad fueron contestar el segundo objetivo específico de la investigación, el cual fue analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana. El segundo mecanismo consistió en un análisis de la jurisprudencia registral y civil que permiten profundizar y responder a los objetivos de la investigación.

El objetivo general versó sobre el análisis a la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

Respecto a la primera pregunta el notario Caballero afirmó que es correcta el otorgamiento de competencia, para que estos funcionarios puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, sin embargo advierte que es un tanto discutible su constitucionalidad, sólo en algunos casos, sin embargo advierte que en los casos donde la posesión está absolutamente consolidada por el paso del tiempo (diez años a más) es indudable la ayuda que brindan estos funcionarios para que los poseedores puedan consolidar su derecho de propiedad, siempre y cuando hayan acreditado los requisitos exigidos por la Ley 27157; por otro lado el notario Bolivar afirmó que está de acuerdo con el otorgamiento de dicha competencia a favor de estos funcionarios y el notario

Escarza afirmó que es una legislación correcta, debido que existen casos donde las prescripciones solicitadas son totalmente pacíficas y exentas de controversias; por otro lado el notario Delgado consideró correcta el otorgamiento de dichas facultades ya que este tipo de procedimientos son más céleres.

En otro sentido los abogados Pérez y Bustamante concuerdan el sentido positivo del otorgamiento de dichas competencias ya que permite obtener mayor prontitud y diligencia en la declaración de prescripción adquisitiva, además de reducir la carga laboral del Poder Judicial. El abogado Butrón afirmó que es correcto el otorgamiento de estas competencias, ya que se trata de un procedimiento simplificado, tramitado por un funcionario público (notario), no obstante el proceso de prescripción adquisitiva, en sede judicial se dilata de forma innecesaria, ocasionando pérdida de mucho tiempo; el abogado Portugal afirmó que es correcta la medida otorgada por parte del gobierno, ya que permite la regularización de predios urbanos que a la fecha no pueden contar con un título.

Respecto a la segunda pregunta el notario Caballero afirmó que los notarios sólo deberían conocer prescripciones extraordinarias o largas, por el plazo posesorio de diez años a más, con la finalidad de reducir la conflictividad social y reafirmando la idea que el notario cumple una función de ministro de la paz, al buscar la justificia preventiva y de esta forma evitar conflictos en el futuro; en el mismo sentido opinó el notario Escarza ya que ante el supuesto que un notario conozca prescripciones ordinarias implicaría que este funcionario tenga que evaluar otros aspectos jurídicos, tales como el justo título y la buena fe del poseedor, categorías que podrían acarrear una controversia en el futuro; en el mismo sentido opinó el notario Bolivar en cuanto conocimiento de las prescripciones extraordinarias por parte de un notario público; en el mismo sentido opinó el abogado Bustamante, sólo por un criterio de temporalidad.

No obstante, es de opinión contraria el notario Delgado, ya que afirmó que dado que el Código Civil regula los requisitos para ambos supuestos, en la realidad material existen muchas personas que sienten la incomodidad y consultan el

por qué un notario sólo conoce prescripciones adquisitivas extraordinarias de predios urbanos y no de predios rústicos, afirmando que en vista que existe una prohibición legal el notario se ve imposibilitado para ver este tipo de solicitudes, no obstante opinó que tanto el COFOPRI rural y el Ministerio de Agricultura pecan en la demora de tramitación de este tipo de procedimientos, ya que el administrado puede perder entre uno y dos años para sanear su propiedad rural y establece una crítica en el sentido que estas entidades administrativas no cuentan con la infraestructura y los medios necesarios para poder sanear estas propiedades; por otro lado el abogado Pérez afirmó que un notario debería conocer prescripciones adquisitivas ordinarias ya que de esta forma se podría dar mayor celeridad a los trámites ya que estos funcionarios cuentan con mejores recursos. El abogado Butrón afirmó que es correcto que sólo conozca procedimientos de prescripciones adquisitivas extraordinarias, sin embargo se debe distinguir entre la prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria; el abogado portugal afirmó que es correcto que el notario sólo conozca prescripciones extraordinaria debido a que un notario no cuenta con facultades jurisdiccionales.

Respecto a la tercera pregunta el notario Caballero afirmó que en los casos de prescripción adquisitiva, donde el solicitante cuente con una posesión larga, que cumpla con los requisitos legales y en donde se puedan excluir cualquier tipo de conflictos de intereses, entonces estaremos ante un procedimiento no contencioso el cual puede ser ventilado en sede notarial; por otro lado el notario Escarza afirmó que dado como está dada la norma actual, un notario sólo puede conocer asuntos no contenciosos y afirmó que ésta es una posición normativa correcta; empero el notario Bolivar afirmó que este procedimiento es de naturaleza dual, sin embargo no brindó mayor fundamento.

El notario Delgado afirmó que este procedimiento es de naturaleza dual ya que en la realidad tanto el juez como el notario pueden dilucidar este tipo de procedimientos, sin embargo afirmó que en este tipo de procedimientos no se acredita ningún hecho sino que por el contrario sólo se declara una situación consolidada por el paso del tiempo. El abogado Pérez afirmó que es de necesidad que los notarios puedan resolver este tipo de procedimientos, bajo

el fundamento del alivio de la carga procesal judicial y la resolución de forma efectiva de las declaraciones de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble. El abogado Bustamante, siguiendo una línea positivista afirmó que dado que la Ley 27333 y el D.S. 035-2006-VIVIENDA han señalado que el procedimiento de prescripción adquisitiva debe ser ventilado como un asunto no contencioso, entonces nos encontramos ante un procedimiento de naturaleza no contenciosa. El abogado Butrón afirmó que es un procedimiento no contencioso donde sólo se notifica a los interesados, a los colindantes y al propietario inscrito o aquel de quien se adquiere el bien, no obstante si media oposición se remite el expediente al juzgado, según el artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA y el artículo 5 inciso 5.2 de la Ley N.° 27157; el abogado Portugal afirmó que es un procedimiento –en principio- no contencioso, sin embargo si se manifiesta oposición, debe ser de conocimiento de un juez.

En cuanto a la cuarta pregunta el notario Caballero afirmó que el notario emite un juicio valorativo del conjunto de medios probatorios, ejecutando una valoración conjunta, del mismo modo puede aplicar presunciones legales para que de esta forma le cause convicción en su persona para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio; el notario Escarza afirmó que los notarios deben brindar las razones por las cuales se ha creado convicción para declarar la prescripción adquisitiva de dominio; el notario Delgado afirmó que los notarios sí deben valorar los medios probatorios ofrecidos por el prescribiente, ya que de esta forma se acreditará que han transcurrido 10 años, además de la posesión continua, pacífica y pública para adquirir el inmueble de forma originaria; el abogado Pérez afirmó que es de suma importancia que el notario valore los medios probatorios ofrecidos, pues debe comprobar fehacientemente el cumplimiento de todos los requisitos que exige la ley para obtener la propiedad a través de la declaración por prescripción adquisitiva; en el mismo sentido el abogado Bustamante afirmó que el solicitante debe acreditar su posesión a través del pago del impuesto predial y otros medios posibles. Por el contrario el notario Bolivar expresó que los notarios no valoran los medios probatorios ofrecidos, sin embargo no brindó mayor argumento que apoye su enunciado. El abogado Butrón afirmó que dicha valoración es parte

de la función otarial, tal como lo contempla el artículo 5 del D.S. 035-2006-VIVIENDA y el abogado Portugal afirmó que el notario sí debe valorar que se pruebe la posesión continua, pacífica y pública por el plazo de diez años, a través de diferentes medios probatorios que causen convicción en el notario.

El objetivo específico 1 fue **analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia**. Respecto a la quinta pregunta el notario Caballero afirmó que la seguridad jurídica es un principio y valor jurídico transversal de todo el ordenamiento jurídico peruano, no obstante éste no tiene un reconocimiento constitucional expreso, sin embargo cuenta con un reconocimiento tácito, empero se tiene un amplio desarrollo en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la doctrina constitucional, el notario Escarza, Delgado y Bolivar afirmaron que nos encontramos ante un principio transversal de todo el ordenamiento jurídico, cuyo fin es establecer la paz social y justicia en la comunidad; el abogado Pérez afirmó que nos encontramos ante un principio cuya función es proteger la legalidad de nuestros actos y el resguardo frente a posibles infracciones. Por otro lado el abogado Delgado afirmó que en la mayoría de casos se concreta este principio, por la confianza que se da a la legalidad. El abogado Butrón afirmó que la seguridad jurídica es un principio que permite la convivencia y armonía social; el abogado Portugal aformó que es uno de los principios fundamentales de sistema jurídico, brinda seguridad y confianza en todo tráfico jurídico.

En cuanto a la sexta pregunta, el notario Caballero afirmó que dentro de la Teoría del Derecho actual, a partir de la obra del jurista Ronald Dworkin (1978) se empezó a discutir sobre los principios jurídicos, en tal sentido existen diversas acepciones sobre éstos, primero el principio como norma genérica, es decir las normas que regulan un caso cuyas propiedades son muy genéricas, el principio como norma que contiene términos vagos o los llamados conceptos jurídicos indeterminados, tales como el abuso del derecho y por último el principio como norma que expresa valores superiores de un ordenamiento jurídico, esta última categoría se refiere a los principios en sentido estricto, por ejemplo el principio de igualdad, ejerciendo un rol prevalente frente a las

directrices y juegan un papel negativo ya que evitan que la persecución de los intereses puedan herir estos valores, considerados como cualidades que se predican respecto de ciertas cosas, personas o acciones; con características de polaridad, por ejemplo: justicia – injusticia, eficacia – ineficacia, igualdad – desigualdad, es por eso que los valores últimos son los principios en sentido estricto ya que prevalencen frente a las directrices que contienen valores utilitarios. Para el notario Escarza los principios son universales que se aplican a todo sistema de normas o leyes, por el contrario los valores son de orden individual y por ende los principios recogen determinados valores. Para el notario Delgado un principio es una norma que uno está obligado a cumplir sin tener la opción de decidir si es correcto o no, no obstante para el valor se aplica el mismo concepto, empero el sujeto tiene la facultad para decidir de acuerdo a su ética, determinando si es correcto o no; para el notario Bolivar los principios son directrices que rigen determinadas situaciones, normales legales que tratan de cautelar una escala de valores o sistemas, en cambio un valor es una concepción basada en la ética, la moral y las buenas costumbres; para el abogado Pérez un principio es una generalidad o conjunto de criterios éticos de carácter general que orientan la vida dentro de una sociedad, en cambio un valor es una guía individual que define el comportamiento de cada individuo según lo que cada uno considera como correcto. El abogado Butrón afirmó que el principio es la razón o fundamento que aplica principalmente los jueces para resolver casos constitucionales, tributarios y civiles, en cambio el valor implica un juicio ético y moral; el abogado Portugal afirmó que ambos tienen una relación, debido que ambos se complementan, no obstante el valor es más general y el principio es la aplicación del valor en cada caso concreto.

Respecto a la séptima pregunta el notario Caballero afirmó que con este procedimiento sí se otorga seguridad jurídica al prescribiente, ya que la posesión se consolida en la propiedad y ésta es publicitada en el registro correspondiente y de esta forma el prescribiente ya consolidado podría oponer su derecho de propiedad contra cualquier pesona que pretenda desconocer o cuestionar su derecho, del mismo modo se genera la publicidad registral material ya que nadie podría desconocer el derecho de propiedad consolidado

a través de la prescripción adquisitiva; el notario Escarza afirmó que se consolida la seguridad jurídica siempre y cuando el procedimiento de prescripción adquisitiva haya sido tramitado con observancia del ordenamiento jurídico; en un sentido interesante el notario Delgado afirmó que este procedimiento otorga seguridad jurídica por el hecho de realizarse en menos tiempo, a través de menos actos posibles y de manera más rápida. El abogado Pérez afirmó que estos procedimientos sí otorgan seguridad jurídica puesto que la declaración notarial otorga fé pública, cuyos efectos jurídicos se traducen tanto en presunciones de veracidad e integridad así como en juicios de legalidad, capacidad y legitimación; el abogado Bustamante afirmó que sí se otorga seguridad jurídica una vez registrada la adquisición ante el registro correspondiente. Por el contrario el notario Bolivar afirmó que estos procedimientos no otorgan seguridad jurídica debido que existe la posibilidad de impugnarlo a través de las normas del acto jurídico. Para el abogado Butrón el procedimiento de prescripción adquisitiva valorado por el notario debe otorgar seguridad jurídica cuando cumple con los requisitos que señala la ley y prevalece esta declaración con la finalidad de otorgar seguridad jurídica; el abogado Portugal afirmó que este procedimiento otorga seguridad jurídica no sólo para el solicitante sino para los terceros, permitiendo la contratación y el tráfico jurídico.

En cuanto a la octava pregunta el notario Caballero afirmó que la oposición debería argumentar verosimilitud en el derecho presuntamente vulnerado, del mismo modo realiza una crítica a la Ley 27333 en el sentido que cualquier persona tenga o no derecho, sea o no realmente perjudicado podrá presentar una oposición, el notario sugiere que este tema sea regulado en mejor forma, por ejemplo exigir al opositor que presente documentos que acrediten la verosimilitud de su oposición; el notario Delgado afirmó que la oposición sí genera inseguridad jurídica al poseedor solicitante porque al no tener este acto una calificación o requisitos determinados, conlleva a que ésta no pueda ser valorada por el notario, en tal sentido se genera inseguridad jurídica ya que el solicitante tendrá que acudir a la vía jurisdiccional cuando de manera simple podría solucionarse en la vía notarial, del mismo modo afirmó que varias de las

oposiciones presentadas se han realizado por temas personales y no por temas de fondo, situación que conlleva a que el notario suspenda el procedimiento sin que realmente se tomen en cuenta el motivo o fundamento de la oposición y de esta forma determinar si el opositor tiene razón o no. El abogado Pérez afirmó que la oposición sí genera inseguridad jurídica debido a que no existe regulación en cuanto a la intervención del notario en caso se presente una oposición, es decir éste no cuenta con las herramientas legales necesarias para evaluar dicha oposición y necesariamente deberá acudirse al Poder Judicial para resolver la controversia, del mismo modo el abogado Bustamante afirmó que se genera inseguridad jurídica porque el opositor que no tiene legitimidad para presentar una oposición genera esta inseguridad en contra del solicitante. Por el contrario el notario Bolivar afirmó que no se genera inseguridad jurídica debido a que este tipo de procedimientos son pacíficos y sin contienda, en el mismo sentido el notario Escarza afirmó que no se genera inseguridad jurídica ya que la oposición es un recurso necesario que utilizado de la forma correcta es util para prevenir la vulneración del derecho del propietario. El abogado Butrón afirmó que no debe generar inseguridad jurídica debido que al trámite de la oposición debe presentarse prueba irrefutable que contradiga el trámite de prescripción; el abogado Portugal afirmó que sí genera inseguridad jurídica y propuso que se debería regular la capacidad para obrar o que el opositor demuestre legitimidad o interés para obrar y de esta forma dar mayor seguridad al procedimiento de prescripción.

El objetivo específico 2 fue **analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.** Respecto a la novena pregunta el notario Caballero ratificó la respuesta de la pregunta ocho, en el sentido que se debería admitir las oposiciones de personas que puedan resultar perjudicadas y no se puede permitir que cualquier persona (aún sin tener ningún interés real de perjuicio o ventaja) pudiera oponerse, en tal sentido debería exigirse la presentación de documentos o medios probatorios con cierta verosimilitud para que las oposiciones puedan ser admitidas por el notario, el notario Escarza afirmó que la técnica legislativa del D.S. 035-2006-VIVIENDA es deficiente, ya que se

debió regular que como mínimo se invoque un legítimo interés y que además la oposición contenga elementos probatorios y que se fundamente fáctica y jurídicamente; en el mismo sentido el notario Delgado y el abogado Pérez afirmaron que los dispositivos normativos referentes a la oposición debieron exigir expresamente que el escrito sea autorizado por abogado ya que este profesional podría comunicar al opositor las responsabilidades y consecuencias de la presentación de la oposición; el abogado Bustamante afirmó que al no exigirse ningún requisito adicional al escrito de oposición se genera inseguridad jurídica, ya que mínimante el opositor deberá acreditar un interés y legitimidad. Por el contrario el notario Bolivar está de acuerdo en que no se exija ningún requisito adicional al escrito de oposición, ya que el notario no puede valorar pruebas y su actuar sólo debe desenvolverse sin ninguna posibilidad de conflicto; en el mismo sentido el abogado Butrón afirmó su conformidad con la no exigencia de requisito adicional para la oposición, no obstante señaló que la oposición es un instrumento que permite que sea resuelto por el Poder Judicial, puesto que la norma obliga al notario remitir los actuados al juzgado especializado; por el contrario el abogado Portugal afirmó su desacuerdo ya que se debería exigir un conjunto de requisitos para que el opositor pueda presentar su oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva.

Respecto a la décima pregunta el notario Caballero afirmó que según la legislación existente el notario no debe calificar ninguna oposición, tan sólo debe admitirlas y dar por concluido el procedimiento de prescripción adquisitiva, sin embargo de lege ferenda sí debería calificar la verosimilitud de las oposiciones con medios probatorios que prueben que los opositores tienen justificación en sus oposiciones; en el mismo sentido el notario Escarza afirmó que el notario debería estar facultado para rechazar de plano las oposiciones que no tengan justificación o fundamentación alguna, en tal sentido si la oposición contiene fundamentación y pruebas debería ser puesta en conocimiento del poder judicial para que se resuelva la controversia; el notario Delgado afirmó que los notarios deberían calificar la oposición, ya que éste es un profesional del Derecho, es abogado y por ende tiene toda capacidad debido

a su investidura y de esta forma calificar el escrito de oposición, del mismo modo advierte que debería reinventarse el sentido de la juridicción para que un notario pueda asumir la calificación de la oposición; el abogado Pérez afirmó que el notario tiene actualmente la capacidad para poder calificar la oposición presentada por un tercero, sin embargo señaló que debería estar facultado para resolver este tipo de tramitación, lo cual daría mayor celeridad y disminución de la carga procesal de los juzgados; el abogado Bustamante afirmó que un notario sí debería calificar las oposiciones presentadas ante su despacho, sin embargo no brindó mayor argumentación; por el contrario el notario Bolivar opinó que los notarios no deberían calificar la oposición presentada por un tercero, ya que esta labora es exclusiva del juez. El abogado Butrón afirmó que el notario no podrá calificar la oposición porque sólo tramita procedimientos no contenciosos; por otro lado el abogado Portugal afirmó que sí debería hacerlo, no obstante no se encuentra facultado para hacerlo, a no ser que se modifique la normatividad.

Respecto a la décimo primera pregunta, el notario Caballero afirmó que si un notario realiza una calificación sumaria al escrito de oposición no existiría ningún problema y de esta forma no se estaría usurpando ninguna función judicial, sin embargo actualmente el notario no puede calificar ninguna oposición y si lo hiciere estaría ejerciendo ilegalmente el ejercicio de su función; el notario Escarza afirmó que el notario no debe calificar o conocer los fundamentos de la oposición, ya que esta tarea es exclusiva del juez; el notario Delgado afirmó que si se presenta una oposición por parte de un tercero, al calificarla no se estaría cumpliendo la función de juez ya que el notario sólo declara la propiedad por el lapso de tiempo; el abogado Pérez afirmó que no considera que el notaro estaría cumpliendo la función de un juez ya que se trata de un procedimiento netamente declarativo, es decir un derecho que ya ha sido adquirido legalmente por el paso del tiempo, en tal sentido sólo se acreditan el cumplimiento de los requisitos legales para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva; el notario Bolivar afirmó que el notario sí estaría cumpliendo una función de juez, no obstante no brindó mayor argumento. El abogado Butrón afirmó que sí estaría cumpliendo la función de juez, facultad

que no le corresponde ya que el notario sólo conoce trámites no contenciosos; por otro lado el abogado Portugal afirmó que existe un nivel de probabilidad, no obstante el notario no puede ir más allá de lo que le permite la normatividad, además de afirmar que el notario no cuenta con función jurisdiccional.

En relación al instrumento de la guía de análisis documental, respecto al objetivo general, el cual fue **el análisis a la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana** se analizó el primer y segundo considerando de la Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral en donde se determinó que la prescripción adquisitiva es una forma originaria de adquisición de la propiedad inmueble, en base a la posesión extendida por un plazo determinado, del mismo modo se determinó que la Ley N.° 27157 reguló un procedimiento simplificado para declarar la propiedad por prescripción adquisitiva, a través de la vía notarial, siendo procedente este procedimiento cuando el poseedor no cuente con un título de propiedad o cuando el inmueble esté inscrito a nombre de persona distinta, siempre y cuando se acredite la posesión continua, pacífica y pública en calidad de propietario por un periodo de tiempo igual o mayor a diez años, del mismo modo a través de la Ley N.° 27333, se determinó que la naturaleza de este procedimiento es no contencioso rigiéndose por los dispositivos normativos contenidos en la Ley N.° 26662.

Del mismo modo se analizó el segundo considerando de la Resolución N.° 547-2020-SUNARP-TR-A, expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral la cual señaló que la Ley N.° 27157 incorporó la posibilidad para que la prescripción adquisitiva sea declarada por un notario, en el mismo sentido el D.S. 035-2006-VIIVENDA reguló que el notario podrá declarar la prescripción adquisitiva de dominio si se acredita la posesión de un bien inmueble por un plazo de diez años, supuesto que es aplicado a predios registrados como predios no registrados, en el mismo sentido se determinó que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de un bien inmueble urbano es un título suficiente para inscribir este acto en el registro de la propiedad inmueble y cancelar el

asiento de dominio del anterior titular registral.

En el mismo sentido se analizó los considerandos quinto y séptimo de la Resolución N.° 554-2020-SUNARP-TR-T, expedida por la Cuarta Sala del Tribunal Registral, la cual señaló que la solicitud no contenciosa deberá tener los requisitos expresados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil, es decir se deberá describir el bien materia de prescripción con la mayor exactitud posible, acompañándose la documentación técnica requerida, es decir planos de ubicación y el plano perimétrico del inmueble y si existieran edificaciones, éstas deberán describirse con la mayor precisión posible, esta documentación técnica deberá estar suscrita por ingeniero o arquitecto correspondiente, así como la debida visación municipal. Asimismo, la forma de la documentación técnica que será presentada al Registro Público será las copias certificadas de los planos o documento emitido por el notario expresando que dicha documentación técnica formó parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

Respecto al primer objetivo específico, el cual fue **analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia** se analizó la Sentencia del Tribunal Constitucional, respecto del Expediente N.° 0016-2002-AI/TC, la cual señaló que la Constitución Política peruana no reconoció en forma expresa a la seguridad jurídica como principio, sin embargo es considerada como parte consustancial del Estado Constitucional de Derecho, definiéndola como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano respecto de cuál va a ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho a un caso concreto.

Asimismo se analizó el considerando segundo de la Sentencia del Tribunal Constitucional, respecto de los expedientes 001/0003-2003-AI/TC, donde expresó que la seguridad jurídica es un principio reconocido de forma implícita en el texto de la Constititución Política del Perú, la cual refleja un valor superior de tipo garantista, respecto a la aplicación del Derecho.

Respecto al segundo objetivo específico, el cual fue **analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la**

legislación peruana, se analizó el considerando sexto y séptimo de la Resolución N.° 174-2018-SUNARP-TR-A, expedida por la Quinta Sala del Tribunal Registral, la cual afirmó que una vez que el notario realiza la declaración de prescripción adquisitiva, acreditándose todos los requisitos para la prescripción y sin que haya mediado oposición, entonces el procedimiento notarial habría concluido; del mismo modo afirmó que la oposición sólo puede formularse hasta antes de la emisión del acta notarial que declara la adquisición del bien por prescripción adquisitiva, acto que da por finalizado el procedimiento en el estado en que se encuentre.

Del mismo modo, se analizó el considerando séptimo y noveno de la Resolución N.° 445-2015-SUNARP-TR-T, expedida por la Cuarta Sala del Tribunal Registral, la cual señaló que dentro de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, ante la interposición de alguna oposición, la cual recaiga sobre el mismo predio, inhabilita que posteriormente se tramite un nuevo procedimiento no contencioso, ya que ante la oposición presentada se crearía una controversia, la cual debe ser resuelta sólo por el Poder Judicial.

Por último, se analizó el considerando tercero y sexto de la Resolución N.° 2063-2014-SUNARP-TR-L, expedida por la Primera Sala del Tribunal Registral, la cual señaló que una de las finalidades de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva es permitir que los titulares registrales o terceros que se vean perjudicados puedan ejercer su derecho de defensa, a través de la oposición que deberá ser formulada ante el notario que conoce de dicho procedimiento; asimismo señaló que la oposición puede formularse hasta antes de la expedición del acta definitiva que declara la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva.

En cuanto a las **discusiones**, respecto al objetivo general el cual fue **el análisis a la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana**, la totalidad de entrevistados concordaron que es correcta el otorgamiento de competencia hacia los notarios públicos para resolver prescripciones adquisitivas, no

obstante el notario Caballero afirmó que es un tanto discutible su constitucionalidad, sólo en determinados casos, por ejemplo cuando la posesión se haya consolidado y no exista controversia alguna; este punto de vista concuerda con el pensamiento del jurista Gonzáles (2015), ya que éste señaló que un notario resuelve asuntos no contenciosos donde no existe controversia alguna, por otro lado los doctrinarios Franco (2008) y Wilches (2008) afirmaron que un notario ejerce jurisdicción voluntaria y uno de los fines de ésta es descongestionar los despachos judiciales. Realizando una interpretación literal, no se puede cuestionar lo regulado por el artículo 21 de la Ley N.° 27157, ya que esta norma otorgó facultades a los notarios para que puedan declarar prescripciones adquisitivas, del mismo modo el artículo 5 de la Ley N.° 27333 ha regulado el procedimiento para la prescripción adquisitiva notarial, por ende al ser dispositivos normativos válidos y eficaces no puede ser descartada su obligatoriedad, esta posición ha sido ratificada por el segundo considerando de la Resolución N.° 547-2020-SUNARP-TR-A ya que en esta jurisprudencia se ratificó la posibilidad para que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente, siempre y cuando se acredite la posesión continua, pacífica y pública de un inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio, procedimiento que se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos. Por último, respecto a la definición de posesión concordamos con el jurista Savigny (1845), en el sentido de catalogarla como una situación de hecho, perteneciente al mundo de la experiencia sensible, con consecuencias jurídicas tales como la usucapión o los interdictos.

Sin embargo, respecto a la opinión del notario Caballero, consideramos que los casos donde se podría discutir la constitucionalidad del procedimiento de prescripción adquisitiva sería cuando se pretenda prescribir un bien inmueble registrado, ya que al existir un titular registral creemos que el único funcionario capaz de cancelar un asiento registral sería un juez, a pesar de que no exista oposición dentro del procedimiento; por otro lado consideramos que la competencia otorgada a los notarios públicos no debe ser medida en base al tiempo en que pueda ser resuelto el procedimiento, sino a la seguridad jurídica que brinda este funcionario al declarar la propiedad por prescripción

adquisitiva, una vez se acrediten los requisitos legales correspondientes.

Concordamos con la posición de los juristas Monroy (2017) y Gonzáles (2015), ya que señalaron que en un procedimiento no contencioso no se está debatiendo la jurisdicción debido a que la contienda o conflicto de intereses es inexistente, por ende los asuntos no contenciosos como la prescripción adquisitiva notarial tiene como objeto legitimar una determinada situación jurídica sin la existencia de oposición de terceros; esta posición guarda conexidad con el segundo considerando de la Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L, la cual precisó que a través del artículo 5 de la Ley N.° 27333, se dispuso el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, catalogando a este procedimiento como asunto no contencioso de competencia notarial.

No concordamos con la posición del notario Caballero, ya que éste afirmó que en los casos de prescripciones adquisitivas, donde se acredite una posesión larga y se excluya en forma total cualquier tipo de conflicto de intereses, entonces estaremos ante un procedimiento de naturaleza no contenciosa, ya que en el supuesto que se quiera prescribir un bien inmueble registrado, ante la inminente cancelación del asiento registral, una vez declarado propietario al solicitante poseedor, se estaría extinguiendo el derecho de propiedad de una persona que cuenta con su derecho inscrito, situación donde a pesar de la no existencia de oposición en el procedimiento notarial, sólo puede ser extinguida por un juez que cuente con jurisdicción, ya que esta acción implica una controversia o conflicto de intereses, a pesar de la no existencia de la oposición dentro del procedimiento notarial, esta misma posición ha sido adoptada por el jurista Gonzáles (2015) al cuestionar la constitucionalidad del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, por vulneración del juez natural.

No concordamos con la opinión del notario Bolivar y el notario Delgado debido que este procedimiento no es de naturaleza dual, ya que en conformidad con la posición del jurista Cavani (2015), un procedimiento implica un conjunto de actos destinados a obtener una decisión final, no obstante no se encuentra estructurado en base a un contradictorio, definición que aplicaría a los

procedimientos no contenciosos que puede conocer un notario, sin embargo, tal como precisaron los juristas Monroy (2017), Ticona (1999) y Alvarado (2014), un proceso sí se encuentra estructurado en base al contradictorio, el cual sólo puede resuelto por un juez que cuente con jurisdicción, por ende los procedimientos de naturaleza no contenciosa pueden ser resueltos por un notario y un juez, sin embargo un proceso sólo puede ser resuelto por un juez.

Concordamos con todos los entrevistados, en el sentido que el notario debe realizar un juicio de valoración de los medios probatorios acompañados a la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio y de esta forma declarar en sentido positivo la adquisición por prescripción adquisitiva del bien inmueble; esta posición concuerda con lo afirmado por el jurista Gonzáles (2015), ya que una vez se expida el acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio, en los considerandos de ésta se deberán incluir las valoraciones de las pruebas presentadas ante el despacho notarial; en el mismo sentido esta línea de pensamiento concordó con el numeral 5.2. de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN, ya que dentro de la calificación registral, una vez presentado un título de prescripción adquisitiva de dominio ante el Registro Público, no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N.° 27333 y normas complementarias, sean de exclusiva competencia del notario, así como el cuestionamiento del fondo y motivación de la declaración notarial, por ende este acto administrativo ratifica que el Notario tiene un deber de motivación y valoración de los medios probatorios que se presenten en la solicitud no contenciosa, siendo de su exclusiva responsabilidad la valoración de las mismas.

Respecto al primer objetivo específico, el cual fue **analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia**, concordamos con todos los entrevistados en el sentido que la seguridad jurídica es un principio que se encuentra implícito en nuestra Constitución, el cual rige todo nuestro sistema jurídico al brindar certeza en las transacciones y actos que realizan los sujetos de la realidad; en cuanto a la afirmación de principio como mandato de optimización, contenido dentro del mundo de lo jurídico, concordamos con la posición de los doctrinarios Joya

(2018), Sánchez (2018), Vita (2015), Suárez (2012) y Estrada (2011); esta misma posición ha sido ratificada por la Sentencia del TC 0016-2002-AI/TC, ratificando a la seguridad jurídica como un principio que puede ser definido como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano con la finalidad de formar cierta predictibilidad en las decisiones de los poderes públicos al momento de aplicar el Derecho a un caso concreto.

En cuanto a la diferencia entre principio y valor, concordamos con el notario Caballero y Escarza, al adoptar una concepción neoconstitucionalista o principialista, en el sentido que los principios reflejan valores supremos que orientan todo el sistema jurídico, esta posición ha sido ratificada por los doctrinarios Joya (2018), Sánchez (2018), Suárez (2012) y Estrada (2011); no obstante la diferencia que señaló el positivismo, y al cual se apegan los abogados Pérez, Bustamante, Delgado y Butrón, es que el principio encuentra regulación en el sistema jurídico y el valor encuentra regulación en la subjetividad del sujeto, pensamiento que ha sido afirmado por los doctrinarios Chávez (2019) y Vita (2015).

En cuanto a la seguridad jurídica que otorga la declaración notarial de prescripción adquisitiva, concordamos con la totalidad de entrevistados, en el sentido que se constituirá la oponibilidad hacia terceros, en cuanto al conocimiento del título de propiedad consolidado, no obstante esta seguridad jurídica se verá consolidada una vez se inscriba el dominio ante el registro correspondiente, esta posición concuerda con la posición del jurista Silva (2013) ya que éste afirmó que una vez declarada la prescripción adquisitiva se concede seguridad y certeza a las relaciones jurídicas. Esta posición ha sido ratificada por el primer considerando de la Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L, al afirmar que el fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídica y, finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

No concordamos con la opinión del notario Bolivar, en el sentido que existe la posibilidad de cuestionamiento a través de un proceso de nulidad de acto jurídico, ya que si el procedimiento ha cumplido con todos sus requisitos es

indudable que la pretensión de nulidad devendrá en infundada ya que no se acreditará causal alguna que cuestione este procedimiento no contencioso.

El segundo objetivo específico fue **analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana**; en cuanto a si la oposición presentada por un tercero genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante, concordamos con el notario Caballero, Delgado y el abogado Pérez, en el sentido que debería acreditarse un mínimo de verosimilitud o requisitos determinados, con la finalidad que el notario pueda evaluar y/o calificar la pretensión opositora y de esta forma declarar procedente o no la oposición, del mismo modo concordamos con la opinión del abogado Portugal en el sentido que el opositor debería acreditar un interés y legitimidad al momento de presentar su pretensión opositora al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Esta línea de pensamiento concuerda con la opinión del jurista Gonzáles (2015) ya que éste afirmó que es necesaria la motivación del escrito de oposición.

Esta línea de pensamiento genera contradicción con lo regulado en el artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, ya que este dispositivo normativo sólo requiere que la oposición sea presentada por escrito sin ningún tipo de fundamentación o medio probatorio que acredite el perjuicio en contra del opositor. En el mismo sentido, el considerando séptimo de la Resolución N.° 174-2018-SUNARP-TR-A ha ratificado que, conforme al numeral 1 del artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Asimismo, el considerando sexto de la Resolución N.° 2063-2014-SUNARP-TR-L ha señalado que la oposición puede formularse en cualquier momento, hasta antes de la emisión del acta notarial que declara la prescripción, siendo el único requisito su presentación por escrito, dando como consecuencia la finalización del trámite en el estado en que se encuentre.

No concordamos con la opinión del notario Bolivar y Escarza ya que la oposición no es un recurso utilizado de forma correcta, ya que para que sea

proporcional con la solicitud no contenciosa, el escrito de oposición debería acreditar un mínimo de interés en cuanto al perjuicio que se le ocasionaría al opositor, por ejemplo el caso del titular registral que verá cancelado su derecho inscrito una vez se declare propietaro al prescribiente.

En cuanto al desacuerdo de la figura procedimental de la oposición, respecto a la no exigencia de requisito alguno, más allá de que la oposición sea presentada por escrito, concordamos con el notario Caballero, Delgado, el abogado Pérez, Bustamante y Portugal, en el sentido que el D.S. 035-2006-VIVIENDA debería regular un conjunto de requisitos para que la oposición sea admitida por el notario, tales como la presentación de medios probatorios con cierta verosimilitud que acredite un perjuicio en contra del opositor, del mismo modo concordamos que este escrito deba ser suscrito por abogado, ya que este profesional es un asesor que podría brindar suficiente información al opositor acerca de las consecuencias de la oposición; estamos en desacuerdo con la opinión del notario Bolivar y el abogado Butrón, ya que el notario sí debería emitir un juicio valor respecto de la oposición presentada ante su despacho, en este sentido se debe adoptar una posición crítica respecto del artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, en cuanto a la mejor regulación de los requisitos de la oposición.

V.- CONCLUSIONES

Primero.- En base a los resultados y discusiones contenidos en el informe de la investigación, las entrevistas brindadas por los notarios: Dr. Caballero, Dr. Escarza y Dr. Delgado, además de las Resoluciones contenidas en la Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L, la Resolución N.° 547-2020-SUNARP-TR-A**,** y de la interpretación literal y finalista del artículo 21 de la Ley N.° 27157 y el artículo 36 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, se puede concluir que un notario público cuenta con competencia para resolver una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, sólo en cuanto a predios urbanos, siempre y cuando se acredite la posesión continua, pacífica y pública por un periodo igual o mayor a diez años, además de precisar que los notarios sólo son competentes para resolver prescripciones adquisitivas extraordinarias.

Segundo.- En base al aporte doctrinario del profesor Cavani (2015), el procesalista Monroy (2017), la interpretación literal del artículo 35 del D.S. 035-2006-VIVIENDA y el aporte brindado por los notarios entrevistados: Dr. Caballero, Dr. Escarza y Dr. Delgado se ha concluido que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es de naturaleza no contenciosa ya que en éste queda excluido cualquier tipo de litis o controversia.

Tercero.- En base al aporte de los notarios entrevistados: Dr. Caballero, Dr. Escarza, Dr. Delgado, los abogados Bustamante, Portugal y Pérez y la interpretación literal del considerando segundo y tercero de la sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. 0016-2002-AI/TC) y el considerando segundo de la sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. 001/0003-2003-AI/TC), además del aporte del doctrinario Estrada (2011), se puede concluir que la seguridad jurídica es un principio trascendental de todo el ordenamiento jurídico, que si bien es cierto no tiene una regulación explícita, se halla contenida en nuestra constitución de manera implícita, la cual se le podría catalogar como la expectativa razonable que esperan los sujetos de una sociedad, respecto a la aplicación del Derecho por parte del poder púbico.

Cuarto.- En base al aporte de los notarios entrevistados: Dr. Caballero, Dr. Escarza y Dr. Delgado, el aporte de los abogados Pérez, Bustamante y

Portugal se puede concluir que la oposición presentada dentro de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva origina inseguridad jurídica en contra del solicitante poseedor, debido que el artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA no exige mayor requisito a la oposición, bastando que sea presentada por escrito, sin ningún tipo de fundamentación o acreditación de interés que acredite un mínimo perjuicio en contra del opositor, generando que el procedimiento notarial concluya, dando paso al proceso judicial para que sea resuelta la controversia jurídica.

VI.- RECOMENDACIONES

En cumplimiento de este apartado, se recomienda lo siguiente:

Primero.- Dado que la oposición presentada en un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva genera inseguridad jurídica en contra del solicitante poseedor, se recomienda al legislador (Poder Legislativo) que amplíe el contenido del artículo 43 del D.S.035-2006-VIVIENDA, en cuanto a la regulación de un conjunto de requisitos que versen sobre la oposición.

Segundo.- En tal sentido, recomendamos al legislador que modifique los requisitos de la oposición, para que ésta sea presentada por escrito, suscrita por abogado, además de fundamentar la petición opositora a través de medios probatorios documentales que acrediten un perjuicio verosímil en contra del opositor.

Tercero.- Del mismo modo, el legislador deberá facultar al notario para que pueda calificar y valorar los medios probatorios contenidos en el escrito de oposición y de esta forma declarar procedente o no la oposición presentada ante su despacho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcalde, J. (2019). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (23), 169-170. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722014000200015

Alvarado, A. (2014). La imparcialidad judicial y el debido proceso. *Ratio Juris,* 9 (18), 215-219. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585761329010

Álvarez, J. (1986). *Curso de Derechos Reales – Propiedad y Posesión.* Editorial Civitas, 77-78.

Álvarez, J. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral*. 3ra. Edición. Ediciones Legales, 26-43.

Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica.* Grijley, 197-198.

Arboleda, P. & Aristizábal, J. (2019). La ponderación entre el principio a la intimidad y el principio a la libertad de información: aplicación del método de medición objetiva. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 49 (130), 36. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=151462828002

Barcía, R. (2017). La concurrencia de acciones reales y la posesión material. *Revista de Derecho – Universidad Católica del Norte,* (24), 68. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=371052293003

Bouckaert, B. & Depoorter B. (1999). Adverse possession and title systems. *Encyclopedia of law and economics*, 18. http://hdl.handle.net/1854/LU-110687

Carranza, C. & Ternera, F. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos,* (2), 90. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73315636004

Carranza, C. & Ternera, F. (2012). La posesión: medio y fin. Examen de la figura en Colombia y Perú. *IUS. Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C.,* (29), 37. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=293222991003

Casanova, R. (2017). *Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial* [trabajo académico para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. 25-33. Obtenido de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11779

Castro, G. (2018). Una aproximación teórica a la obra de Arturo Valencia Zea De la posesión y la función social de la propiedad: el gran problema jurídico del siglo XX en Colombia, revisión histórica jurídica. *Vía inveniendi et iudicandi.* 1 (13), 39-40. https://doi.org/10.15332/s1909-0528.2018.0001.01

Chávez, J. (2019). Ponderación y equidad: Alexy, Recaséns y la búsqueda de lo razonable en la argumentación jurídica. *Revista Derecho del Estado,* (43), 110. https://doi.org/10.18601/01229893.n43.05

Estrada, S. (2011). La noción de principios y valores en la jurisprudencia de la Corte Constitucional. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 41 (114), 53-72. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=151422616002

Estrada, S. (2014). El neoconstitucionalismo principialista en la asamblea nacional constituyente de 1991. *Prolegómenos. Derechos y Valores*, XVII (33), 34-35. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87631486003

Franco, P. & Wilches, R. (2008). Asignación de funciones judiciales a los Notarios Públicos. Caso de la declaración de posesión regular y de la declaratoria de prescripción de vivienda de interés social de la ley 1.183 de 2008. *Vniversitas*, (116), 230-237.

https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82515355009

Gonzáles, G. (2013). *Derecho Urbanístico.* 7ma. Edición. Ediciones Legales, 238-240.

Gonzales, G. (2015). *La Usucapión, fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio.* 3ra Edición. Jurista Editores E.I.R.L, 489-517.

Gonzáles, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales.* 2da. Edición. Jurista Editores, 157-161.

Gordley, J. (1996). Protecting Possession. *The American Journal of Comparative Law*, 44 (2), 293-294. https://doi.org/10.2307/840711

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación.* 5ta edición. Mc Graw Hill, 7.

Ihering, R. (1926). *La posesión.* Editorial Reus S.A, 118.

Joya, D. & Sánchez, A. (2018). Inseguridad jurídica ante el impedimento del ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad dentro del proceso especial para la paz. *Revista IUSTA, (48)*, 218-219. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=560360408007

León, M. (2017). *Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos en el Perú* [tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio Institucional, 165-166. Obtenido de: http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1879

Loo, M. (2017). El significado del procedimiento administrativo. *Revista Derecho del Estado*, (38), 158. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337653757006

Manrique, R. (2019). *La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio* [trabajo académico para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional, 28-29. Obtenido de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16239

Monroy, J. (2017). *Teoría general del proceso.* 4ta. Edición. Communitas SAC, 264-268.

Netter, J., Hersch, P & Manson, W. (1986). An economic analysis of adverse possession statutes. *International Review of Law and Economics.* 6 (2), 217. https://doi.org/10.1016/0144-8188(86)90005-0

Ossorio, M. (2012). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. 26 Edición. Heliasta, 475.

Portela, J. (2009). Los principios jurídicos y el neoconstitucionalismo. *Díkaion*, 23 (18), 39. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72012329003

Prieto, C. (2003). El proceso y el debido proceso. *Vniversitas,* (106), 812-815. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82510622

Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L, Segunda Sala del Tribunal Registral. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N.° 547-2020-SUNARP-TR-A, Quinta Sala del Tribunal Registral. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N.° 554-2020-SUNARP-TR-T, Cuarta Sala del Tribunal Registral. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N.° 174-2018-SUNARP-TR-A, Quinta Sala del Tribunal Registral.

Recuperado de : https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N.° 445-2015-SUNARP-TR-T, Cuarta Sala del Tribunal Registral. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Resolución N.° 2063-2014-SUNARP-TR-L, Primera Sala del Tribunal Registral. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp

Sentencia del Tribunal Constitucional, EXP. 0016-2002-AI/TC. Recuperado de: https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf

Sentencia del Tribunal Constitucional, Exp 001/0003-2003-AI/TC. Recuperado de: https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html

Serrano, R. & Gómez, M. (2012). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. *Entramado,* 8 (1), 101-104 https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=265424601008

Savigny, F. (1845). *Tratado de la posesión según los principios de Derecho Romano*. Universidad Complutense, 19.

Silva, M. (2013). Comentario a la sentencia ROL 101809 de la Corte Suprema. *Revista de Derecho – Universidad Católica del Norte*, 20 (2), 471. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=371041345018

Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera,* (20), 138-139. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585961632008

Suárez, J. (2012). El argumento de los principios en la teoría contemporánea del derecho: un alegato antipositivista. *Civilizar. Ciencias Sociales y Humanas*, 12 (22), 60. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=100224190004

Suárez, J. (2013). ¿Una nueva cultura jurídica? *Díkaion*, 22 (1), 8. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72028761001

Suárez, J. (2016). El fundamento de los principios jurídicos: una cuestión problemática. *Civilizar. Ciencias Sociales y Humanas*. 16 (30), 56. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=100246672002

Thomas, A. (2003). Nuevo régimen de prescripción civil. *Vniversitas*, (105), 220-221. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82510508

Ticona, V. (1999). *El debido proceso y la demanda civil.* 2da. Edición. Editorial Rodhas, 24-25.

Universidad Continental. (2015, junio 8). *Curso taller: Derecho procesal, procedimiento y contradictorio* [Video]. YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=RG8TygzXTJA&t=103s

Villanueva, J. (2018). ¿La constancia de posesión y/o una licencia de construcción justifican la posesión y por ende no deviene en precario? *Revista Facultad de Jurisprudencia RFJ*, (3), 310-311. https://doi.org/10.26807/rfj.v0i3.49

Villanueva, R. (2015). La interpretación intercultural en el Estado constitucional. *Revista Derecho del Estado, (34), 299.* https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337640285013

Vita, L. (2015). La noción de principios jurídicos en la teoría del Derecho de Herman Heller. *Isonomía. Revista de Teoría y Filosofoía del Derecho*, (49), 57. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=363643925001

ANEXOS

ANEXO N.° 1

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN					
Título: “Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor”					
Planteamiento del problema	Problema de investigación	Objetivos de la investigación	Categorías	Subcategorías	Metodología
Desde la entrada en vigencia de la Ley 27157 y la Ley 27333, se autorizó a los Notarios Públicos la competencia para poder resolver procedimientos no contenciosos cuya solicitud sea la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble urbano. Dentro de este procedimiento se estableció un acto procedimental denominado oposición, no obstante ante la presentación de la solicitud no contenciosa del poseedor, con la debida acreditación de los hechos que fundamentan su solicitud, cabe interponer una oposición sin fundamento alguno, sin necesidad de acreditación de interés alguno, ocasionando inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante, es decir basta la presentación de un escrito simple, formulando una oposición, para que dicho procedimiento no contencioso culmine en la vía notarial y se derive ante el Juez civil competente.	Problema general	Objetivo general	Prescripción adquisitiva notarial	Posesión	Tipo de investigación
	¿Existe inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor, en un procedimiento de prescripción adquisitiva, una vez presentada una oposición?	Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.-			Básico
					Enfoque
				Procedimiento	Cualitativo
	Problemas específicos	Objetivos específicos			
	¿Qué es la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia?	Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.	Inseguridad jurídica	Principio	Participantes: 3 Abogados especialistas en derecho notarial. 5 Notarios de la ciudad de Arequipa
			Oposición	Requisitos de la oposición	Técnicas e instrumentos de recolección
	¿Cómo se regula la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana?	Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.			Técnicas: Entrevista, análisis documental.
					Instrumentos: Guía de entrevista y guía de análisis documental.

ANEXO N.° 2

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

GUÍA DE ENTREVISTA

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE: ……**
- **LUGAR DE TRABAJO: …….....**
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA: ……...**
- **FECHA DE ENTREVISTA: ……...**

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

_____
_____
_____
_____
_____

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

_____
_____
_____
_____
_____

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

_____
_____
_____

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

_____
_____
_____
_____
_____

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

_____
_____
_____
_____
_____

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

_____
_____
_____
_____
_____

_____

Firma del entrevistado.

ANEXO N.° 3

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

GUÍA DE ENTREVISTA

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Caballero Laura Hugo

1.2 Cargo e institución donde labora: Notario - Notaría Caballero

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.											X		
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías											X		
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.											X		
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación — Sí
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 93

26 de Marzo del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º 29[illegible]

HUGO J. CABALLERO LAURA
NOTARIO DE AREQUIPA
Colegio de Notarios de Arequipa
Mat. 036

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO

1.2 Cargo e institución donde labora: NOTARIO DE LA NOTARIA ESCARZA

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													X
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación [X]
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 97.5

07 de Abril del 2021.

NOTARIA ESCARZA AREQUIPA - PERU

JULIO E. ESCARZA BENITEZ
NOTARIO DE AREQUIPA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.° ..... TELF. .....

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: DELGADO VALDIVIA ROBERTO CARLOS

1.2 Cargo e institución donde labora: NOTARIO DE LA NOTARIA DELGADO VALDIVIA

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.											X		
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											X		
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación [X]
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

92.5

15 DE ABRIL del 2021.

Roberto Delgado Valdivia
Notario Abogado
Comercio 424 Mollendo Islay
Telefax 532552 - Arequipa Perú

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.º 29628763 TELF. 959620157

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Ruben Raul Bulva Callata

1.2 Cargo e institución donde labora: Notario de Bolivar

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													X
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación — Sí
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 97

08 de Abril del 2021.

NOTARIO DE AREQUIPA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.° ..... TELF. .....

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: PEREZ RIVEROS, NICO FEDERICO

1.2 Cargo e institución donde labora: REGISTRADOR PUBLICO EN ZONA REGISTRAL N° XII SEDE AREQUIPA

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													X
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación [X]
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

95

20 de abril del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º ..... TELF. .....

NICO FEDERICO PEREZ RIVEROS
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: CARLOS BUTRÓN FUENTES

1.2 Cargo e institución donde labora: ABOGADO - ESTUDIO JURIDICO Nilso Bedoya y Asociados

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.												X	
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías											X		
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación [X]
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

93

20 de Abril del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º ..... TELF. .....

Carlos F. Butrón Fuentes
ABOGADO
C.A.A. 02109

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: BUSTAMANTE MELENDEZ DIEGO
1.2 Cargo e institución donde labora: ABOGADO - NOTARIO BEGAZO
1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación [X]
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 97.5

12 - Marzo del 2021.

Diego Bustamante Melendez
ABOGADO
C.A.A. 11480

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.° ..... TELF. .....

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: PORTUGAL TORRES ERNESTO

1.2 Cargo e institución donde labora: ABOGADO - NOTARIA CABALLERO

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													X
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación — Si
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

98

23 de ABRIL del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º 29592157 TELF.

Ernesto T. Portugal Torres
ABOGADO
MAT. C.A.A. 2341

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Illanes Valdivia Maybelline

1.2 Cargo e institución donde labora: Notaria

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.													X
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación: si
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación:

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 97

10 de Mayo del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.° 45872707 TELF. 936104968

Maybelline Illanes Valdivia
ABOGADO
C.A.A. N° 12126

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Montoya Torreblanca Shirley Narayana

1.2 Cargo e institución donde labora: Notaria

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.												X	
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación — Sí
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 97

14 de mayo del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.° 46876840. TELF. 982129039

Shirley Montoya Torreblanca
ABOGADO
C.A.A. 10548

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Zavala Rodriguez Luis Carlos

1.2 Cargo e institución donde labora: Notaria

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental

1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.- OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3.- ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.												X	
4.- ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													X
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías													X
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													X
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación: Si
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación:

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN 98

14 de Mayo del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º ..... TELF. 989689626

Luis C. Zavala Rodríguez
ABOGADO
C.A.A. 10266

ANEXO N.° 4

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Caballero Laura Hugo Julio
1.2 Cargo e institución donde labora: Notario de la ciudad de Arequipa, Notaría Caballero
1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
1.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2.-OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3.-ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.												X	
4.-ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											X		
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr											X		

	verificar los supuestos.													
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación	**SI**
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación	

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN **93,5**

30 de Marzo del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.º 29[illegible]

HUGO J. CABALLERO LAURA
NOTARIO DE AREQUIPA
Colegio de Notarios de Arequipa
Mat. 036

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

V. DATOS GENERALES

5.1 Apellidos y Nombres: Escarza Benitez Julio Ernesto
5.2 Cargo e institución donde labora: Notario de la ciudad de Arequipa, Notaría Escarza
5.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
5.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2.-OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3.-ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.												X	
4.-ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías											X		
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr											X		

	verificar los supuestos.													
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación	**SI**
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación	

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN

92,5

10 de Abril del 2021.

NOTARIA ESCARZA AREQUIPA - PERU

JULIO E. ESCARZA BENITEZ
NOTARIO DE AREQUIPA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N.° ..... TELF. .....

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

IX. DATOS GENERALES

9.1 Apellidos y Nombres: Butrón Fuentes Carlos
9.2 Cargo e institución donde labora: Abogado, ex Registrador Público de Arequipa
9.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
9.4 Autores de Instrumento: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo

X. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.- CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2.-OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3.-ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades de la investigación.											X		
4.-ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5.- SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.												X	
6.- INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías												X	
7.- CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8.- COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9.- METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr											X		

	verificar los supuestos.													
10.- PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											X		

XI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- **El instrumento cumple** con los requisitos para su aplicación
- **El instrumento no cumple** con los requisitos para su aplicación

SI

XII. PROMEDIO DE VALORACIÓN

93,5

23 de Abril del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N.º ..... TELF. .....

Carlos F. Estrán Fuentes

ABOGADO

C.A.A. 02109

ANEXO N.° 5

GUÍAS DE ENTREVISTAS APLICADAS

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Hugo Caballero Laura
- **LUGAR DE TRABAJO:** Notaría Caballero
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** Notario
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 26 de Marzo 2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Considero que sí es correcto; aunque pueda resultar un tanto discutible en algunos casos su constitucionalidad o no de dicha ley; en los casos en donde la posesión es absolutamente consolidada por los años de posesión (diez años o más) los Notarios han ayudado - y ayudan - a consolidar derechos de propiedad de poseedores que reunen los requisitos legales.

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

Debería conocer prescripciones extraordinarias o largas, de diez o más años; esto a fin de reducir conflictividad social; la idea es que; siendo el Notario un ministro de la paz que busca la justicia preventiva a fin de evitar conflictos; entonces una posesión larga haría presumir - aunque no siempre - una posesión, pacífica, pública y continua.

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Los casos de prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles en sede notarial, que cuenten con una posesión larga, que cumplan con los requisitos legales y en supuestos donde no exista conflictos de intereses

Vgr. Predios no inscritos que después de la prescripción larga logran inmatricularse; evidentemente se tratan de asuntos no contenciosos tramitables en sede notarial.

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Antes de declarar el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de inmueble notarial, el Notario emite un juicio valorativo del conjunto de los medios probatorios (valoración conjunta) y puede aplicar presunciones probatorias legales Vgr. Presunción de posesión intermedia, para que en el supuesto de que le generen convicción de posesión declare el derecho de propiedad.

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Es un principio y valor jurídico transversal a todo el ordenamiento jurídico peruano, a pesar de no tener un reconocimiento constitucional expreso (sí hay un reconocimiento implícito), sin embargo sí tiene un amplio desarrollo en la jurisprudencia del T.C. y la doctrina constitucional.

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

En la teoría del Derecho reciente, a partir de la Obra de Ronald Dworkin (1978), se empezó -nuevamente- a discutir sobre los principios jurídicos. Existen diversas acepciones sobre estos, veamos: Principio en el sentido de norma muy general, o sea las normas q' regulan un caso cuyas propiedades son muy generales; principio como norma que contiene términos vagos, o llamados conceptos jurídicos indeterminados Vgr. Abuso del Derecho; principio como directriz o norma programática; y por último principio en el sentido de Norma que expresa valores superiores de un ordenamiento jurídico; este último supuesto se refiere a los principios *

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

Sí, porque su derecho a la posesión se convierte en propiedad debidamente registrado en los Registros Públicos, y en consecuencia podría oponer su derecho de propiedad contra cualquier persona que pretenda desconocer o cuestionar dicho derecho de propiedad, asimismo genera publicidad registral y por tanto nadie podría desconocer su derecho o pretender desarrollarlo.

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

Una oposición debería argumentar verosimilitud en su derecho presuntamente vulnerado, en la actualidad la norma contenida en el artículo 5 inciso 19° de la ley 27333, faculta a cualquier persona tenga o no derecho, sea o no realmente perjudicado a poder presentar una oposición; ese tema debería regularse mejor, por ejemplo exigir al opositor que presente documentos que acrediten la verosimilitud de su oposición.

* en sentido estricto Vgr. Principio de Igualdad; estos prevalecen siempre frente a los directrices y juegan un papel negativo: "Evitan que la persecución de los intereses puedan dañar esos valores, considerados estos como cualidades que se predican de ciertas cosas, personas o acciones; con características de polaridad Vgr. Justicia-injusticia, Eficacia-ineficacia, Igualdad-desigualdad; y Jerarquía, por ello es que los valores últimos (principios en sentido estricto) prevalecen frente a las Directrices que contienen valores utilitarios.

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

Remito los argumentos desarrollados en la pregunta 8; se debería admitir las oposiciones de personas que puedan resultar perjudicadas, no se puede permitir que cualquier persona (aún sin tener ningún interés real de perjuicio o ventaja) pudiera oponerse, debería exigirse la presentación de documentos o medios probatorios con cierta verosimilitud, para que las oposiciones sean admitidas por el notario.

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

De lege lata, el Notario no debe calificar ninguna oposición, debe admitirlas y dar por concluído el procedimiento de prescripción; de lege ferenda, sí debería calificar (calificación sumaria) la verosimilitud de las oposiciones con medios (o medio) probatorios que prueben si los opositores tienen justificadas sus oposiciones

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

Si fuera una calificación sumaria amparada en la ley (que debería modificarse) que permita oponerse verosimilmente, no habría problema, y no estaría usurpando ninguna función judicial; pero actualmente, lamentablemente el Notario ~~pto~~ (No) puede calificar ninguna oposición, y si lo hace, sí cumpliría ilegalmente el ejercicio de la función judicial.

Firma del entrevistado.

HUGO J. CABALLERO LAURA
NOTARIO DE AREQUIPA
Colegio de Notarios de Arequipa
Mat. 038

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Julio Ernesto Escarza Benitez
- **LUGAR DE TRABAJO:** NOTARIA ESCARZA
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** NOTARIO
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 20-04-2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Si me parece que es una opción legislativa correcta, ya que existen casos en donde las prescripciones son totalmente pacíficas exentas de controversias.

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

Si me parece correcto. Conocer las prescripciones ordinarias implicaría que el notario tenga que evaluar otros aspectos como justo título y buena fe. que podrían acarrear controversias.

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Como está normado actualmente, el notario solo puede conocer de asuntos no contenciosos y me parece que es lo correcto.

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Si el notario debe dar razon de cuales son los elementos que han creado convicción respecto de la posición del prescribiente.

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Si efectivamente es un principio Transversal a todo ordenamiento jurídico. cuyo último fin será este establecer la paz social y justicia en la comunidad.

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

Los principios son universales y se aplican a todo un sistema de normas o leyes en cambio los valores son de orden individual. Es ase que los principios recogen valores.

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

Si. si es que el procedimiento de prescripción adquisitiva sea Tramitado con observancia del ordenamiento jurídico vigente

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

No, la oposición es un recurso necesario que bien utilizado es una herramienta útil para prevenir la vulneración del derecho del propietario

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

Considero, que la técnica legislativa de tal D.S. es deficiente, se debió regular que como mínimo se invoque legítimo interés y que además se la oposición sea acompañada de elementos probatorios y que exista una fundamentación fáctica y jurídica suficiente.

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

El notario debería estar facultado a rechazar de plano las oposiciones que no tengan justificación o fundamentación alguna. Si la oposición contiene fundamentación y pruebas debería ser puesta en conocimiento del Poder Judicial para que se resuelva la admisión o no de la oposición.

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

Considero que el notario no debe calificar o conocer los fundamentos de la oposición, esta tarea debe ser exclusiva del órgano jurisdiccional.

Firma del entrevistado.

NOTARIA ESCARZA AREQUIPA - PERÚ

JULIO E. ESCARZA BENÍTEZ
NOTARIO DE AREQUIPA

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** ROBERTO CARLOS DELGADO VALDIVIA
- **LUGAR DE TRABAJO:** NOTARIA DELGADO VALDIVIA
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** NOTARIO PÚBLICO
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 15 de ABRIL del 2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

SI, CONSIDERO CORRECTO QUE SE HAYA OTORGADO COMPETENCIA PORQUE PERMITE DE QUE LOS PROCEDIMIENTOS TENGAN MAYOR CELERIDAD Y SE HAGAN DE LA MEJOR MANERA

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

CONSIDERO QUE EL NOTARIO DEBE DE CONOCER TODO TIPO DE PRESCRIPCIONES TANTO ORDINARIAS COMO EXTRAORDINARIAS YA QUE EN SI EL CÓDIGO CIVIL REGULA EL REQUISITO PARA AMBOS TIPOS DE INMUEBLES TANTO PARA BIENES URBANOS COMO PARA PREDIOS RUSTICOS, HAY MUCHAS PERSONAS QUE EN LA LABOR QUE DESEMPEÑO VIENEN Y CONSULTAN Y PIDEN QUE EL NOTARIO TAMBIEN TENGA COMPETENCIA PARA REALIZAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVAS

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

CONSIDERO QUE EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ESTÁ BIEN QUE SEA CONOCIDA POR LOS NOTARIOS, NO SOLO DEBE SER COMPETENCIA DEL PODER JUDICIAL, ESTO ES ASÍ PORQUE REALMENTE LO QUE CONOCE UN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ES UNA DECLARACION, NO ES LA ACREDITACIÓN, ENTONCES LA PERSONA CON SUS DOCUMENTOS YA SE CONVIERTE EN PROPIETARIA CON LA PRESCRIPCIÓN REGULADA EL CÓDIGO CIVIL A LOS 10 AÑOS Y LO UNICO QUE HACE EL JUEZ ES DECLARARLO, POR ESO SE DIO LA FACULTAD DE MANERA DUAL TANTO POR EL NOTARIO COMO EL JUEZ, POR ESO TAMBIEN CONSIDERO DE QUE CUANDO NOS HAN LIMITADO A NOSOTROS EN LA CALIFICACION DE LA OPOSICIÓN SE HAN EQUIVOCADO PORQUE EL NOTARIO DEBERIA RESOLVER ESO YA QUE TIENE TODO PARA RESOLVERLO

CONTINUACION DE PREGUNTA 2

DE PREDIOS RURALES, COSA QUE NO ESTÁ PERMITIDA POR LA LEY, PORQUE SOLO LO PERMITE EN PREDIOS URBANOS, ENTONCES SI DEBERIAMOS CONOCER NOSOTROS, PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS DE TODO TIPO, YA QUE LOS PREDIOS RURALES TODAVIA SIGUEN A CARGO COFOPRI RURAL O EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y SON ENTIDADES QUE SE DEMORAN MUCHO MÁS DE UN AÑO, MÁS DE DOS AÑOS SIN SANEAR UNA PROPIEDAD Y NO TIENEN TAMPOCO LA INFRAESTRUCTURA O LOS MEDIOS PARA PODERLO HACER

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

SI, ES OBVIO QUE EL NOTARIO DEBE VALORAR LOS MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR EL SOLICITANTE, PORQUE CON ELLO VA ACREDITAR DE QUE HA TRANSCURRIDO 10 AÑOS, QUE TIENEN POSESIÓN CONTINUA, POSITIVA, PÚBLICA PARA PODER ACCEDER AL INMUEBLE Y CONVERTIRSE EN PROPIETARIO

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

SI, CONSIDERO QUE LA SEGURIDAD JURÍDICA ES UN PRINCIPIO QUE RIGE A TODO NUESTRO SISTEMA JURIDICO, SE APLICA A TODO TIPO DE SITUACIONES Y ACTOS JURÍDICOS

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

PRINCIPIO ES ALGO QUE UNO PODRIA ESTAR OBLIGADO A CUMPLIR SIN TENER LA OPCION DE DESIDIR SI ES CORRECTO O NO ES CORRECTO Y VALOR ES LO MISMO PERO EN EL CASO DEL VALOR UNO TIENE LA FACULTAD PARA PODER DESIDIR DE ACUERDO A SU ETICA, MORAL DOR SI ES CORRECTO O NO ES CORRECTO

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

SI, la declaracion de prescripcion adquisitiva via notarial otorga seguridad juridica al solicitante, porque lo hace en menos tiempo, lo hace con menos actos posibles y de manera más rapido

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

SI, CONSIDERO DE QUE LE GENERA INSEGURIDAD AL POSEEDOR SOLICITANTE PORQUE DEFINITIVAMENTE AL NO TENER UNA CALIFICACIÓN O VALOR O REQUISITOS CONLLEVA A QUE LA OPOSICIÓN QUE SE LE PRESENTA AL NOTARIO NO LO PUEDA VALORAR, LO PUEDA CALIFICAR, Y OBVIAMENTE LE GENERA INSEGURIDAD JURIDICA porque LA PERSONA VA A TENER QUE INICIAR ESE PROCEDIMIENTO EN LA VIA JUDICIAL, CUANDO PODRIA FACILMENTE RESOLVER EN LA VIA NOTARIAL, A DEMAS DE ESO HAY VARIAS OPOSICIONES QUE SE PRESENTAN POR TEMAS PERSONALES Y NO POR TEMAS DE FONDO, Y ESO CONLLEVA A QUE EL NOTARIO TENGA QUE SUSPENDER EL PROCEDIMIENTO SIN QUE REALMENTE SE TOMEN EN CUENTA EL MOTIVO O FUNDAMENTO DE LA OPOSICIÓN, O SI TIENE RAZON O NO EL OPOSITOR

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

NO ESTOY DE ACUERDO, ESE DISPOSITIVO DEBIO HABER EXIGIDO EXPRESAMENTE QUE EL ESCRITO DE OPOSICION VAYA AUTORIZADO POR UN ABOGADO, POR UN LETRADO, PORQUE PORLOMENOS EL ABOGADO PUEDE DECIRLE A LA PERSONA QUE QUIERE PRESENTAR LA OPOSICION LAS RESPONSABILIDADES, O LOS ALCANCES QUE TENDRIA SOBRE UN PROCESO QUE ESTÁ EN TRAMITE; SI CONSIDERO QUE EL D.S.

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

SI, CONSIDERO QUE EL NOTARIO DEBERIA CALIFICAR LA OPOSICION; EL NOTARIO ES UN PROFESIONAL EN EL DERECHO, ES UN ABOGADO POR ENDE TIENE TODA LA CAPACIDAD DEBIDO A SU INVESTIDURA A PODER CALIFICAR EL ESCRITO DE OPOSICION, ENTONCES DEBERIA REINVERTIRSE EL SENTIDO DE LA JURISDICCION PARA QUE UN NOTARIO PUEDA ASUMIR LA CALIFICACIÓN DE LA OPOSICIÓN

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

NO, NO CONSIDERO QUE SI CALIFICA EL NOTARIO, LA OPOSICION PRESENTADA POR UN TERCERO ESTARIA CUMPLIENDO LA FUNCION DE UN JUEZ YA QUE REALMENTE LO QUE SE HACE EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVO ES DECLARAR UN DERECHO QUE YA ESTÁ GANADO POR LA POSECION POR LOS 10 AÑOS COMO DICE EL C.C. ESO TRANQUILAMENTE LO PUEDE HACER UN JUEZ O UN NOTARIO, EN TODO CASO SI SE PRESENTARA UNA OPOSICION, SI EL NOTARIO VE QUE SE HAN CUMPLIDO LOS 10 AÑOS DE POSECION Y ESTA TODO CONFORME DEBERIA TENER FACULTAD PARA DECLARARLO INFUNDADA, PERO EN NINGUN MOMENTO ESTARIA CUMPLIENDO LA FUNCION DE UN JUEZ, QUE ES MUY DISTINTA, ADEMAS LOS NOTARIOS ESTAMOS CONSIDERADOS MAGISTRADOS DE LA FE SEGUN LA DOCTRINA NOTARIAL.

Firma del entrevistado.

Roberto Delgado Valdivia
Notario Abogado
Comercio 424 Mollendo Islay
Telefax 532552 - Arequipa Perú

DEBIO HABER ESTABLECIDO EXPRESOMENTE, TAMBIEN LE DEBIO HABER PERMITIDO AL NOTARIO LA CALIFICACION DE LA OPOSICION, PESE A ESO EN LA NORMA GENERAL QUE REGULAN LOS PROCEDIMIENTOS NO CONTENCIOSOS, ESTABLECE QUE TODO ESCRITO QUE SE PRESENTE A UN PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO NOTARIAL DEBE ESTAR AUTORIZADO POR LETRADO, PERO DEBIO HABERSE ESPECIFICADO EN EL DECRETO SUPREMO EN MERITO A ESA OTRA NORMA.

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Rubén Raúl Bolaños Collete
- **LUGAR DE TRABAJO:** Notario Bolívar
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** Notario
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 05-04-2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Sí muy de acuerdo

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

Sí de acuerdo

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Es de ambos

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

No, valera los medios probatorios

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Si es un principio

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

Son directrices generales que rigen determinados situaciones normas legales que tratan de cautelar una escala de valores o sistemas Valor es una concepción basado en la ética, moral y buenas costumbres

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

No, porque es susceptible de impugnarse conforme a las normas del acto jurídico

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

No, porque a nivel notarial los procedimiento son pacíficos sin contienda

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

Si porque los Notarios no valoran pruebas y su actuar debe ser sin posibilidad de conflicto

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

No, es labor del juez exige valoración

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

Si

RUBEN PAUL BOLIVAR CALLATA
NOTARIO DE AREQUIPA

Firma del entrevistado.

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Nico Federico Perez Riveros
- **LUGAR DE TRABAJO:** Zona Registral Nro XII Sede Arequipa
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** Registrador Publico
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 20 de Abril del 2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Sí considero correcto que se le haya otorgado competencia a los Notarios; porque eso permite tener mayor prontitud y diligencia en la declaración de la prescripción adquisitiva.

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

El Notario si deberia conocer tanta solicitudes no contenciosas extraordinarias como solicitudes ordinarias puesto que el Código Civil regula los requisitos para predios urbanos y rusticos y a traves de los Notarios se puede dar celeridad a los trámites debido que cuentan con mejores recursos.

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Debido a la inmensa carga judicial considero que es necesario que los Notarios puedan resolverlo a traves de un procedimiento no contencioso, que aliviaria la carga procesal judicial y

coadyuvaria a la resolución efectiva y pronta de las prescripciones adquisitivas; tratándose de una declaración.

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Si por supuesto que es muy importante que el Notario deba valorar los medios probatorios; pues debe comprobar fehacientemente que cumple con todos los requisitos que la ley prevee para obtener la propiedad a traves de la declaración de la prescripción adquisitiva.

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Si creo que la seguridad juridica es un Principio que rige todo nuestro sistema juridico, que aplica a todo tipo de situaciones y actos juridicos es lo que protege la legalidad de nuestros actos, y nos resguarda frente a posibles infracciones.

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

El Principio; es una generalidad un conjunto de criterios eticos de caracter general, que orientan la vida dentro de una sociedad en cambio un valor es una guia individual que define el comportamiento de cada individuo; según lo que cada uno considera como comportamiento correcto.

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

Sí, otorga seguridad jurídica al solicitante puesto que una declaración Notarial otorga Fe Pública, cuyos efectos juridicos se traducen tanto en presunciones de veracidad e integridad como en juicios de legalidad, capacidad y legitimación.

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

Si genera inseguridad debido a que no esté regulada la intervención del Notario en caso se presente una oposición éste no cuenta con las herramientas legales necesarias para evaluar dicha oposición y necesariamente debe acudirse al Poder Judicial para resolver la controversia.

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

No estoy de acuerdo considero que dicho dispositivo legal debio exigir como requisito indispensable que la oposición deba ser autorizada por abogado letrado, para advertir y explicar a la persona que se opone acerca de las responsabilidades y consecuencias legales, respecto de dicho trámite.

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

Si considero que el Notario tiene toda la capacidad para poder calificar la oposición presentado por un tercero y debería estar facultado por ley para tener competencia para poder resolver este tipo de tramitación, lo que lograría celeridad y disminución de la carga procesal en los juzgados.

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

No considero que el Notario estaria cumpliendo la Función de un Juez, puesto que se trata de un procedimiento netamente declarativo, un derecho que ya ha sido adquirido legalmente por el paso del tiempo. Solo se acreditan el cumplimiento de los requisitos legales para la declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva.

Firma del entrevistado.

NICO FEDERICO PÉREZ RIVEROS
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Carlos Butrón Fuentes
- **LUGAR DE TRABAJO:** Oficina
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** Independiente
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 20-4-2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Si es correcto porque se trata de un procedimiento simplificado. Tramitado por funcionario Público con requisitos específicos. En el Poder Judicial se dilata el procedimiento que dura mucho tiempo

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

Es correcto pero se debe distinguir entre la ordinaria y extraordinaria. Ambos procedimientos están considerados en la Ley 27157, tanto el título supletorio como la prescripción propiamente dicha. El título supletorio se regula en el artículo 37 del DS 035-2006-Vivienda y la prescripción adquisitiva en el art 36 del acotado

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Es un procedimiento no contencioso, solo se notifica a los interesados, colindantes y propietarios inscritos a aquel de quien adquieren el bien. Cuando hay oposición se remite el expediente al

Juzgado Cont. 43 del DS 035-2006-Vivienda y art. 5 inciso 5.2 de la ley 27157

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Es parte de la función Notarial que contemple el artículo 5 del DS 035-2006-Vivienda

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Si la seguridad jurídica permite la convivencia y armonía social

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

El principio es la razón o fundamento que aplica principalmente los jueces para resolver casos constitucionales, tributarios, civiles.
El valor implica un juicio ético y moral

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

El procedimiento de Prescripción adquisitiva valorado por el Notario debe otorgar seguridad jurídica cuando cumple con los requisitos que señala la ley, y prevalece esta declaración para otorgar seguridad jurídica

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

No debe generar inseguridad puesto que al trámite de la oposición debe pronunciarse garante / irrefutable que contradice el trámite de Prescripción y esto debe ser evaluado por el juzgador, si el poseedor no ganó su posesión no podrá ser declarado propietario pero este hecho no genera inseguridad

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

Estoy de acuerdo pero la oposición es un instrumento que permite que sea resuelto por el Poder Judicial puesto que la misma obliga al Notario a remitir los actuados al Juzgado Especializado

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

El Notario no debe calificar la oposición porque solo tramita procedimientos no contenciosos

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

Si estaría cumpliendo la función de juez que no le corresponde por tramite, porque su trámite es no contencioso

Firma del entrevistado.....

Carlos F. Butrón Fuentes
ABOGADO
C.A.A. 02109

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** DIEGO BUSTAMANTE MELENDEZ
- **LUGAR DE TRABAJO:** NOTARIA BEGAZO DELGADO - AREQUIPA
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** ABOGADO PROCESOS NO CONTENCIOSOS
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 12-03-2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie Karoland Moncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

DESDE MI PUNTO DE VISTA CONSIDERO QUE LOS NOTARIOS TENGAN ESTA COMPETENCIA YA QUE LIBERA CARGA EN EL P.J.

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

LOS NOTARIOS SOLO DEBEN VER PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS POR EL TEMA DE TIEMPO

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

TAMBIEN ES UN PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO COMO LO INDICA EL ART. 4 DEL REGLAMENTO DE LA LEY 27157 YA QUE NO HAY CONTENCION EN LA LEY 27333

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

CONSIDERO QUE EL NOTARIO SI DEBE VALOR LOS MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR EL SOLICITANTE

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

NO, NO ESTÁ CONTEMPLADO A MENOS QUE HAYA OPOSICION EN TEMA NO CONTENCIOSO

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

EN SU GRAN MAYORIA SI PORQUE SE LE DA CONFIANZA QUE SE CUMPLE TODO LO QUE ESTA DENTRO DEL MARCO DE LA LEY

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

LA CONFIANZA QUE SE CUMPLE TODOS LOS ACUERDOS EN EL PROCEDIMIENTO SI OTORGA SEGURIDAD JURIDICA

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

SI, PORQUE EL OPOSITOR NO TIENE LEGITIMIDAD PARA PROCEDER, GENERANDO INSEGURIDAD JURIDICA AL POSEEDOR

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

NO, YA QUE GENERA INSEGURIDAD JURIDICA AL NO EXIGIR INTERES DE ACCION Y LEGITIMIDAD PARA OBRAR

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

SI, EL NOTARIO DEBE CALIFICAR ESE TIPO DE OPOSICIONES

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

NO, YA QUE SI EXISTE NORMA SE APLICARIA UN NORMA (REQUISITO)

Diego Bustamante Melendez
ABOGADO
C.A.A. 11480

Firma del entrevistado.

ANEXO: GUÍA DE ENTREVISTA APLICADA

GUIÓN DE ENTREVISTA

DATOS PERSONALES:

- **NOMBRE:** Ernesto Portugal Torres
- **LUGAR DE TRABAJO:** Notaría
- **FUNCIÓN DESEMPEÑADA:** Area No Contenciosa
- **FECHA DE ENTREVISTA:** 23 - ABRIL - 2021

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título del desarrollo de investigación: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor

Autores: Britzania Isabel Perez Machado y Connie KarolandMoncca Macedo.

Objetivo general: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana.

1.- ¿Considera usted correcto, que la Ley 27157, haya otorgado competencia a los Notarios, para que puedan declarar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble?

Si, es una medida correcta de parte del gobierno, pues permite la regularización de predios urbanos que a la fecha no pueden ser titulados.

2.- ¿Considera usted correcto que el Notario deba conocer sólo solicitudes no contenciosas de prescripciones adquisitivas extraordinarias o también debería ser competente para conocer solicitudes de prescripciones adquisitivas ordinarias?

Si es correcto porque el Notario solo conoce procesos no contenciosos de predios urbanos, puesto que el Notario no tiene facultades jurisdiccionales.

3.- ¿Cree usted que el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva es un procedimiento no contencioso o un procedimiento de naturaleza contenciosa que sólo debe ser resuelto por un juez?

Es un procedimiento en principio no contencioso, y si hay manifiesta oposición, recién debe ser de conocimiento del Juez.

4.- Al momento de declarar la propiedad por prescripción adquisitiva notarial, ¿el Notario debe valorar los medios probatorios ofrecidos por el solicitante?

Sí, debe valorar que se pruebe la posesión continua, pacífica y pública por el tiempo de 10 años, por diferentes medios probatorios que serán analizados en el Notario.

Objetivo específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

5.- ¿Cree usted que la seguridad jurídica es un principio que rige todo nuestro sistema jurídico peruano?

Sí es uno de los principios fundamentales del sistema jurídico, da la seguridad y la confianza en todo el tráfico jurídico.

6.- ¿Según percepción actual, podría brindar una diferencia entre principio y valor?

Tienen una relación bimisma, puesto que ambos se complementan, el valor es más general y el principio es la aplicación del valor en cada caso concreto.

7.- ¿Cree usted que con la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio notarial, se otorga seguridad jurídica al solicitante?

Sí, puesto que otorga seguridad jurídica no solo para el solicitante, sino para terceros, permitiendo las contrataciones y el tráfico jurídico.

8.- ¿Cree usted que la oposición presentada por un tercero, en un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, genera inseguridad jurídica en contra del poseedor solicitante?

Sí, debería regularse la oportunidad para obras o que demuestre legitimidad o interés para abrir de parte del opositor, para así dar mayor seguridad a la institución jurídica de la prescripción.

Objetivo específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

9.- ¿Está usted de acuerdo que el D.S. 035-2006-VIVIENDA no exija ningún requisito adicional a la oposición presentada por un tercero, ya que ésta sólo debe ser presentada por escrito?

No, debería exigir un mínimo de requisitos para que el opositor pueda presentar una oposición al procedimiento de prescripción adquisitiva.

10.- ¿Cree usted que el Notario debería calificar la oposición presentada por un tercero, es decir el interés del opositor y los fundamentos del escrito de oposición?

Si debería, pero no está facultado para hacerlo, a no ser que se modifique la normatividad para que pueda hacerlo.

11.- ¿Cree usted que si el Notario califica la oposición presentada por un tercero, estaría cumpliendo la función de un juez?

Posiblemente, el Notario no puede ir más allá de lo que le permite la normatividad, además que el Notario no tiene función jurisdiccional.

Firma del entrevistado.

Ernesto T. Portugal Torres
ABOGADO
MAT. C.A.A. 2341

ANEXO N.° 6

GUIÁS DE ANÁLISIS DOCUMENTAL REALIZADAS

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo General: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana

Descripción de la fuente	Resolución N.° 241-2021-SUNARP-TR-L. Segunda Sala del Tribunal Registral
Concepto normativo de análisis	Artículo 950 del Código Civil, artículo 7 y 21 de la Ley N.° 27157.
Análisis del contenido	Considerando: Primero.- La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes. Segundo.- En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del transferente, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43

	de Reglamento de la Ley N° 27157, fue precisado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157.
Conclusiones	1.- La prescripción adquisitiva extraordinaria es un modo originario de adquisición de la propiedad inmueble en base a la posesión pacífica, continua y pública por un lapso de tiempo igual o mayor a diez años 2.- El procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, según la Ley N° 27157 es de naturaleza no contenciosa la cual puede ser tramitada por un notario público, no obstante este funcionario sólo es competente para conocer prescripciones extraordinarias.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo General: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana

Descripción de la fuente	Resolución N.° 547-2020-SUNARP-TR-A – Quinta Sala del Tribunal Registral.
Concepto normativo de análisis	Artículo 21 de la Ley N.° 27157 y artículo 5 de la Ley N.° 27333.
Análisis del contenido	Considerando: Segundo.- (…) Posteriormente la Ley N.° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. 008-2000-MTCy su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Así, el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso, siendo el artículo 5 de la Ley N° 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio, señalando así que durante éste el Notario solicitará al registro la anotación preventiva de la solicitud.
Conclusión	1.- El procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, según la Ley N° 27157 puede ser declarada por un Notario Público, no obstante este funcionario sólo es competente para conocer prescripciones extraordinarias.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo General: Analizar la figura de la oposición, en la prescripción adquisitiva notarial y la inseguridad jurídica como consecuencia de la oposición en perjuicio del poseedor, según la doctrina y legislación peruana

Descripción de la fuente	Resolución N.° 554-2020-SUNARP-TR-T – Cuarta Sala del Tribunal Registral.
Concepto normativo de análisis	Artículo 5 de la Ley N.° 27333.
Análisis del contenido	Considerando: Quinto.- (…) Al respecto es de mencionar que el procedimiento de prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial, de conformidad con el literal b) del artículo 5 de la Ley N.° 27333, indica que la solicitud debe contener los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil. El inciso 2 de este último artículo señala que la demanda [en este caso solicitud por tratarse de un trámite notarial] debe cumplir con el requisito de describir el bien con la mayor exactitud posible. Para inmuebles se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existente, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea pertinente, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora de bien. En ese sentido constituye requisito de la prescripción adquisitiva de dominio de un predio, que se encuentren descritos los elementos suficientes que lo identifiquen, entre los cuales, se encuentra su denominación, ubicación, y demás datos físicos descriptivos, todo lo cual será evaluado por el notario a fin de determinar la identidad del predio. En esa línea, conforme al literal e) del artículo 5 de la Ley N° 27333, en el procedimiento notarial, el notario obligatoriamente se constituirá al inmueble materia de solicitud, extendiendo un acta de presencia. Séptimo.- Sin perjuicio de lo señalado, respecto a la formalidad de la documentación técnica, el literal h) del artículo 5 de la Ley

	27333 establece que el notario presentará a los registros públicos copias certificadas de los planos; la finalidad de este dispositivo es que los planos adjuntados correspondan al expediente de prescripción adquisitiva. Por lo que teniendo en cuenta dicha finalidad, se concluye que la formalidad requerida son las copias certificadas de los planos o en su defecto documento emitido por el notario donde se indique que los planos presentados formaron parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva seguido ante su notaría.
Conclusión	1.- En la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio se deberá identificar de forma plena el bien inmueble materia de prescripción, precisando el área, linderos y medidas perimétricas, además de adjuntar la documentación técnica que corrobore dicha identificación.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo Específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

Descripción de la fuente	Sentencia del Tribunal Constitucional, EXP. 0016-2002-AI/TC
Concepto normativo de análisis	La seguridad jurídica
Análisis del contenido	Considerando: Segundo.- En primer término, y dado que a diferencia de otras constituciones comparadas, nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como principio constitucional, es menester que este Tribunal determine si el principio aludido es uno de rango constitucional, y, por ende, si es susceptible de alegarse como afectado a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de ésta. Tercero.- El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la “predecible” reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Conclusión	1.- La seguridad jurídica es un principio intrínseco de nuestro sistema jurídico y si bien es cierto que no cuenta con una regulación normativa expresa en la Constitución, forma parte del sistema jurídica al generar una expectativa por parte del ciudadano respecto a la actuación del poder público y la aplicación del derecho a un caso concreto.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo Específico 1: Analizar la figura de la inseguridad jurídica, según la doctrina nacional, comparada y según la jurisprudencia.

Descripción de la fuente	Sentencia del Tribunal Constitucional, Exp 001/0003-2003-AI/TC
Concepto normativo de análisis	La seguridad jurídica
Análisis del contenido	Considerando: Segundo.- En el Expediente N.° 016-2002-AI/TC, el Tribunal consideró que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces de Derecho y la legalidad.
Conclusión	1.- La seguridad jurídica es un principio, que si bien es cierto no tiene una regulación expresa en la Constitución, sí tiene un reconocimiento implícito, la cual refleja un valor garantista del todo el ordenamiento jurídico.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo Específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

Descripción de la fuente	Resolución N.° 174-2018-SUNARP-TR-A – Quinta Sala del Tribunal Registral.
Concepto normativo de análisis	Artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.
Análisis del contenido	Considerando: Sexto.- (…) Teniendo en consideración que el notario ha realizado la declaración de prescripción mediante el Acta de fecha 21.07.2017, habiendo considerado que se han acreditado todos los requisitos para la prescripción y "sin que haya mediado oposición alguna" conforme a su propia declaración, el procedimiento notarial habría concluido, no siendo factible que mediante este procedimiento la Registradora, a su criterio, declare que el proceso ha culminado por la oposición de un tercero. Así también debe tomarse en cuenta que no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento registral ni la oposición a éste, salvo procedimiento contemplado en la Ley 30313, el cual no es de aplicación en este caso, en el que se ha declarado la prescripción notarial a favor de Francisco Lolo Arismendi Ballón y Juana Francisca Samanez Gallegos. Séptimo.- De otro lado, el artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA precisa en el numeral 43.1 que: "*hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de títulos supletorios en trámite.*" Como se aprecia, la oposición puede formularse en cualquier momento del procedimiento, hasta antes de la emisión por parte del notario, del acta notarial declarando la prescripción; lo que dará lugar a la finalización del trámite en el estado en que se encuentre.

Conclusión	1.- La oposición presentada por un tercero, dentro de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, sólo podrá plantearse hasta antes de la expedición del acta definitiva que ponga fin al procedimiento al declarar como propietario al poseedor solicitante.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo Específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

Descripción de la fuente	Resolución N.° 445-2015-SUNARP-TR-T – Cuarta Sala del Tribunal Registral.
Concepto normativo de análisis	Artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.
Análisis del contenido	Considerando: Séptimo.- (…) Los escritos de oposición que se adjuntaron es uno fechado del 28/11/2014 suscrito por Manuel Alejandro Arana Zegarra, en que se opone a la prescripción del lote 22 (justo el predio respecto del cual se ha seguido nuevamente un procedimiento de prescripción ante el mismo notario, según información advertida por el área de Catastro) y otro del 2/12/2014 suscrito por el ahora prescribiente Braulio Antonio Arana Callirgos. Es más, de acuerdo a la propia información vertida por el notario Víctor Merino Castillo en oficio del 21/4/2015, el expediente de prescripción adquisitiva seguido por doña Mercedes Adela Asenjo Pérez ha sido remitido al señor juez mixto de la provincia de Chepén. Todo ello denota la existencia de controversia respecto del dominio del predio submateria y de acuerdo a lo antes explicado, el notario no tiene competencia en caso de conflicto. Noveno.- Por todo lo expuesto, se advierte que ante notario de Chepén Víctor Merino Castillo, Mercedes Adela Asenjo Pérez solicitó la prescripción adquisitiva de dominio –entre otros- de un predio ubicado en las esquinas San Lorenzo y Jr. Atahualpa en el distrito de Chepén. El 2/2/2015 el notario Merino solicita la cancelación de la anotación preventiva por la oposición interpuesta por Braulio Antonio Arana Callirgos y Manuel Alejandro Arana Zegarra, luego de o cual, diez días después el 12/2/2015, el mismo notario Víctor Merino Castillo solicita la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, esta vez iniciado por uno de los opositores Braulio Antonio Arana Callirgos, respecto del mismo

	predio ubicado en la esquina del Jr. Atahualpa Prolongación y la calle Víctor Raúl (antes calle San Lorenzo). Estando evidenciada la controversia respecto a dicho bien, no cabía que el notario Merino asuma competencia en un nuevo procedimiento.
Conclusión	1.- Dentro de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, ante la interposición de alguna oposición, la cual recaiga sobre el mismo predio, inhabilita que posteriormente se tramite un nuevo procedimiento no contencioso, ya que ante la oposición presentada existiría una controversia, la cual debe ser resuelta sólo por el Poder Judicial.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

TÍTULO DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN: Análisis de la oposición en la prescripción adquisitiva notarial y la creación de inseguridad jurídica en perjuicio del poseedor.

Objetivo Específico 2: Analizar la oposición, dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, según la legislación peruana.

Descripción de la fuente	Resolución N.° 2063-2014-SUNARP-TR-L – Primera Sala del Tribunal Registral.
Concepto normativo de análisis	Artículo 43 del D.S. 035-2006-VIVIENDA y artículo 5 de la Ley N.° 27333.
Análisis del contenido	Considerando: Tercero.- (…) Así, el artículo 36 del D.S. 035-2006-VIVIENDA estableció que el notario solicite al registro respectivo, la anotación de la petición de prescripción adquisitiva; ello con la finalidad de publicitar que el predio es objeto de prescripción, y eventualmente, permitir que los titulares registrales o terceros perjudicados puedan formular oposición al trámite de declaración de prescripción ante el propio notario. Sexto.- Como se aprecia, la oposición puede formularse en cualquier momento del procedimiento, hasta antes de la emisión por el notario, del acta notarial declarando la prescripción; lo que dará lugar a la finalización del trámite en el estado en que se encuentre. La judicialización del procedimiento de prescripción tramitada en sede notarial obedece a que se origina una contención o litigio a través de la oposición, de allí que en un proceso que ofrece mayores garantías, como es el judicial, pueden intervenir los interesados y supuestos afectados aportando las pruebas que serán valoradas por el juzgador a efectos de emitir una decisión que ponga fin a la controversia.
Conclusión	1.- La oposición puede presentarse en cualquier momento, sin embargo encuentra su limitación ya que sólo podrá presentarse hasta antes de la emisión del acta definitiva de prescripción adquisitiva, la cual declara la propiedad adquirida por prescripción.

ANEXO N.° 7

JURISPRUDENCIAS ANALIZADAS

EXP. N.º 0016-2002-AI/TC
LIMA
COLEGIO DE NOTARIOS DE JUNÍN

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 30 días del mes de abril de 2003, reunido el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, con la asistencia de los señores Magistrados Alva Orlandini, Presidente; Bardelli Lartirigoyen, Vicepresidente; Rey Terry, Aguirre Roca, Revoredo Marsano, Gonzales Ojeda y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Acción de inconstitucionalidad interpuesta por el Colegio de Notarios de Junín contra el segundo párrafo del artículo 7º de la Ley N.º 27755, que prevé que "Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2º de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor de veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)".

ANTECEDENTES

El demandante manifiesta que el artículo 7º de la Ley N.º 27755, al disponer que la inscripción del inmueble cuyo valor no sea mayor de 20 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), puede efectuarse mediante formulario registral legalizado por Notario, implica una inconstitucional modificación del ordenamiento jurídico del país basado en el derecho escrito y codificado.

Sostiene que el formulario registral carece de una matriz, imposibilitando la expedición de copias en caso de que el documento se extravíe o se destruya; no conlleva la seguridad de la escritura pública, por cuanto ésta otorga fecha cierta y permite comprobar la capacidad de los contratantes; facilita la falsificación de firmas; puede ser autorizado por cualquier verificador sin que existan normas precisas que regulen sus obligaciones y responsabilidades profesionales.

Afirma que en nuestro sistema de Derecho son los notarios quienes dan fe de los actos y contratos que se inscriben en los registros públicos. Aduce que una eficiente publicidad registral radica en que todo acto o contrato inscribible se formalice en una escritura pública, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza de derecho. Sostiene que la superioridad de la escritura pública radica en su matricidad y su fecha cierta, siendo deber del notario verificar la capacidad, libertad y conocimiento de los otorgantes, y velar por la legitimidad del acto o contrato.

El apoderado del Congreso de la República contesta la demanda y manifiesta que el legislador, a través de la dación de la Ley N.º 27755, fomenta el ejercicio pleno del derecho de propiedad y cumple con el deber de facilitar el acceso del mayor número posible de ciudadanos al registro de propiedad inmobiliaria, buscando promover la igualdad de condiciones en el acceso al registro. Afirma que, con la introducción del formulario registral legalizado por Notario Público, el camino al registro resultaría menos complicado.

Sostiene que cuando la norma impugnada establece el empleo alternativo del formulario registral legalizado por Notario Público, no introduce elementos ajenos al sistema del notariado latino; por el contrario, respeta la tradición jurídica romano-germánica del derecho escrito y codificado.

De otra parte, señala que la seguridad jurídica que garantiza el tráfico de bienes y servicios, se sustenta no sólo en el formulario o escritura pública, sino también en el registro mismo, siendo necesario que los derechos sean oponibles frente a terceros, lo cual sólo se logra con la publicidad registral y la seguridad jurídica que ésta brinda. Aduce que corresponde al reglamento de la ley y demás normas infralegales, establecer todas las normas de seguridad pertinentes.

Señala que debido a que la Ley N.º 27755 no ha sido aún reglamentada, el demandante supone una serie de situaciones ficticias y generadoras de inseguridad jurídica que en la realidad no resultan probables, porque, de acuerdo con los antecedentes legislativos y sus reglamentos, el empleo del formulario registral brinda una mayor seguridad jurídica.

Sostiene que no es correcto afirmar que el formulario registral carece de matriz, pues la Ley del Notariado prevé la posibilidad de que el formulario legalizado se incorpore al protocolo notarial, indicando, además, que el archivo registral conserva los formularios registrales, posibilitando que se pueda obtener una copia del documento original. Asimismo, afirma que es incorrecto sostener que la legalización del formulario registral implica una simple legalización de firmas, ya que se trata de una función más compleja, respaldada por las normas y principios de la función notarial. Por otro lado, señala que para que el formulario sea inscrito requiere, además de la legalización por parte del Notario Público, la posterior calificación por parte del Registrador, quien puede observar, e incluso tachar, los actos pendientes de inscripción si es que determina que éstos no se ajustan a las normas jurídicas aplicables.

Asevera que es erróneo afirmar que la escritura pública se trata de un documento que tiene "superioridad" sobre cualquier otro, dado que ésta también puede devenir en nula por contravenir las formalidades establecidas en la ley. En ese sentido, indica que no todo acto o contrato inscribible se formaliza en una escritura pública, pues el artículo 2010º del

Código Civil dispone que la inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria, de lo que se desprende que la inscripción puede tener lugar a partir de cualquier instrumento público, no sólo la escritura pública, e incluso de un documento privado, si así lo dispone la ley.

FUNDAMENTOS

1. Aunque la demanda no es lo suficientemente precisa en determinar cuál es el derecho o el principio constitucional que se considera afectado, del tenor de la misma es posible concluir que es el principio de la seguridad jurídica el que se entiende vulnerado por la disposición impugnada. En efecto, el recurrente manifiesta que aceptar la alternativa de que la inscripción de los inmuebles que no tengan un costo mayor de 20 UIT pueda ser efectuada mediante formulario registral legalizado por Notario supone una afectación del principio de seguridad jurídica, pues el formulario registral no presta las mismas garantías de una escritura pública; por su parte, el demandado considera que la utilización del formulario registral aminora los costos de inscripción, razón por la cual se fortalece el principio de seguridad jurídica, al permitirse que más personas gocen de un título de propiedad inscrito en los registros públicos. Así, aunque la divergencia en el presente caso pudiera aparecer como una relativa simplemente a la relación costo-beneficio de una opción legislativa, al estar comprometida la seguridad jurídica y con ella el correcto desarrollo que debe merecer el derecho constitucional a la propiedad, el Tribunal Constitucional considera que existe materia que justifica un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión.

La seguridad jurídica como principio constitucional

2. En primer término, y dado que a diferencia de otras constituciones comparadas, nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional, es menester que este Tribunal determine si el principio aludido es uno de rango constitucional, y, por ende, si es susceptible de alegarse como afectado a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de ésta.

3. El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio *in comento* no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los

ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del *statu quo*, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

4. Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2º, inciso 24, parágrafo a) ("Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido se hacer lo que ella no prohíbe"), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2º, inciso 24, parágrafo d) ("Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no este previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley") y 139º, inciso 3, ("Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación").

Seguridad jurídica y derecho de propiedad

5. Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquélla no sólo debe garantizar el mantenimiento del *statu quo,* de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza. En efecto, el derecho constitucional a la propiedad tiene una incuestionable connotación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no sólo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2°, que agrupa a los principales derechos fundamentales, sino que en su artículo 70° establece que "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...). A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública (...)" . De este modo, el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Tal conclusión se ve reafirmada cuando en el título "Del Régimen Económico", específicamente en el artículo 60° del texto constitucional, se dispone que "El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la

coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...)". Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

Test de proporcionalidad

6. El Tribunal Constitucional considera que tal como aparece planteada la cuestión controvertida, ésta puede resolverse bajo el test de proporcionalidad. En efecto, es pertinente preguntarse si el propósito legislativo de hacer del derecho de propiedad un derecho oponible frente a terceros (registrarlo), a través de la reducción de los costos que supone la obligatoria utilización de la escritura pública para la inscripción del mismo, no termina por sacrificar en tal grado el principio constitucional de la seguridad jurídica, que termina resultando desproporcionado aun cuando el fin resulte legítimo. Y es que si bien es cierto, tal como ha quedado dicho, la inscripción en el registro del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio del mismo, también lo es que es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad.

De la legitimidad constitucional del fin perseguido

7. Es bien conocido el grave problema que atraviesa nuestra sociedad en lo que a la inscripción del derecho de propiedad se refiere. Es considerable el número de propietarios en nuestro territorio que no poseen un título de propiedad inscrito en registros públicos, lo que supone que no sea posible ejercer a plenitud el derecho constitucionalmente reconocido. En ese sentido, es reconocible la intención del legislador, quien, a través de la utilización del formulario registral, procura crear para los propietarios de escasos recursos una vía menos costosa para inscribir su derecho. El fin perseguido, por lo pronto, aparece como constitucionalmente legítimo, pues se pretende dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo, a través del registro del mismo.

De la adecuación del medio utilizado para alcanzar el fin buscado

8. De otra parte, se puede concluir razonablemente que la reducción de los costos de transacción en la búsqueda de inscribir el derecho de propiedad, generará que un mayor número de personas puedan acceder a dicha inscripción, razón por la cual se entiende que la medida adoptada es idónea para alcanzar el objetivo que se busca. En efecto, la escritura pública es sin duda más costosa que la utilización de un formulario registral legalizado por Notario Público; por tanto, prever la alternativa de utilización de éste último por quienes, encontrándose dentro del supuesto de la norma, así lo deseen, es un medio adecuado a efectos de alcanzar el fin perseguido.

De la necesidad del medio utilizado

9. Sin embargo, para concluir la proporcionalidad de la disposición cuestionada, no es suficiente la legitimidad del propósito buscado, ni tampoco la adecuación de la medida al fin perseguido. Es imprescindible valorar la necesidad de que sea esa medida la utilizada y no otra la que pueda sacrificar en menor grado el principio constitucional comprometido, en este caso, la seguridad jurídica.

   A efectos de determinarse la necesidad o no de la medida adoptada, es del caso preguntarse cuál es el verdadero grado de afectación que sufre el principio de la seguridad jurídica, cuando se propone como alternativa la utilización del formulario registral legalizado por Notario Público, en lugar de la escritura pública.

   Al respecto, y en primer término, es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la escritura pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral. Sin duda, la escritura pública es el documento notarial más importante, dotado de una especial solemnidad, no sólo en su contenido (introducción, cuerpo y conclusión), sino en los actos previos y posteriores a su elevación, estipulados en los artículos 50 y siguientes de la Ley N.º 26002, Ley del Notariado. Se trata, pues, de un instrumento público, notarial, protocolar.

   Empero, el Tribunal Constitucional considera que si bien la alternativa de uso de los formularios registrales reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, ésta no se ve desvirtuada desde que se exige que el formulario registral sea "legalizado por Notario Público". La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26° de la Ley N.° 26002). 2) Una adecuada interpretación de la Ley N.° 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, ésta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son

instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96º de la Ley N.º 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97º de la Ley N.º 26002).

Es de observarse entonces que, conforme a estos lineamientos, si bien el formulario registral legalizado por Notario no goza de la solemnidad de una escritura pública, se ha optado por una medida que no termina por desvirtuar la seguridad jurídica, sino que, respetándola dentro de términos todavía razonables, presenta una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral.

10. Resulta importante agregar que, por lo demás, no es ajeno a este Tribunal que la Ley N.° 27755 será objeto de reglamentación en breve plazo, la misma que podrá desarrollar, bajo criterios aún más amplios, la seguridad jurídica otorgada por la legalización notarial del formulario registral.

Derecho a la igualdad

11. Finalmente, y aunque los recurrentes no han alegado una supuesta afectación del derecho a la igualdad por parte de la norma impugnada, considerando que las inscripciones mediante formulario registral legalizado por Notario, sólo se encuentran abiertas para los casos en que el valor del inmueble no sea mayor de 20 UIT, este Tribunal estima pertinente revisar si tal disposición es atentatoria al derecho constitucional referido. En reiterada jurisprudencia, este Supremo Colegiado ha establecido que el derecho a la igualdad consignado en la Constitución no significa, siempre y en todos los casos, un trato legal uniforme hacia los ciudadanos; el derecho a la igualdad supone tratar "igual a los que son iguales" y "distinto a los que son distintos", lo cual parte de la premisa de que es posible constatar que en los hechos no son pocas las ocasiones en que un determinado grupo de individuos se encuentran postergados en el acceso, en igualdad de condiciones, a las mismas oportunidades. Tal constatación genera en el Estado la obligación de tomar las medidas pertinentes a favor de los postergados, de forma que sea posible reponer las condiciones de igualdad de oportunidades a las que la Constitución aspira. Tal trato desigual no es contrario a la Norma Fundamental, pues está amparado en la razonabilidad; estamos ante el supuesto de "tratar distinto a los que son distintos", con la finalidad de reponer la condición de igualdad que en los hechos no se presenta.

12. Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquéllos que no cuentan con la inscripción. Tal ventaja se traduce, especialmente, en facultades de índole económica. Los que ostentan

un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible *erga omnes*, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad, con el desmedro económico que ello acarrearía, y tienen mayores posibilidades de convertirse en sujetos de crédito, por mencionar sólo algunas de la referidas ventajas. Existiendo, pues, marcadas distancias entre un título registrado y uno que no lo está, y, por ende, entre los que ostentan un derecho de propiedad con las prerrogativas que la Constitución aspira y aquéllos que no, y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias se debe a que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generan tal desigualdad de oportunidades. Tal ha sido el propósito de la disposición cuestionada. En tal sentido, el legislador ha partido de una presunción meridianamente objetiva: mientras mayor sea el precio del inmueble que se busca inscribir, se presume que mayor es el poder adquisitivo de la persona titular del mismo, y viceversa, mientras menor sea el precio, menor será la capacidad adquisitiva de quien se desea inscribir.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Perú y su Ley Orgánica,

FALLA

Declarando **INFUNDADA** la demanda de inconstitucionalidad contra el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755. Dispone la notificación a las partes, su publicación en el diario oficial *El Peruano* y la devolución de los actuados.

SS.

ALVA ORLANDINI
BARDELLI LARTIRIGOYEN
REY TERRY
AGUIRRE ROCA
REVOREDO MARSANO
GONZALES OJEDA
GARCÍA TOMA

Lo que certifico:

Dr. Daniel Figallo Rivadeneyra
SECRETARIO RELATOR (e)

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN Nº 174-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 16 de marzo de 2018.

APELANTE	:	**FRANCISCO LOLO ARISMENDI BALLON**
TÍTULO	:	**N° 2396435 DEL 08.11.2017**
RECURSO	:	**N° 100 DEL 03.01.2018**
REGISTRO	:	**PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO	:	**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**
SUMILLA	:	

COMUNICACIÓN DEL NOTARIO SOBRE FINALIZACIÓN DEL PROCESO NO CONTENCIOSO

"La comunicación, remitida por el Notario que pone en conocimiento la finalización del proceso no contencioso por la existencia de la oposición de un tercero se encuentra referida a la anotación preventiva del procedimiento de prescripción en trámite o a la eventual cancelación de la anotación efectuada mas no a la declaración definitiva que el citado ha efectuado con anterioridad, con la cual pone fin al procedimiento de prescripción".

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TÍTULOS SOBRE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Corresponde a las instancias registrales verificar que se hayan cumplido los requisitos establecidos en el literal f) del artículo 5 de la Ley 27333. Así, el Registrador debe verificar que la escritura pública respectiva contenga la solicitud presentada y se inserten los avisos y el acta de presencia del notario en el inmueble objeto de prescripción, requisitos que no constituyen aspectos procedimentales ni relativos al fondo o motivación de la declaración notarial".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del predio signado como lote 15, manzana B, Urbanización Ampliación La Negrita – Arequipa, inscrito en la partida N° 01078538 del Registro de Predios, a favor de Francisco Lolo Arismendi Ballón.

A tal efecto se adjunta los siguientes documentos:

a) Parte notarial del Acta de Protocolización N° 0145-NC de fecha 21.07.2017 otorgada por Notario Público Miguel Villavicencio Cárdenas.
b) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Karol Virginia Luque Cárdenas, cuyo tenor es el siguiente:

> *"(...)*
> *TACHA SUSTANTIVA.-*
> *Se procede a la TACHA del título presentado sustantivamente, en aplicación del Art. 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto el interesado solicita la inscripción de Prescripción Adquisitiva del lote 15, Manzana V, Urbanización Ampliación La Negrita, predio inscrito en la Partida N° 01078538. Para lo cual, adjunta la Escritura Pública 0145-NC otorgada por el Notario Miguel Villavicencio Cárdenas; sin embargo de los antecedentes registrales se ha verificado el título 2017-1593442 el cual contiene la solicitud de oposición presentada por Claudia Rivera Vera (copropietaria) ante el mismo notario, en ese sentido es de aplicación lo señalado en el Art. 5 inc. g) de la Ley 27333, por tanto de conformidad con el dispositivo legal indicado, el trámite No Contencioso ha FINALIZADO, debiéndose de haber remitido toda la documentación al Poder Judicial (1). Estando a lo indicado el título presentado adolece de defecto insubsanable, no siendo procedente la inscripción solicitada.*
> *(...)*
> *(1) TUO de la Ley 27157, Artículo 43.- La Oposición..."Esta oposición debe formularse por escrito ante el notario, quien suspenderá el trámite en el estado en que se encuentre y remitirá lo actuado al juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición."*
> *(...)"*

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación, principalmente de acuerdo a los siguientes argumentos:

- Del seguimiento realizado al título 2017-2396435, efectivamente se trata del título sobre prescripción adquisitiva de dominio del mismo predio presentado por su persona, el mismo que fue materia de observación y posteriormente fue materia de TACHA, es decir erróneamente se hace mención a un título que ha sido tachado y por lo tanto su asiento de presentación ha vencido y no tiene efectos legales ni registrales.
- De conformidad a lo que establece el art. 42 de la Ley 27157, la persona que formula oposición al expediente de prescripción adquisitiva de dominio en Sede Notarial, debe realizarla dentro del plazo que dura el trámite, es decir no lo puede realizar cuando el trámite ha culminado e incluso cuando ya se ha expedido la Escritura Pública de Prescripción Adquisitiva de dominio, eso fluye de la lectura del respectivo artículo, cuando se indica que "se suspenderá en el estado en el que se encuentre y remitirá lo actuado al Juzgado Especializado Civil de turno..."
- Como es de verse de la Escritura Pública de prescripción adquisitiva de dominio expedida por el notario público Miguel Elías Villavicencio Cárdenas del 21.07.2017, culminó su proceso al haberse otorgado la misma, y en el proceso establecido por Ley, no se planteó ninguna oposición al proceso en sí, por lo que, el notario expidió la escritura púbica correspondiente. Sin embargo de lo manifestado por la Registradora en el Título 2017-1593442 se indica que se planteó una oposición con fecha 26.09.2017, es decir después que el procedimiento ha culminado en exceso y por lo tanto dicha oposición NO tendría efecto legal alguno, por lo que, no debe ser tomada en cuenta para los efectos de una calificación, cosa que por error se ha considerado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida N° 01078538** del Registro de Predios de Arequipa, consta inscrito el lote 15, de la manzana B, urbanización Ampliación La Negrita, Arequipa.
- En el **asiento 4.- del rubro c**, consta la inscripción del dominio de Fredo Corro Riega Muñiz y Rina Corro Riega de Benavides.
- En el **asiento 5.- del rubro c**, se inscribe la transferencia de los derechos de Rina Celmira Corro Riega a favor de sus herederos, declarados, sus hijos. José Luis Eduardo y Roxana Mercedes Catalina Benavides Corro y de su cónyuge José Carlos Benavides Benavente.

- En el **asiento 6.- del rubro c**, se encuentra la transferencia de los derechos de José Carlos Benavides Benavente, a favor de sus herederos, sus hijos Roxana Mercedes Catalina Benavides Corro y José Luis Eduardo Benavides Corro.
- En el asiento **C00008** se ha registrado la transferencia de derechos de José Luis Eduardo Benavides Corro a favor de sus herederos declarados, sus hijos, José Carlos Benavides Torrelly, Juan Pablo Benavides Torrelly, Gina Giuliana Benavides Torrelly, Luis Eduardo Benavides Torrelly y de su cónyuge Gina María Torrelly Torrelly.
- En el asiento **C00009** se encuentra la compraventa de los derechos de José Carlos Benavides Torrely a favor de Gina María Torrely Torrely.
- En el asiento **C00010** consta la compraventa de los derechos de Gina María Torrelly Torrelly a favor de Héctor Rafael Arismendi Samanez.
- En el asiento **C00011** se encuentra la inscripción de la compraventa de los derechos de Gina Giuliana Benavides Torrelli a favor de Héctor Rafael Arismendi Samanez.
- En el asiento **C00012** consta la compraventa de los derechos de Roxana Mercedes Catalina Benavides Corro a favor de Claudia Rivera Vera.
- En el asiento **C00013** se encuentra la transferencia de los derechos de Juan Pablo Benavides Torrelly a favor de Claudia Rivera Vera.
- En el asiento **C00014** consta la donación de la totalidad de los derechos de Héctor Rafael Arismendi Samanez a favor de los esposos Jhon Ton Arismendi Samanez y Mercy Elizabeth Rondón Valdivia.
- En el asiento **C00015** consta la donación de la totalidad de los derechos de Jhon Ton Arismendi Samanez y Mercy Elizabeth Rondón Valdivia, a favor de Clara Ynés Llerena Rodríguez.
- En el asiento **C00016** se encuentra la donación de la totalidad de los derechos de Luis Eduardo Benavides Torrelly a favor de clara Ynés Llerena Rodríguez.
- En el asiento **C00018** consta el traslado de dominio por sucesión intestada de Frida Aidee Berta Corro Riega Vda. de Muñiz a favor de sus hijos Frida A. Muñiz Corro Vda. de Gonzales Vigil, María Virginia Guillermina Muñiz Corro, Jorge Adolfo Antonio Muñiz Corro, Oscar Ricardo Joaquín Muñiz Corro, Rina Eliana Augusta Muñiz Corro y Carmen Cecilia Muñiz Corro.
- En el asiento **C00019** se ha registrado la adjudicación, por mandato judicial, a favor de Claudia Rivera Vera del 50% del inmueble, respecto de los derechos de Claudia Rivera Vera en 30%, Luis

Eduardo Benavides Torrely en 5%, Jhon Ton Arismendi y Mercy Elizabeth Rendón Valdivia en 15%.

- En el asiento **D0008** se encuentra anotado el BLOQUEO hasta que se inscriba la compraventa de derechos de Frida A. Muñiz Corro Vda. de Gonzales Vigil, María Virginia Guillermina Muñiz Corro, Oscar Ricardo Joaquín Muñiz Corro, Jorge Adolfo Antonio Muñiz Corro, Rina Eliana Augusta Muñiz Corro y Carmen Cecilia Muñiz Corro a favor de Claudia Rivera Vera, por el precio de US$.66,000.00 así como la constitución de hipoteca a favor de Blanca Rosa Carbajal Viuda de Vera, hasta por la suma de US$,180,000.00.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si constituye causal de tacha sustantiva del título, la comunicación efectuada por el Notario que ha declarado la prescripción adquisitiva del predio mediante instrumento público, precisando que el procedimiento ha concluido por oposición.

- ¿Qué aspectos comprende la labor de calificación en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del predio signado como lote 15, manzana B, Urbanización Ampliación La Negrita – Arequipa, inscrito en la partida N° 01078538 del Registro de Predios; prescripción declarada a favor de Francisco Lolo Arismendi Ballón y su cónyuge Juana Francisca Samanez Gallegos en mérito al instrumento público N° 0145-NC de fecha 21.07.2017 otorgado por el Notario Público Miguel Villavicencio Cárdenas.

La Registradora procedió a la tacha del título por cuanto verificó que el título anterior, N° 2017-1593442 contiene la solicitud de oposición presentada por Claudia Rivera Vera (copropietaria) ante el mismo notario, por lo que, es de aplicación lo señalado en el Art. 5, inc. g) de la

Ley 27333; por tanto de conformidad con el dispositivo legal indicado, el trámite No Contencioso ha finalizado, debiéndose de haber remitido toda la documentación al Poder Judicial, ante lo cual considera que el título adolece de defecto insubsanable, no siendo procedente la inscripción.

El recurrente sostiene que la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio expedida por el notario público Miguel Elías Villavicencio Cárdenas del 21.07.2017, culminó su proceso al haberse otorgado la misma, y en el proceso establecido por Ley, no se planteó ninguna oposición al proceso en sí, por lo que, el notario expidió la escritura púbica correspondiente. Sin embargo de lo manifestado por la Registradora en el Título 2017-1593442 se indica que se planteó una oposición con fecha 26.09.2017, es decir después que el procedimiento ha culminado en exceso y por lo tanto dicha oposición no tendría efecto legal alguno, por lo que, no debe ser tomada en cuenta para los efectos de la calificación.

2. Por lo que, corresponde a esta instancia determinar si constituye causal de tacha la comunicación remitida por el Notario Público que ha declarado la prescripción, en la que indica que el procedimiento ha concluido por la oposición presentada.

Asimismo, cabe indicar que se ha recibido la comunicación escrita del Notario Público de Arequipa, Miguel Villavicencio Cárdenas, en la que precisa lo siguiente:

> *"Me es grato saludarlos dirigirme a ustedes con el fin de comunicarles que con fecha 06 de febrero del año en curso, ha ingresado a mi Oficio Notarial una solicitud con sumilla "Solicito curse oficio" de la Conclusión del Asunto No Contencioso solicitado por Francisco Lolo Arismendi Ballón. Al respecto cumplo con darles a conocer que el citado Asunto sobre el predio denominado LOTE 15, MANZANA B, URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN LA NEGRITA – AREQUIPA inscrito en la partida 01078538 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa ha sido CONCLUIDO por Oposición formulada por doña Claudia Rivera Vera".*

3. Ahora bien, los artículos 950° y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950° señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

Es entonces la acreditación de la posesión la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

4. Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces, los notarios *–tratándose de predios urbanos*[1]- y las Municipalidades *–tratándose de procesos de formalización de la propiedad informal*[2]-.

Judicialmente, el proceso de prescripción está regulado en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil. Concretamente el inciso 2 del artículo 505° del código adjetivo civil precisa que en la demanda se describe al bien con la mayor exactitud posible.

5. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad de que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Asimismo, que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso.

---

[1] Conforme a la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley Nº 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones

[2] De acuerdo a la Ley 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.

6. En este caso, dentro del procedimiento notarial, el Notario Público Miguel Villavicencio Cárdenas, mediante Acta de Protocolización – Instrumento N° 0145 - NC de fecha 21.07.2017 ha realizado la declaración en el siguiente sentido:

"(...) MANIFIESTO QUE:
Habiendo transcurrido el plazo al que se refiere el artículo cinco literal f) de la Ley veintisiete mil trescientos treintitrés, ***sin mediar oposición alguna*** *(...)*
SEGUNDO: DE LA VERIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:
2.1. Con los recortes publicitarios de los diarios El Peruano y la República correspondientes a los días 05, 11 y 17 de Mayo del año 2017; SE ACREDITA QUE: Se ha cumplido con efectuar las publicaciones a que se refiere la Ley 27333, además se acreditarse el emplazamiento y/o comunicación al titular registral y demás interesados.
2.2. Con el acta de presencia, de descripción y posesión del bien de fecha 17 de mayo del 2017, así como las notificaciones a los colindantes que obran en el expediente y colocación de carteles, SE ACREDITA QUE se ha cumplido con lo señalado y con todo lo previsto por los literales d) y e) del artículo 5 de la Ley 27333.
(...)
CUARTO: DE LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: Como consecuencia de lo expuesto en el término anterior y en estricta aplicación de lo dispuesto por la Ley 27157, Ley 27333 así como los artículos 950 y 951 del Código Civil y con las facultades conferidas en la Ley veintiséis mil seiscientos sesentidos y por el mérito de los documentos antes glosados los que constituyen hechos notorios lo suficientemente comprobados y habiendo acreditado su derecho:
DECLARO QUE: FRANCISCO LOLO ARISMENDI BALLÓN, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 02370941 Y SU CÓNYUGE JUANA FRANCISCA SAMANEZ GALLEGOS, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 02378725 HAN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EL INMUEBLE URBANO SIGNADO COMO LOTE 15, MANZANA B, URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN LA NEGRITA – AREQUIPA con el área linderos y medidas perimétricas que se detallan en la partida 01078538 del Registro de predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.
En consecuencia y de conformidad a lo dispuesto por inciso i) del artículo quinto de la Ley 27333 DECLARO QUE: ***EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO ES TÍTULO SUFICIENTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD*** *en el Registro de la Propiedad Inmueble A FAVOR DE FRANCISCO LOLO ARISMENDI BALLON IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 02370941 Y SU CÓNYUGE JUANA FRANCISCA SAMANEZ GALLEGOS, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 02378725.*
(...)". (Negrita nuestra)

Teniendo en consideración que el notario ha realizado la declaración de prescripción mediante el Acta de fecha 21.07.2017, habiendo considerado que se han acreditado todos los requisitos para la prescripción y "sin que haya mediado oposición alguna" conforme a su propia declaración, el procedimiento notarial habría concluido, no siendo factible que mediante este procedimiento la Registradora, a su criterio, declare que el proceso ha culminado por la oposición de un tercero.

Así también debe tomarse en cuenta que no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento registral ni la oposición a éste, salvo el procedimiento[3] contemplado en la Ley 30313, el cual no es de aplicación en este caso, en el que se ha declarado la prescripción notarial a favor de Francisco Lolo Arismendi Ballón y Juana Francisca Samanez Gallegos.

7. Asimismo, es menester precisar, que si bien no corresponde al registrador cuestionar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial, es de apreciarse que conforme a la Ley 27333 (Ley complementaria a la Ley 26662 – Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial), el artículo 5[4] contempla:

---

[3] La oposición a la inscripción se halla regulada por la Ley N° 30313. El artículo 1 prescribe: "La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos" asimismo, el art. 2 dispone "únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley. La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa".

Asimismo el art. 3° de la ley citada contempla que: "3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:

a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral."

[4] Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

"(...)

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos ***declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios****, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.*

g) Si existe ***oposición*** *de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso. (...)"* (Negritas nuestras)

De otro lado, el artículo 43 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA precisa en el numeral 43.1 que: ***"hasta el momento de emitirse el acta notarial***

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley Nº 27157 se tramitará, exclusivamente ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley Nº 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley Nº 27157 y la presente Ley.
b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil (...)
c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (...)
d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. (...)
f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...).
g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. (...)
h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley Nº 27157.
i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario (...).

que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición *a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de títulos supletorios en trámite."*

Como se aprecia, la oposición puede formularse en cualquier momento del procedimiento, **hasta antes de la emisión por parte del notario, del acta notarial declarando la prescripción**; lo que dará lugar a la finalización del trámite en el estado en que se encuentre.

Es pertinente acotar que el artículo 5.3 de la Directiva N° 013-2003, aprobada por Res. 490-2003-SUNARP/SN, que unifica los criterios de calificación en los procedimientos no contenciosos, señala que para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro, entre otros: a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva.

Así, en el trámite de anotación preventiva de la prescripción adquisitiva, la rogatoria le corresponde al notario ante el cual se está tramitando la prescripción. En la misma línea se ha establecido en el artículo 5.7 de esta misma Directiva que *"**La comunicación al Registro, suscrita por el Notario,** de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por la existencia de oposición de algún tercero, **será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva** a que hubiese dado lugar, **siempre que se formule rogatoria expresa en ese sentido, y se presente tal comunicación por el Diario"**.* (el resaltado es nuestro)

De lo que se desprende que la comunicación al Registro, suscrita por el Notario, de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por la existencia de oposición de algún tercero, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar, siempre que se formule rogatoria expresa es ese sentido, y se presente tal comunicación por el Diario.

No obstante, la normativa antes citada únicamente corresponde al supuesto de cancelación de la anotación preventiva mas no de la declaración definitiva de estos procedimientos, ello en vista a que como se ha descrito anteriormente, el procedimiento notarial culmina con la declaración de prescripción emitida por el Notario Público, luego de transcurrido el plazo para la interposición de una posible oposición; siendo que, luego de ello, tampoco puede considerarse como parte del procedimiento registral al Notario que ha expedido el instrumento público

que contiene la declaración, salvo si hubiese sido él el presentante, lo cual, en el presente caso, no acontece.

De igual forma, debe entenderse que conforme al art. 12 de la Ley 26662, *"El documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*.

Por lo tanto, la comunicación remitida por el Notario Público Miguel Villavicencio Cárdenas no da mérito para declarar la culminación del procedimiento.

Cabe hacer mención a que en el título venido en grado de apelación, el acta de declaración es del 21.07.2017 en tanto que la comunicación remitida por el Notario es del 06.02.2018, de igual forma la comunicación remitida en el título 2017-1593442 es del 22.09.2017, es decir de fecha posterior a la declaración de la prescripción, cuyo procedimiento ha concluido con la emisión de ésta.

Por lo tanto, **se deja sin efecto la declaración de tacha** formulada por la Registradora Pública.

8. De otro lado, conforme se ha citado en el considerando anterior, el art. 5 de la Ley 27333 contempla que una vez que han transcurrido 25 días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado.

En razón a ello, corresponde verificar si el instrumento público presentado reúne los requisitos citados anteriormente. Así, se tiene que en el referido instrumento se ha insertado las publicaciones efectuadas en los diarios "La República" y "El Peruano" de la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por los esposos Francisco Lolo Arismendi Ballón y Juana Francisca Samanez Gallegos. Asimismo, se ha cumplido con insertar el acta de presencia del notario en el inmueble materia de prescripción.

La disposición bajo comentario establece además como requisito que el notario eleve la solicitud a escritura pública, es decir, que el contenido de la solicitud sea transcrito al citado instrumento, circunstancia que no se evidencia del caso bajo análisis, pues el notario no ha reproducido el texto de la solicitud presentada, únicamente ha efectuado una referencia.

Ahora bien, el artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, también contempla lo siguiente:

> "*5.2. El Registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.*
> ***No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial".*** (Negrita nuestra)

Respecto a la limitación impuesta en la función calificadora por parte del Registrador Público, referida a los actos procedimentales llevados a cabo por el notario en los casos de prescripciones adquisitivas de dominio, formación de títulos supletorios y saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas; en los considerandos de la directiva mencionada, se ha señalado:

> *"Asimismo, atendiendo lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333,* ***la declaración notarial de prescripción adquisitiva de domino o de formación de títulos supletorios obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez,*** *como lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos,* ***por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial".*** (Negrita nuestra).

En aplicación de la directiva indicada en el numeral que antecede, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de domino ni el fondo o motivación de la misma; sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la

adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales, verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida, verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, entre otros aspectos, según se precisa en el literal a), b) y c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En el presente caso, la falta de inserción del texto de la solicitud de prescripción adquisitiva, no constituye un aspecto procedimental efectuado por el notario, ni tampoco relacionado al fondo o motivación de la declaración notarial, sino un aspecto propio de la calificación registral que debe efectuar el Registrador consistente en la comprobación de que el acto, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

La inserción de la solicitud constituye un requisito contemplado expresamente por la ley 27333 por lo que su cumplimiento debe ser verificado por los Registradores al momento de calificar un título relativo a la prescripción adquisitiva.

En ese sentido, corresponde **declarar que el título adolece de este defecto.**

9. De otro lado, en el XXII Pleno Registral, desarrollado los días 21 y 22 de noviembre de 2007, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

> **EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**
> *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 haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito****; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo.* (El resaltado es nuestro)

El fundamento de dicho requerimiento radica en el principio de legitimación registral, por el cual, con arreglo a la legitimación el titular registral debe ser debidamente emplazado en el procedimiento

destinado a cancelar o enervar su derecho inscrito, como es el caso de la prescripción adquisitiva.

Asimismo, el titular registral debe ser debidamente emplazado en el procedimiento destinado a cancelar su derecho inscrito, pues lo contrario importaría la transgresión de su derecho de defensa, derecho que es resguardado constitucionalmente y que forma parte del debido procedimiento.

En tal sentido, conforme al precedente de observancia obligatoria mencionado, **la calificación del Registrador comprende la constatación de haberse demandado o emplazado al titular registral en el proceso respectivo**. Es decir, el Registrador debe verificar que quien figura como titular registral del bien objeto de usucapión haya sido emplazado, para cuyo efecto evaluará la partida registral del predio respectivo.

Siendo así, se aprecia que de la transcripción de las publicaciones en el Acta de prescripción, realizadas el 05, 11 y 17 de mayo de 2017, se ha considerado como titulares registrales a Frida Corro de Riega de Muñiz, Claudia Rivera Vera y Clara Ynés Llerena Rodríguez, no obstante de acuerdo a la revisión de la partida, los derechos de Frida Corro de Riega de Muñiz han pasado a propiedad de sus herederos declarados, sus hijos: Frida A. Muñiz Corro Vda. de Gonzales Vigil, María Virginia Guillermina Muñiz Corro, Jorge Adolfo Antonio Muñiz Corro, Oscar Ricardo Joaquín Muñiz Corro, Rina Eliana Augusta Muñiz Corro y Carmen Cecilia Muñiz Corro, inscripción realizada el 23.01.2017, por lo que, no se ha cumplido con emplazar a todos los titulares registrales.

Por lo tanto, se **declara que el título adolece de este defecto.**

10. Sin perjuicio de lo anteriormente referido, se tiene que en el asiento D0008 de la partida N° 01078538, se encuentra anotado el BLOQUEO hasta que se inscriba la compraventa de derechos de Frida A. Muñiz Corro Vda. de Gonzales Vigil, María Virginia Guillermina Muñiz Corro, Oscar Ricardo Joaquín Muñiz Corro, Jorge Adolfo Antonio Muñiz Corro, Rina Eliana Augusta Muñiz Corro y Carmen Cecilia Muñiz Corro a favor de Claudia Rivera Vera, por el precio de US$.66,000.00 así como la constitución de hipoteca a favor de Blanca Rosa Carbajal Viuda de Vera, hasta por la suma de US$,180,000.00.

En cuanto a ello, en nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad inmobiliario se transmite de manera consensual, extra registralmente, de conformidad con el artículo 949 del Código Civil[5], sin embargo, esto no garantiza al adquirente la plena oponibilidad de su derecho contra todos, dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas.

Es así, que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección del que llegó primero al Registro: *prior in tempore, potior in jure.*

La institución del bloqueo registral – regulado por el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481- permite anotar preventivamente en el Registro el contrato en minuta con la finalidad de reservar su prioridad en el registro hasta que se produzca la formalización e inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloque respectivo.

Así, el artículo 4 del D. Ley N° 18278 ha establecido de forma expresa: *"Durante el término que establece el, artículo 2, el Registrador* ***no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que ya se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente****, conforme al artículo anterior."* (Negrita nuestra)

El Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (RIRP) también contiene normas registrales sobre la materia en los artículos 136[6] y 137[7].

---

5 Transferencia de propiedad de bien inmueble
Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

6 **Artículo 136.- Anotación de bloqueo registral**
La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.
La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo.
La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. No obstante, la

Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 de la ley y la precisión del artículo 137 del RIRP, es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

Ahora, teniendo en cuenta que mediante el presente título se pretende la inscripción del derecho de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva, éste resulta ser incompatible con el bloqueo anotado, por lo tanto no resulta procedente la inscripción de la prescripción mientras aquél se encuentre vigente.

Cabe resaltar que el procedimiento de prescripción adquisitiva a favor de los cónyuges Francisco Lolo Arismendi Ballón y Juana Francisca Samanez Gallegos no cuenta con anotación preventiva que reserve la prioridad a su favor.

Consecuentemente, **se declara que el título adolece de este defecto**.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 022-2018-SUNARP/PT de fecha 29.01.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana autorizados por Resolución Nº 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa.

---

calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.
El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente. Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.

[7] **Articulo 137.- Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral**
Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho, incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado.

2. **DISPONER** la observación del título y **DECLARAR** que adolece de los defectos contenidos en los considerandos octavo, noveno y décimo del análisis de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 241 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 05 de febrero 2021

APELANTE	**:**	**EUGENIO PÉREZ ORDAYA**
TÍTULO	**:**	Nº 1958900 del 2/11/2020.
RECURSO	**:**	H.T.D. Nº 6698 del 29/12/2020.
REGISTRO	**:**	Predios de Huancayo.
ACTO	**:**	Prescripción adquisitiva de dominio.
SUMILLAS	**:**	

FORMALIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ACOMPAÑADA AL PARTE NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

De conformidad con el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, se presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos y memoria descriptiva del área a independizar y remanente, por cuanto la finalidad de la norma es que el Notario a cargo del procedimiento de fe que los documentos técnicos corresponden al proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial respecto del predio urbano ubicado en el pasaje Daniel A. Carrión N° 126, Centro Poblado Cajas Chico, sector 3, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con una extensión de 138.00 m2, el cual forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° P16021209 del Registro de Predios de Huancayo, a favor de Eugenio Pérez Ordaya y Reyna Rutti Balbín.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 17/10/2020 otorgada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, referida a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Eugenio Pérez Ordaya y Reyna Rutti Balbín.
- Parte notarial de la escritura pública del 17/7/2020 otorgada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, referida a la rectificación del acta protocolar de prescripción adquisitiva de dominio.
- Certificado negativo de catastro N° 056-2019-MPH/GDU expedido por el Arq. Yenser Raúl Cerrón Leiva, en su calidad de gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo, el 15/3/2019.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 134-2019-GDU/MPH expedido por el Arq. Yenser Raúl Cerrón Leiva, en su calidad

de gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo, el 15/3/2019.
- Certificado de numeración de finca N° 203-2019-GDU/MPH expedido por el Arq. Yenser Raúl Cerrón Leiva, en su calidad de gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo, el 15/3/2019.
- Certificación notarial de la reproducción de la memoria descriptiva del 19/6/2019.
- Certificación notarial de la reproducción del plano de localización y ubicación (lámina U) del 19 de junio de 2020.
- Declaración jurada suscrita por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, el 20/7/2020.
- Declaración jurada suscrita por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, el 10/9/2020.
- Declaración jurada suscrita por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez, el 6/10/2020.
- Plano de localización y ubicación (lámina U) del 10 de setiembre de 2020 elaborado por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, el 20/7/2020.
- Plano de localización y ubicación (lámina U) del 10 de febrero de 2020 elaborado por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, el 10/9/2020.
- Plano de localización y ubicación (lámina U) del 5 de octubre de 2020 elaborado por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notaria de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez, el 6/10/2020.

Asimismo, forma parte del título el Informe Técnico N° 015015-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 26/11/2020 expedido por especialista de Catastro Cristhian Erik Vega Rojas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo Percy Hernán Chuco Cóndor observó el título en los siguientes términos:

Se reenumera para un mejor entendimiento

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:
De la documentación presentada se advierte los siguientes defectos subsanables, en el siguiente detalle:

1. De la documentación reingresada NO se ha adjuntado instrumento público aclaratorio en cuanto el área remanente, sus linderos y medidas perimétricas.

Ello, teniendo en cuenta el criterio adoptado en la Resolución N° 2724-2019-SUNARP-TR-L de 21/10/2019, que establece en cuanto al ÁREA REMANENTE.- Para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de un predio de mayor extensión, es exigible la presentación de planos del área remanente y que esta conste en el instrumento público que declara la propiedad por prescripción o en instrumento público aclaratorio posterior, conforme al numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, salvo que el Área de Catastro determine que no es factible establecer dicha área, en aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

De lo mencionado, presentar memoria descriptiva del área remanente y la escritura pública aclaratoria donde se consigne el área remanente, así como, sus respectivos linderos y medidas perimétricas, dichos datos técnicos deben ser concordantes con el plano de área remanente, ello para evitar posteriores rectificaciones. -

2.- Asimismo de conformidad con el Informe Técnico 015015-2020-ZR N° VIII- SEDE HUANCAYO /UREG /CAT recepcionado el 01.12.2020, se determina que para la evaluación se considera solo el plano de fecha Octubre 2020, sin embargo de la revisión de citado plano se advierte que no cumple la formalidad de estar con certificación por el mismo notario que ha tomado conocimiento del procedimiento no contencioso notarial y no contiene datos que forman parte del expediente de asunto no contencioso N° 097-2019; Por tanto, será necesario que solicite al notario responsable del procedimiento que remita los planos y memoria descriptiva que obra en el expediente citado en copias certificadas, los que deberán contar con las características técnicas correspondientes, según la Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP-SN del 31.07.14.

**Se deja constancia que al reingreso se procederá a remitir la documentación técnica al área de base grafica de conformidad con el artículo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. CITA LEGAL:
Art. 201 del Código Civil.
Artículo 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución No 126-2012-SUNARP-SN.
Artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del registro de Predios.
Artículo 50 de la Ley N° 27333 y demás normas indicadas

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando, entre otros, lo siguiente:

- Que, referente a la observación en el punto 2.1, debo señalar que en la escritura pública de fecha 17/10/2019, si se ha señalado el área remanente, se ha indicado que es de 2,930.50 m2, cumpliendo así con lo tipificado en el numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN.
- Asimismo, se ha presentado los planos y la memoria descriptiva referente al área remanente, además he tenido acceso al Informe Técnico N° 015015-2020-Z.R. VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT, de fecha

26/11/2020, con su respectivo gráfico elaborado en gabinete, en ella el técnico manifiesta y concluye respecto de la documentación técnica presentada, y se concluye que esta se encuentra conforme. Si el informe técnico es vinculante para los registradores, no veo razón alguna para que el Sr. Registrador haga observaciones técnicas, su función es netamente jurídica.
- Sobre la observación en el punto 2.2., debo manifestar que de conformidad al artículo 31 del TUO de la SUNARP, sobre la definición de calificación señala lo siguiente: "(…) En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro".
- En el presente caso, el Sr. Registrador no promueve ni facilita la inscripción de los títulos en trámite, sino por el contrario observan por demás e incluso califican la cuestión técnica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P16021209 del Registro de Predios de Huancayo.
En la presente partida se encuentra inscrito el lote 5 de la manzana D1 del sector 3 del Centro Poblado Cajas Chico del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, que tiene un área de 3,068.50 m2.

En el asiento 00004 de la citada partida consta inscrita la compraventa del predio en favor de Fidel Onésimo Arauco Canturin.

En el asiento 00005, consta inscrita la declaratoria de fábrica del inmueble.

En el asiento 00007, consta la anotación preventiva del proceso no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Eugenio Pérez Ordaya y Reyna Rutti Balbín ante el notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, por el predio ubicado en el pasaje Daniel A. Carrión N° 126, del Centro Poblado Cajas Chico, con un área de 138.00 m2. Se indica que se ha tenido en cuenta el Informe Técnico N° 17606-19-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT de fecha 16/9/2019 que da conformidad de la documentación técnica presentada e informa que si es posible determinar el plano del predio remanente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuál es la formalidad que deben cumplir los documentos técnicos acompañados al parte notarial de prescripción adquisitiva?

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 241 -2021-SUNARP-TR-L

1. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior, es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque quien era propietario se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado periodo de tiempo, nos referimos propiamente a la prescripción larga y no la corta, donde es requisito de esta última, la existencia de justo título.

Conforme al artículo 952 del Código Civil, quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La norma añade que la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

La competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria siempre la han tenido los jueces, estando regulado el proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

Luego, la Ley Nº 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente.

2. En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley Nº 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del transferente, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Dicho trámite, regulado inicialmente[1] por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley

[1]**Artículo 21 de la Ley N° 27157:**

Nº 27157[2], fue precisado por el artículo 5 de la Ley Nº 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley Nº 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley Nº 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley Nº 27157.

3. Con el título venido en grado de apelación, se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial respecto del predio urbano ubicado en el pasaje Daniel A. Carrión N° 126, Centro Poblado Cajas Chico, sector 3, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con una extensión de 138.00 m2, el cual forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica N° P16021209 del Registro de Predios de Huancayo, a favor de Eugenio Pérez Ordaya y Reyna Rutti Balbín.

El registrador formuló observación señalando que, con la nueva presentación del título, no se ha adjuntado instrumento público aclaratorio ni memoria descriptiva en cuanto el área remanente, sus linderos y medidas perimétricas, conforme al numeral 5.5. de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN. Asimismo, añade que el plano de fecha Octubre de 2020, evaluado por el área de catastro, no cumple la formalidad de estar con certificación por el mismo notario que ha tomado conocimiento del procedimiento y no contiene datos que indiquen que forma parte del expediente de asunto no contencioso.

Ante ello, el apelante sostiene que en la escritura pública de fecha 17/10/2019 sí se ha señalado el área remanente cumpliendo con lo tipificado en la referida directiva. Asimismo, indica que sí se ha presentado los planos y memoria descriptiva referentes al área remanente, donde se ha determinado dicha área plenamente, y que el área de catastro ha dado conformidad de esto.

En tal sentido, en principio, corresponde a esta instancia determinar si se ha cumplido con lo tipificado en el numeral 5.5. de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, respecto al área remanente que resulta de la prescripción adquisitiva de dominio en cuestión.

4. Al respecto, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN para uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley Nº 27157, su reglamento y la Ley Nº 27333.

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley."

[2] El TUO del Reglamento de la Ley Nº 27157 ha sido aprobado mediante D.S. Nº 035-2006-VIVIENDA.

El numeral 5.5 de la mencionada directiva regula los casos en que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio recae sobre parte de un predio inscrito, señalando lo siguiente:

> "Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley Nº 27333, la segregación o desmembración del área materia de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, se efectuará por el solo mérito del instrumento que la contenga. **En dicho instrumento se indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración**". (El resaltado es nuestro).

Del texto citado, se puede concluir que si en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se requiere la independización de la parte adquirida, el registrador deberá exigir que en el título conste el área remanente; asimismo, deberá requerir la presentación de la documentación técnica pertinente para la desmembración, tales como el plano del área remanente y del área a independizar, así como sus memorias descriptivas, a fin de garantizar el cumplimiento del principio de especialidad contemplado en el artículo IV[3] del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, no siendo necesario que se presente autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del predio.

En atención a lo expuesto, resulta imperativo que se realice la independización del área a prescribir que forma parte de un predio de mayor extensión, para lo cual es necesario que se adjunte documentación técnica (memoria descriptiva y planos) correspondiente al área remanente, la misma que además deberá constar en el instrumento público adjunto.

5. No obstante, la mencionada disposición debe ser concordada con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que establece un supuesto excepcional de independización en los términos siguientes:

> "Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de este. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

---

[3] **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
(…).

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior".

La citada norma tiene como fundamento el reconocimiento del Registro respecto a la falta de implementación del Área de Catastro. El Registro existió antes del Catastro, por ello es lógico que la institución no cuente con toda la información gráfica de los predios inscritos. Sin embargo, esta situación no puede ser un obstáculo para que el usuario pueda solicitar la inscripción de su título, pues no está en sus posibilidades solucionar las carencias del Registro.

Así, la exigencia de que se presente documentación técnica del área remanente, contenida en el numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, se encuentra referida a las situaciones normales, pero si el área remanente es imposible de ser determinada por la complejidad de la partida registral, es válido aplicar la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

6. Siendo que en el caso de la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios corresponde al Área de Catastro determinar la imposibilidad de establecer el área remanente, conviene señalar que el informe de la evaluación técnica realizado por aquella debe ceñirse a la verificación de los datos que constan en el antecedente registral así como de los presentados en el título materia de calificación, tal como lo establece el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[4].
Esta disposición del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios recogió el precedente aprobado por el Tribunal Registral en el X Pleno, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO
"El informe del área de catastro es vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le

[4] **Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp**
Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La Sunarp podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.
El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.
El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.
Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

> competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".
>
> (Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 130-2004-SUNARP-TR-A del 5/8/2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30/9/2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28/1/2005).

De acuerdo al precedente en mención, los informes técnicos del Área de Catastro resultan vinculantes para el registrador, siempre que se refieran a aspectos estrictamente técnicos. En este sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el Informe Técnico del Área de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que dicho informe sólo debe dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un obstáculo para la inscripción.

7. Ahora bien, de la revisión del Informe Técnico N° 015015-2020-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 26/11/2020, consta que se procedió con la evaluación de la documentación presentada con el título submateria, encontrándose el plano perimétrico, plano de ubicación y localización de fecha octubre del 2020 y memoria descriptiva suscritos por el Arq. Juan C. Gálvez Cáceres, concluyendo lo siguiente:

> "(…)
> III. Conclusiones
>
> 3.1 El predio en consulta forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la P16021209, signado como Lote 5 de la Mz. D1, con 3,068.50 m2 de área, perteneciente al C.P. Cajas Chico – Sector 3, formalizado por COFOPRI. **Se deja constancia que si es posible determinar el plano de área remanente.**
>
> Asimismo, se informa que el predio en consulta se encuentra anotado preventivamente en la P16021209 según asiento de presentación 1884692 del 12/8//2019, con 138.00 m2. de área.
>
> 3.2 Respecto a la Documentación Técnica presentada, se concluye que esta se encuentra conforme.
>
> Se deja constancia que la presente evaluación sólo se ha considerado el plano de fecha Octubre 2020.
> (…)" (El resaltado es nuestro)

Del tenor de lo expuesto, se aprecia que el Área de Catastro ha concluido que si es posible determinar el plano del área remanente, en consecuencia, para el presente caso, resulta exigible la presentación de la documentación técnica del área remanente

8. En tal sentido, se ha revisado la escritura pública del 17/10/2019 otorgada por el notario de Huancayo Godofredo O. Salas Butrón, advirtiéndose que en la cláusula sexta del acta de declaración de prescripción adquisitiva de dominio materia de inscripción, se ha indicado que el área remanente del predio del cual forma parte el bien materia de

prescripción es de 2,930.50 m2.

No obstante, en la observación de la primera instancia, el Registrador señala que en dicho instrumento público debe constar, además, los linderos y medidas perimétricas del área remanente. Al respecto, cabe precisar que en la directiva citada no prescribe que dichos aspectos descriptivos deban indicarse en el instrumento público, tan solo regula la consignación del área, y la lógica de la exigencia de dicha información es que el Notario de fe del ingreso de la documentación al procedimiento no contencioso.

Así, como ya se indicó de la revisión de la escritura pública del 17/10/2019 y la escritura pública rectificatoria del 17/7/2020, se aprecia que en el primero, el notario indicó el área remanente que es de 2,930.50 m2 y en la escritura aclaratoria, el notario incorporó al expediente copia certificada del plano y memoria descriptiva, disponiéndose además que las copias certificadas de los mismos sean presentados a la Oficina Registral de Huancayo.

En tal sentido, el Notario dio fe de la incorporación al procedimiento de la documentación técnica, por lo que no es necesario otra escritura pública aclaratoria.

En consecuencia, corresponde **revocar el primer extremo de la observación** de la primera instancia con la precisión señalada anteriormente.

9. Del numeral 2.2. de la denegatoria de inscripción, el Registrador señala que el plano de fecha 5 de Octubre 2020 correspondiente al área remanente, que fue evaluado por el Área de Catastro, no cumple la formalidad de estar con certificación por el mismo notario que ha tomado conocimiento del procedimiento y no contiene datos que indiquen que forman parte del expediente de asunto no contencioso.

Asimismo, de la revisión de los documentos presentados, se advierte que no se ha adjuntado la memoria descriptiva referida al área remanente conforme dispone el numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN.

Con respecto a la formalidad de la documentación técnica, cabe señalar que el literal h) del artículo 5 de la Ley Nº 27333 establece que el Notario presentará a los Registros Públicos **copias certificadas de los planos**.

La finalidad de este dispositivo legal es que el notario dé fe de que los planos adjuntados corresponden al procedimiento de prescripción adquisitiva.

Por lo tanto, tomando en cuenta la finalidad antedicha, se concluye que la formalidad requerida es que se presente copias certificadas de los planos o, en su caso, documento emitido por el notario donde se indique que los

planos presentados formaron parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva seguido ante su oficio notarial. Así lo ha señalado este Tribunal en anteriores oportunidades, tales como la Resolución Nº 248-2012-SUNARP-TR-A del 30/5/2012, Nº 391-2017-SUNARP-TR-A del 28/6/2017, entre otras. Documentos que además deberán reunir los requisitos contemplados en la Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN[5], que estaba vigente a la fecha de presentación del título.

En ese sentido, es al notario o, en su defecto, a quien se encuentre encargado de la administración de su archivo o protocolo, y no a otro funcionario, a quien le corresponde dar fe de que los documentos presentados que dieron mérito a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio.

10. En el presente caso, se aprecia que el plano de localización y ubicación (lámina U) del 5 de octubre de 2020 elaborado por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, con firma certificada por notaría de Huancayo Elsa Canchaya Sánchez, el 6/10/2020, analizado por el área de catastro, no obra en copia certificada por el notario responsable del procedimiento, ni contiene constancia en el sentido que formó parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Si bien es cierto que el propio notario dispuso que los planos sean incorporados al expediente y los mismos sean remitidos al Registro de Predios de Huancayo, también es cierto que no hace alusión al mencionado plano suscrito por el arquitecto Juan Clemente Gálvez Cáceres, máxime si la escritura rectificatoria es de fecha 17/7/2020, es decir, anterior a la certificación de la firma que aparece en el plano.

El apelante señala que con dicha observación el Registrador no promueve ni facilita la inscripción de los títulos; a lo cual, cabe señalar que en virtud del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el artículo V del T.P. del T.U.O del RGRP, es responsabilidad de las instancias registrales verificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, siendo que el principio de proinscripción solo se aplica cuando existe duda respecto a los alcances de una norma.

En el presente caso no se acredita que el plano de localización y ubicación (lámina U) del 5 de octubre de 2020, ni la memoria descriptiva del predio y del área remanente formen parte del procedimiento de prescripción adquisitiva dominio del predio submateria, por lo tanto, podemos concluir que no se está cumpliendo con la formalidad dispuesta expresamente en el literal h) del artículo 5 de la Ley Nº 27333 y 5.5 de la Directiva 013-2003-SUNARP-SN.

Ahora bien, el Registrador ha señalado en su esquela que los documentos volverán a ir al área de catastro. Sobre el tema este colegiado sostiene que ello sólo se justifica si es que los documentos que se presentan para subsanar difieren de los documentos ya enviados al área técnica. Por ello

[5] Derogada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN de fecha 7/12/2020, que aprueba la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.

el Registrador en su función calificadora deberá verificar la concordancia de los datos.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el segundo extremo de la observación** formulada, con la precisión señalada en el presente numeral.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el primer extremo y **CONFIRMAR** el segundo extremo de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, con la precisión señalada en el numeral 10 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Presidente De La Segunda Sala Del Tribunal Registral
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2021/1958900-2020.doc
P.Klat.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ TORRES Elena Rosa FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/02/2021 15:39:53-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TARRILLO MONTEZA Daniel Edward FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/02/2021 10:29:52-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUERRA MACEDO Rosario Del Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/02/2021 10:21:14-0500

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.° 445-2015-SUNARP-TR-T

Trujillo, 11 de setiembre de dos mil quince

APELANTE	:	**GINO ACUÑA CRUZ**
TÍTULO	:	**539-2015 del 10.3.2015**
INGRESO	:	**329-2015**
PROCEDENCIA	:	**ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO	:	**PREDIOS DE CHEPÉN**
ACTO	:	**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA(S)	:	

Calificación de acto definitivo derivado de procedimiento de competencia notarial
La existencia de la anotación preventiva del inicio de procedimiento de competencia notarial no impide la calificación del acto definitivo conforme al ámbito de competencia registral.

Falta de competencia notarial en caso de oposición
Si de la partida registral se advierte que se extendió una anotación preventiva de prescripción adquisitiva, la misma que se canceló por oposición; cualquier notario carece de competencia para instaurar un nuevo procedimiento de prescripción adquisitiva sobre ese mismo predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con el título apelado, Gino Acuña Cruz solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble urbano ubicado en la Prolongación Atahualpa s/n de un área de 360.12 m2, en el distrito y provincia de Chepén que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.° 03006241 del Registro de Predios de Chepén. Para dicho efecto, se adjuntó parte notarial de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble urbano del 9/3/2015 otorgada ante notario de Chepén Víctor Rodolfo Merino Castillo y escrito de reconsideración.

Forma parte del presente título el oficio del 21/4/2015 expedido por el notario de Chepén Víctor Merino Castillo

Con el recurso de apelación se adjunta Certificado negativo de catastro n.° 031-2015-MPCH.GIDU del 17/4/2015 expedido por la Municipalidad Provincial de Chepén.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La decisión impugnada está contenida en la esquela de tacha del 27/4/2015, emitida por el registrador público Homero B. Rodríguez Carbajal y cuyo tenor se reproduce a continuación:

> **II. DEFECTOS INSUBSANABLES:**
> Se tacha el presente título por los siguientes fundamentos:
>
> 3.1. Se solicita la inscripción de la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la Prolongación Atahualpa S/N del distrito y provincia de Chepen, con un área de 360.12 m2, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida 03006241 del Registro de Predios de Chepen.
>
> De la revisión del informe N° 1011-2015-ZR-V-ST/OC, se aprecia que, el área de Catastro, determinó *que el predio materia de estudio tiene la misma ubicación que uno de los polígonos anotado en el asiento D00001 de la partida 03006241* (ubicado en la intersección del Jr. San Lorenzo con el Jr. Atahualpa con un área de 321.31 m2).
>
> Si bien es cierto, la anotación preventiva antes referida se encuentra cancelada, dicha cancelación, se debió a la existencia de *oposición*, la misma que puede formularse en cualquier momento del procedimiento, hasta antes de la emisión por el notario, del acta notarial declarando la prescripción; lo que dará lugar a la finalización del trámite en el estado en que se encuentre. Tal como se puede advertir de los propios antecedentes registrales, en un primer momento el procedimiento notarial fue iniciado por *Mercedes Adela Asenjo Perez*, luego hubo oposición y mediante el presente título, se declara propietario a B*raulio Antonio Arana Callirgos*.
>
> **Mediante oficio de fecha 21/04/2015, el Notario Público de Chepen, Dr Victor Merino Castillo, comunica que el expediente de prescripción adquisitva seguido por doña Mercedes Adela Asenjo Perez ha sido remitido al señor Juez Mixto de la Provincia de Chepen, por lo que se, advierte la existencia de contención o litigio entre Mercedes Adela Asenjo Perez y Braulio Antonio Arana Callirgos**, siendo así, no se cumple con el requisito de posesión pacífica previsto en el artículo 950 del Código Civil. Por los argumentos expuestos, se procede a la **tacha sustantiva** del presente título, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 inc. a) del TUO del Reglamento General de Los Registros Públicos.
>
> 3.2. Sin perjuicio de lo antes manifestado, no se ha cumplido con adjuntar certificado negativo de catastro, ello a razón que el artículo 2 del D.S.N°002-89 JUS establece que los notarios y registradores, bajo responsabilidad, no tramitarán o inscribirán, respectivamente, ningún acto o contrato referente a primeras de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos, sin que previamente el interesado acompañe el plano catastral.
>
> - Respecto a lo manifestado, respecto a que ya se efectuó la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitva de dominio notarial, cabe manifestar que, la anotación preventiva no garantiza que el título final se inscriba definitivamente, pues dicha anotación no impide que los registradores desplieguen toda su actividad de calificación del título final, pudiendo denunciar cualquier aspecto que esté dentro del rango de competencia registral. En este orden, la circunstancia de que obre en la partida la anotación de inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva no limita la actuación, pues ésta no es su finalidad.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Gino Acuña Cruz interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por abogado Francisco Javier Ocampos Mogollón, bajo los siguientes argumentos:

- El Título 2015-539 sobre inscripción definitiva de prescripción adquisitiva de dominio, presentado el 10/3/2015, fue inicialmente suspendido y observado por el registrador público Homero Rodríguez Carbajal señalando una serie de supuestos defectos que tenía el título precitado respecto de los cuales se presentó el respectivo recurso de reconsideración ante el cual el *ad quo* ha dejado sin efecto algunos de los

cuestionamientos formulados pero persiste en dos de ellos, los mismos que considero carecen de fundamento, y por el contrario, evidencian una irregular y negligente calificación por parte del referido registrador.

- Consta del Asiento D00003 de la Partida 03006241 del Registro de Predios de Chepén que el 4/3/2015 se efectuó la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial cuya inscripción definitiva se ha peticionado ahora con el Título 2015-539.
- Estando a lo previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (sic), al momento de calificar el Título 2015-539, solo se debía verificar y exigir que el título presentado se adecúe a la solicitud de anotación preventiva, salvo que del nuevo título se advierta que esta ha sido variada. En nuestro caso, la escritura pública presentada se adecúa perfectamente a la solicitud de anotación preventiva a que se refiere el Asiento D00003. Siendo ello así, sin mayores dilaciones se debió extender el asiento de inscripción definitivo.
- En un acto arbitrario, el título se remitió nuevamente al área de Catastro y se realizó una nueva calificación, desconociendo la eficacia legitimadora del Asiento D00003, para luego tachar el título.
- Sobre ello, el Tribunal Registral en las Resoluciones n.ºs 1432-2009-SUNARP-TR-L y 673-2011-SUNARP-TR-A se ha pronunciado señalado que *"una vez registrada la solicitud notarial, no cabe denegar la inscripción definitiva por falta de competencia del notario, por cuanto los efectos legitimadores de dicha anotación no pueden desconocerse aun cuando se hubiese extendido en base a una calificación defectuosa, siendo el Poder Judicial el único que podría invalidar dicha anotación"*.
- El Tribunal Registral ha reconocido que la solicitud de anotación preventiva tiene los mismos efectos que una anotación de demanda y en ese sentido tal solicitud debe ser calificada conforme a los alcances previstos en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, verificando el cumplimiento de la adecuación con los antecedentes registrales.
- Conforme lo establece el artículo 68 del mismo Reglamento, dicha anotación preventiva genera para la inscripción definitiva eficacia retroprioritaria.
- En la Resolución n.° 090-2010-SUNARP-TR-T, el Tribunal Registral ha dejado claro que cuando una Sala del Tribunal Registral se ha pronunciado con respecto a una cuestión puesta a su consideración, este pronunciamiento es obligatorio tanto para otras Salas como para los registradores públicos.
- En la esquela de tacha se indica que de acuerdo a lo comunicado vía

oficio por notario, la prescripción que solicita inscribir no cumple con el requisito de la posesión pacífica, situación que no es exacta, y que significa calificar el fondo de la declaración notarial. Al respecto, en la Directiva n.° 013-2003-SUNARP-SN se señala que no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales, ni el fondo o la motivación de la declaración notarial. Por lo que no corresponde observar dichos aspectos, conforme se ha señalado de manera reiterada por el Tribunal Registral.

- De igual forma, en la esquela de observación se solicita la presentación de un certificado negativo de código catastral. Sobre dicho requerimiento aun cuando consideramos que para el presente trámite dicho documento no es exigible a tenor del artículo 7.2 de la Ley 2733 y numeral 5.5 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, cumplo con anexar Certificado negativo de código catastral n.° 031-2015-MPCH-GIDU.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

En la Partida Electrónica n.° 03006241 del Registro de Predios de Chepén se encuentra inscrito el predio denominado San Luis en el distrito de Chepén.

En el Asiento D00001 de la referida partida consta una anotación preventiva de la solicitud de inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio presentada por Mercedes Adela Asenjo Pérez ante notario de Chepén Víctor Merino Castillo, respecto de cinco predios que forman parte del de mayor extensión inscrito en dicha partida.

En el Asiento E00001 se registró la cancelación de la referida anotación preventiva por haberse formulado oposición.

En el Asiento D00003 se registró la anotación preventiva de la solicitud de inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio presentada por Braulio Antonio Arana Callirgos ante notario de Chepén Víctor Merino Castillo, respecto del predio de 360.12 m2 que forma parte del de mayor extensión inscrito en dicha partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. El abogado Francisco Javier Ocampos Mogollón hizo uso de la palabra.

Estando a lo expuesto, en el caso concreto corresponde determinar:

- Si la existencia de la anotación preventiva del inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio en la partida registral implica que se limite la calificación registral del acto definitivo.

- En caso el primer cuestionamiento obtenga resultado negativo, correspondería determinar si el notario es competente para llevar a cabo un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio sobre un mismo predio respecto del cual se había iniciado un procedimiento de prescripción, que concluyó por oposición de tercero.

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Braulio Antonio Arana Callirgos, respecto del inmueble urbano ubicado en la Prolongación Atahualpa s/n de un área de 360.12 m2, en el distrito y provincia de Chepén que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.° 03006241 del Registro de Predios de Chepén. Para dicho efecto, se adjuntó parte notarial de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble urbano del 9/3/2015 otorgada ante notario de Chepén Víctor Rodolfo Merino Castillo.

El registrador tachó sustantivamente el título pues al constar en el asiento D00001 de la partida que un anterior procedimiento de prescripción adquisitiva concluyó por oposición; considera que no existe posesión pacífica.

El apelante fundamenta su recurso, en cuanto a ese extremo, en el hecho que ya consta registrada la anotación preventiva de este nuevo procedimiento de prescripción adquisitiva y que el tema de posesión pacífica constituye un aspecto de fondo cuya responsabilidad es exclusiva del notario.

Entonces, a esta instancia le corresponde determinar si la existencia de la anotación preventiva del inicio del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio en la partida registral implica que se limite la calificación registral del acto definitivo. Solo en caso que la respuesta sea negativa, deberá determinarse si el notario es competente para llevar a cabo un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio sobre un mismo predio respecto del cual se había iniciado un procedimiento de prescripción y que concluyó por oposición de tercero.

2. El apelante fundamenta su recurso en las Resoluciones del Tribunal Registral n.os 1432-2009-SUNARP-TR-L y 673-2011-SUNARP-TR-A, cuyas sumillas señalaron lo siguiente: *"Una vez registrada la solicitud notarial, no cabe denegar la inscripción definitiva por falta de competencia del notario, por cuanto los efectos legitimadores de dicha anotación no pueden desconocerse aun cuando se hubiese extendido en base a una*

calificación defectuosa, siendo el Poder Judicial el único que podría invalidar dicha anotación".

Con ello, puso en evidencia los criterios discrepantes de esta instancia, pues esta Cuarta Sala había manifestado en la Resolución n.° 241-2010-SUNARP-TR-T -cuyos fundamentos se reiteran en las Resoluciones n.° 120-2013-SUNARP-TR-T, 410-2014-SUNARP-TR-T y 522-2014-SUNARP-TR-T- que *"la anotación preventiva* [refiriéndose a la de inicio de procedimiento notarial] *no garantiza que el título final se inscriba definitivamente, pues dicha anotación no impide que los registradores desplieguen toda su actividad de calificación del título final, pudiendo denunciar cualquier aspecto que esté dentro del rango de competencia registral".*

Es por eso que se convocó a Pleno Registral a fin de unificar criterios acerca de la materia, y se adopte el criterio que deba prevalecer.

3. En el CXXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el 27/8/2015 se adoptó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio recogido de las resoluciones de esta Cuarta Sala:

Calificación de acto definitivo derivado de procedimiento de competencia notarial

La existencia de la anotación preventiva del inicio de procedimiento de competencia notarial no impide la calificación del acto definitivo conforme al ámbito de competencia registral.

Los fundamentos se pasan a exponer:

De acuerdo al numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, aprobada por Resolución 490-2003-SUNARP/SN, el registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP). No siendo materia de calificación la validez de los actos procedimentales que son de competencia del notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

Dicho criterio fue reconocido como aplicable a todos los procedimientos notariales mediante acuerdo aprobado en el CXV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013[1].

---

[1] CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

"No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial".

Dentro de los aspectos que sí son evaluados en la calificación registral se encuentra la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida y de manera complementaria los antecedentes registrales (títulos archivados). En razón de ello se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria[2] (aprobado en el XXVII - XXVIII Pleno):

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"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 haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo"[3].

Por otra parte, también es materia de calificación la competencia del notario en la materia involucrada. Así, por ejemplo, en el LIV Pleno realizado los días 17 y 18 de diciembre de 2009 se aprobó el siguiente acuerdo:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

"Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.

En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal"[4].

Cuando se presenta al Registro la anotación preventiva de un procedimiento no contencioso de competencia notarial, el Registrador debe evaluar la adecuación con la partida (si se trata del titular registral, en caso de sucesión intestada; si es el solicitante, en caso de saneamiento de áreas; o si se está emplazando al titular registral, en caso de

[2] Publicado en el diario oficial El Peruano el 1/3/2008.

[3] Criterio adoptado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L- del 31 de julio de 2007.

[4] Criterio asumido en la Resolución N° 160-2009-SUNARP-TR-L del 30 de octubre de 2009, Resolución N° 656-2008-SUNARP-TR-L del 24 de junio de 2008, Resolución N° 770-2006-SUNARP-TR-L del 11 de diciembre de 2006, Resolución N° 278-2007-SUNARP-TR-L.

prescripción) y además, debe verificar la competencia del notario (por ejemplo, que el notario sea de la provincia del bien, que no conste existencia de un proceso de formalización de la propiedad informal, que el predio sea urbano; en caso de rectificación de un área mayor que no se superponga con otros predios, etc.).

Con la calificación positiva del Registrador, se anota preventivamente la solicitud y surte sus efectos. A continuación veremos cuáles son esos efectos.

De acuerdo al artículo 64 del RGRP, las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Entonces, una vez culminado en forma positiva el procedimiento notarial, el acto definitivo se inscribiría con la prioridad que le otorga la anotación preventiva, no siéndole oponible inscripciones posteriores a la anotación preventiva, gracias a la publicidad del inicio del procedimiento.

Ahora bien, la cuestión planteada es si anotado preventivamente el inicio del procedimiento notarial es posible volver a calificar los aspectos que fueron objeto de la calificación en la anotación preventiva y respecto de los cuales no hubo cuestionamiento.

La Resolución n.° 1432-2009-SUNARP-TR-L del 18/9/2009 aplicó extensivamente el criterio establecido para las anotaciones preventivas por defecto subsanable que establece que sólo se verifica que se hayan aportado los documentos que subsanen las observaciones o que se haya cumplido el requisito que en su momento hubiese impedido la inscripción definitiva. Sin embargo, la anotación preventiva por defecto subsanable o por falta de tracto tienen una naturaleza distinta a las anotaciones preventivas de inicio del procedimiento notarial, pues en el caso de las primeras, no solo dan publicidad de la posible modificación del derecho inscrito sino que también se publicita cuáles son los defectos que impiden la inscripción, de conformidad con el artículo 66 del RGRP. Con lo cual se está dando a conocer que subsanados esos impedimentos dentro del plazo de vigencia se procederá a la inscripción definitiva.

Anteriormente esta instancia también sustentó con respecto al bloqueo que para la inscripción del acto definitivo ya no se calificaría la validez y eficacia del acto material; sin embargo, dicho criterio fue dejado sin efecto por el artículo 103 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), hoy artículo 136 del actual RIRP, cuyo tercer párrafo señala que la calificación del acto definitivo cautelado con

el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del RGRP, es decir, se trata de una calificación íntegra.

Hasta aquí podemos concluir que efectivamente estas anotaciones preventivas –a diferencia de las reguladas en el artículo 66 del RGRP- no tienen por finalidad que la calificación del título definitivo se encuentre sujeta a la calificación positiva de la anotación preventiva. Si bien al momento de presentar la solicitud de anotación preventiva, esta debe ser calificada conforme corresponde, el acto definitivo también corresponde ser calificado de acuerdo a las normas que lo rigen; no se tratan de etapas preclusivas de la calificación. No existiendo norma que excluya o limite la calificación del acto definitivo debe procederse a ello.

4. Abona a lo antes expuesto lo expresado por el magistrado Gunther Gonzales Barrón, en el siguiente apartado:

"Es bueno recordar que el principio de legitimación conlleva que las inscripciones se presuman exactas o coincidentes con la realidad (art. 2013 CC); no obstante, el efecto legitimador no opera en las anotaciones preventivas, como el embargo, por su carácter de asientos meramente provisionales, no definitivos, por lo que mal pueden generar apariencia de exactitud si aún no publican derechos consolidados. (…)

El art. 2013 CC, en su versión original –vigente hasta el 26 de marzo de 2015- claramente restringía la legitimación a las inscripciones; lo que no ha sido modificado con la reciente Ley 30313, pues si bien el primer párrafo habla de "asientos registrales", empero, la parte final de la norma aclara que el objeto de legitimación son las "inscripciones", las mismas que no se convalidan por los actos nulos. Es más, el art. 2020 CC establece que las anotaciones preventivas se regulan por el reglamento del registro, cuyo art. 64 RGRP establece que las anotaciones sirven para "obtener prioridad", pero no legitimación."[5]

Como se puede apreciar, el asiento de anotación preventiva tendrá el efecto de publicitar -durante su vigencia- una eventual modificación del derecho inscrito y reservar prioridad para el acto definitivo, en caso se inscriba este. Si la anotación preventiva no otorga ni inscribe un derecho, no podemos afirmar que el acto definitivo deba inscribirse aunque este adolezca de defectos, como podría ser la falta de competencia del notario. No podría concluirse que la anotación preventiva del inicio del

[5] http://laley.pe/not/2684/critica-a-la-sentencia-pro-embargo-que-dio-origen-al-vii-pleno-civil-de-la-corte-suprema/

procedimiento notarial legitima la intervención del notario en un procedimiento para el cual aquel no tenía competencia.

Queda claro entonces, que el registrador que califica el acto definitivo del procedimiento notarial, lo hará de acuerdo al ámbito de su competencia, sea que esté anotado preventivamente o no el inicio del procedimiento respectivo.

5. El apelante señala que en virtud al artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el registrador solamente exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente. Sin embargo, dicho dispositivo solo regula un aspecto de la calificación de la declaración notarial que está relacionada con la anotación preventiva previamente registrada; lo que no significa que sea el único aspecto que deba ser materia de calificación conforme se ha explicado.

6. Siendo uno de los aspectos materia de calificación registral, la competencia del notario, en el presente caso corresponde determinar, si la cancelación por oposición de un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial sobre el mismo bien implica la incompetencia del notario en un nuevo procedimiento de prescripción.

Esta instancia evaluó un caso similar en la Resolución n.° 522-2014-SUNARP-TR-T del 23/10/2014. En dicha resolución se expresó lo siguiente:

"1. De acuerdo con el artículo 952 del Código Civil de 1984[6], para ser declarado propietario por prescripción adquisitiva el interesado debe entablar un juicio ante el Poder Judicial y obtener una sentencia favorable. Sin embargo, la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, vigente desde el año 1996, estableció que "(l)os interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el notario para tramitar" diversos asuntos no contenciosos tales como la rectificación de partidas, sucesión intestada, separación convencional y divorcio ulterior (artículo 1). Posteriormente, mediante la Ley 27333, en vigor desde el año 2000[7], se incorporó a la prescripción adquisitiva de

[6] Artículo 952.- "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.
La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño."

[7] **Artículo 5**.- "Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

predios urbanos como un asunto no contencioso de competencia notarial. ***Como puede apreciarse, las Leyes 26662 y 27333 delegaron en los notarios materias que antes eran de competencia exclusiva del órgano jurisdiccional.***

2. El artículo 6 de la Ley 26662[8] determina que el requisito imprescindible para la procedencia de la competencia notarial es la ausencia de controversia. Por esta razón, la norma dispone categóricamente que si en cualquier momento del procedimiento se manifiesta oposición el notario debe suspender inmediatamente su actuación y derivar lo tramitado al órgano jurisdiccional. Esta regla también resulta aplicable al procedimiento de prescripción adquisitiva en virtud del referido artículo y por expreso mandato del inciso g) del artículo 5 de la Ley 27333: si existe oposición de algún tercero el notario dará por culminado el procedimiento y el interesado quedará expedito para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva en la vía judicial o arbitral, de ser el caso.

3. Puede verse de lo manifestado que los procedimientos no contenciosos de competencia notarial se caracterizan por inexistencia de litis o conflicto. Su denominación por sí sola evidencia que en ellos no hay contención, es decir, pugna entre dos o más partes. Al respecto Gonzales Barrón señala que "(l)a intervención notarial en los asuntos no contenciosos se justifica por las siguientes razones: -Existe ausencia de litis, es decir, se trata simplemente de esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido. –Existe consentimiento o asentimiento de los interesados, o por lo menos ausencia de oposición. (…)"[9] ***En definitiva, según las normas que regulan los procedimientos no contenciosos de competencia notarial, esta vía será procedente siempre que haya ausencia de oposición. En este orden, si se presenta conflicto entonces la vía notarial resultará incompetente para conocer de la pretensión del interesado.***

---

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley Nº 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley Nº 27157 y la presente Ley. (…)"

[8] **Artículo 6**.- Consentimiento Unánime.- Es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad.

[9] GONZALES BARRÓN, Gunther. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores EIRL, segunda edición, 2008, p. 678.

4. Ahora bien, hemos señalado que la vía notarial será incompetente para tramitar asuntos no contenciosos si surge oposición de terceros. Esto significa que es el notariado[10] *(o sea, los notarios en general) el inhabilitado para admitir procedimientos no contenciosos en la hipótesis de conflicto.* ***En otros términos, cuando hubo contradicción de un tercero ante un notario que haya iniciado un procedimiento no contencioso, ni el mismo u otro podrá instaurar uno nuevo.*** *Visto el asunto desde esta óptica, y resolviendo la controversia, un segundo notario resulta incompetente para iniciar un nuevo procedimiento no contencioso cuando se presentó oposición de un tercero en uno anterior tramitado ante un primer notario."*

7. En el presente caso, de acuerdo al Informe n.° 1011-2015-ZR-V-ST/OC del 19/2/2015[11] expedido por el área de Catastro *"en el asiento D00001 existe la inscripción(sic) de una anotación preventiva por prescripción de 05 polígonos, identificando plano en título archivado (n.° 2014-1902 del 02/09/2014), de los cuales existe el polígono ubicado en la intersección del Jr. San Lorenzo con el Jr. Atahualpa con un área de 321.31 m2, tiene la misma ubicación del predio materia de estudio de 360.12 m2, pero con diferentes medidas perimétricas y área, pero a pesar de estas diferencias se puede determinar que el polígono en estudio corresponde al predio anotado por prescripción de 321.31 m2 en el asiento D00001 de la Partida 03006241".*

En el asiento D00001 de la Partida N.° 03006241 del Registro de Predios de Chepén consta que a solicitud del notario de Chepén Víctor Merino Castillo se anotó el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio a instancia de Mercedes Adela Asenjo Pérez. Entre los predios que serían materia de procedimiento se encontraba uno identificado como ubicado en Jr. San Lorenzo, manzana 14, lote 22, del distrito y provincia de Chepén, con 321.31 m2. Posteriormente, en el asiento E00001 de la referida partida se registró la cancelación de la referida anotación preventiva, por haberse formulado **oposición**.

Revisado el título archivado n.° 229 del 2/2/2015 que dio mérito a dicha cancelación, se advierte que el notario Víctor Merino Castillo envió un escrito al Registro indicando que *"en atención a la oposición formulada por don Braulio Antonio Arana Callirgos y don Manuel Alejandro Arana Zegarra que adjunto a fojas 1 y 2, recaída en el trámite de prescripción*

---

[10] Artículo 1 del Decreto Legislativo 1049: "El notariado de la República se integra por los notarios con las funciones, atribuciones y obligaciones que la presente ley y su reglamento señalan. (...)"

[11] Con ocasión del título n.° 333-2015 en el que se solicitó la anotación preventiva.

adquisitiva de dominio, seguido por Mercedes Adela Asenjo Pérez, solicito a Ud. la cancelación de la anotación preventiva (...), corrientes en la Partida n.º 03006241, Asiento D00001 (...)".

Los escritos de oposición que se adjuntaron es uno fechado del 28/11/2014 suscrito por Manuel Alejandro Arana Zegarra, en que se opone a la prescripción del lote 22 (justo el predio respecto del cual se ha seguido nuevamente un procedimiento de prescripción ante el mismo notario, según información advertida por el área de Catastro) y otro del 2/12/2014 suscrito por el ahora prescribiente Braulio Antonio Arana Callirgos.

Es más, de acuerdo a la propia información vertida por el notario Víctor Merino Castillo en oficio del 21/4/2015, el expediente de prescripción adquisitiva seguido por doña Mercedes Adela Asenjo Pérez ha sido remitido al señor juez mixto de la provincia de Chepén.

Todo ello denota la existencia de controversia respecto del dominio del predio submateria y de acuerdo a lo antes explicado, el notario no tiene competencia en caso de conflicto.

8. El apelante también fundamenta su recurso en que las instancias registrales no pueden calificar el fondo de la declaración notarial. Si bien es cierto ello, esta instancia no está calificando el fondo, sino la competencia del notario para asumir el procedimiento de prescripción adquisitiva. Este aspecto sí forma parte de la calificación registral, conforme se ha expresado anteriormente. En consecuencia, se debe confirmar la tacha sustantiva pero por los distintos fundamentos vertidos en la presente resolución.

9. Por todo lo expuesto, se advierte que ante notario de Chepén Víctor Merino Castillo, Mercedes Adela Asenjo Pérez solicitó la prescripción adquisitiva de dominio –entre otros- de un predio ubicado en las esquinas San Lorenzo y Jr. Atahualpa en el distrito de Chepén. El 2/2/2015 el notario Merino solicita la cancelación de la anotación preventiva por la oposición interpuesta por Braulio Antonio Arana Callirgos y Manuel Alejandro Arana Zegarra, luego de lo cual, diez días después el 12/2/2015, el mismo notario Víctor Merino Castillo solicita la anotación preventiva del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, esta vez iniciado por uno de los opositores Braulio Antonio Arana Callirgos, respecto del mismo predio ubicado en la esquina del Jr. Atahualpa Prolongación y la calle Víctor Raúl (antes calle San Lorenzo). Estando evidenciada la controversia respecto a dicho bien, no cabía que el notario Merino asuma competencia en un nuevo procedimiento. Por esta razón, esta Sala considera que corresponde oficiar al Colegio de Notarios de Trujillo, como

ente obligado a la vigilancia directa del cumplimiento por parte del notario de las leyes y reglamentos que regulan su función.

10. Por otra parte y sin perjuicio del anterior pronunciamiento, esta instancia debe resolver la controversia respecto al numeral 3.2 de la esquela de tacha. Si bien con el recurso de apelación, el impugnante adjunta un certificado negativo de catastro, manifiesta su desacuerdo con dicho requerimiento.

Efectivamente, como afirma el apelante, de conformidad con los artículos 7 de la Ley 27333[12] y numeral 5.5 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN[13], la independización efectuada como consecuencia de un procedimiento notarial no requiere de ningún tipo de trámite municipal o administrativo, procediéndose únicamente conforme a lo declarado por el notario con la documentación técnica remitida por él. En ese sentido, corresponde revocar el numeral 3.2 de la esquela de tacha expedida por el registrador.

11. Finalmente, esta instancia advierte que el registrador Homero Rodríguez Carbajal luego de anotar preventivamente el inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva en el Asiento D00003 de la Partida n.° 03006241 del Registro de Predios de Chepén, en el que se emitió el informe técnico del área de Catastro n.° 1011-2015-ZR-V-ST/OC; él mismo, recién en la calificación del acto definitivo deniega la inscripción en base a lo establecido en dicho informe emitido con ocasión de la anotación preventiva.

De acuerdo al literal b) del artículo 26 de la Ley de Creación de la Sunarp, Ley 26366[14], corresponde al Tribunal Registral dar cuenta a la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) y al Superintendente de la irregularidad detectada. En ese sentido, corresponde remitir los oficios correspondientes.

---

[12] Artículo 7.- De la inscripción en los Registros Públicos
7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley n.° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.
7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

[13] 5.5. Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley N° 27333, la segregación o desmembración del área materia de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, se efectuará por el sólo mérito del instrumento que la contenga. En dicho instrumento se indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, sin que sea necesaria la intervención de los titulares registrales de tal área remanente. La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

[14] Modificada por la Ley 30065.

RESOLUCIÓN N.º445-2015-SUNARP-TR-T

Intervienen como Vocales(s) Tito Augusto Torres Sánchez y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizados mediante Resoluciones n.º 307-2014-SUNARP/PT del 31/12/2014 y n.º 151-2015-SUNARP/PT del 23/6/2015

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se acordó

VII. RESOLUCIÓN:

1. **REVOCAR** el numeral 3.2 de la denegatoria de inscripción y **CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público de Chepén, pero por los distintos fundamentos vertidos en la presente resolución.
2. **OFICIAR** al Colegio de Notarios de Trujillo por lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución.
3. **OFICIAR** al jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral V-Sede Trujillo y al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, por el motivo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese. Comuníquese.

WALTER E. MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

TITO AUGUSTO TORRES SÁNCHEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 547-2020-SUNARP-TR-A

Arequipa, 04 de diciembre de 2020.

APELANTE	**:**	**DORIS ROMERO FLORES**
TÍTULO	**:**	N° 788777 del 02.07.2020
RECURSO	**:**	N° 005554 del 07.10.2020
REGISTRO	**:**	**PREDIOS - TACNA**
ACTO	**:**	**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**
SUMILLA	**:**	

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL
"No constituye impedimento para la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial el haberse identificado al área materia de prescripción indicando el lote, manzana y urbanización al que pertenece a pesar de no constar inscrita la recepción de las obras de la habilitación urbana, en la medida que en el procedimiento de prescripción notarial tramitado conforme a las leyes N° 27157 y N° 27333, el notario constatará, identificará e individualizará al predio materia de prescripción, siendo además quien asume la responsabilidad de la certeza de la existencia e individualización del predio que está siendo objeto de saneamiento. En tal sentido, para la inscripción de la prescripción adquisitiva no se requiere la presentación del Certificado de Nomenclatura y/o Numeración".

LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES
"A efectos de la verificación de la liquidación efectuada por el Registrador Público, corresponde tener en consideración el número de actos cuya inscripción se solicita y los montos de los derechos registrales establecidos por la norma para cada acto".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la prescripción adquisitiva de dominio e independización de un área de 235.45 m2 denominado "Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E Lote 5", que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11008680 del Registro de Predios de Tacna.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
- Parte notarial de la Escritura Pública de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha 27.06.2020, expedido por el notario de Tacna Luis Vargas Beltrán.
- Escrito de subsanación de fecha 07.09.2020.
- Recurso de apelación.

* **Adicionalmente consta en el título la siguiente documentación**:
  - Informe Técnico N° 005209 - 2020 - Z. R. N° XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT del 16.07.2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público de Tacna, Jesús E. Macedo Salas, cuyo tenor es el siguiente:
[Se renumera para mejor resolver]

> *"(...)*
> *I. ANTECEDENTES*
> *Se ha solicitado la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio, independización, numeración y modificación de área sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11008680 del Registro de Predios.*
>
> *II. ANÁLISIS*
> *EN LO REFERENTE A LO JURÍDICO*
> ***[1]*** *-Respecto al escrito presentado en el reingreso de fecha 07/09/2020 se debe decir que, no se está pidiendo al usuario que la denominación del predio matriz (Sector Pago Ayca) se consigne en todos los documentos presentados, únicamente* ***se ha requerido que se presente el Certificado de Numeración y Nomenclatura correspondiente al predio a independizar, a fin de acreditar la relación de ubicación con el predio matriz****.*
>
> *- Así también, ténganse presente que se trata de un acto de prescripción adquisitiva definitiva, por lo que en este acto se abrirá una partida registral resultante de la desmembración del terreno matriz, donde el predio a independizar deberá tener una única numeración y nomenclatura que lo distinga de otro, por lo que la inscripción de estos datos se da en mérito del Certificado correspondiente.*

- En ese sentido, habiéndose realizado la revisión de los documentos presentados vía subsanación, se advierte que no han sido subsanadas las observaciones jurídicas formuladas en la esquela anterior, siendo así estas subsisten. Consecuentemente se reitera las observaciones contenidas en la esquela que antecede, cuyo tenor literal es el siguiente:

Según el Reglamento de Inscripciones de Predios en su artículo 91 prescribe lo siguiente:
"Articulo 91.- Nomenclatura La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva."

Efectuada la revisión del título presentado y los antecedentes registrales, se advierte que la rogatoria versa sobre prescripción adquisitiva definitiva e independización del inmueble ubicado en la Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E, Lote 5.
Siendo así, ***téngase presente que al no haberse culminado el proceso de habilitación urbana, no puede considerarse los lotes proyectados, por lo que a efectos de la identificación del predio materia de prescripción y consecuente independización por prescripción no se ha adjuntado el Certificado de Numeración y Nomenclatura correspondiente****.*
Así mismo, el acto inscribible de numeración no es parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que sírvase presentar la documentación con la formalidad requerida por el dispositivo legal citado para su correcta calificación.

[2] *Se servirá abonar los derechos registrales liquidados al final de la esquela.*

III. CONCLUSION
SE OBSERVA el presente título de conformidad con el artículo 2011" del Código Civil, y los artículos 31°, 32° y 40° del T. U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 111.00
(...)".
(Resaltado es nuestro.)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando, entre otros fundamentos, lo siguiente:

- Se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio. Por tal motivo, no es necesario presentar documentación adicional. En consecuencia, la exigencia del registrador público de que adjuntemos el certificado de numeración se encuentra fuera del contexto legal, siendo su petición arbitraria e ilegal.

- Por otro lado, consideramos que cuestionar la razón por la que venimos identificando al predio materia de prescripción adquisitiva de dominio como “Lote 05, Manzana E, de la Urbanización Quinta Hidalgo” es cuestionar el fondo y motivación de la declaración notarial, toda vez que, dentro de un procedimiento notarial de asunto no contencioso, el notario identifica y corrobora la ubicación del predio materia de usucapión, en este caso: “Lote 05, Manzana E, de la Urbanización Quinta Hidalgo”. Hecho que consideramos que no se puede cuestionar, ni exigirnos documentación sustentadora como mal viene ocurriendo en el presente caso, conforme al numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN.

- Asimismo, es de considerar que el área de Catastro de la SUNARP ha indicado que el predio materia de prescripción se encuentra dentro de la partida registral N° 11008680 del Registro de Predios, lugar donde pretendemos la inscripción. Es decir, catastro ha determinado y absuelto la inquietud del registrador público de que existe relación de la ubicación con el predio matriz.

- Por su parte la jurisprudencia registral, en similares casos, ha visto apostar por la inscripción que por negar la inscripción. Por ejemplo: En la resolución N° 591-2019-SUNARP-TR-A.

- Como se aprecia, no constituye impedimento para la inscripción el hecho que se haya consignado la denominación de lote, manzana y nombre de urbanización, en este caso: “Lote 05, Manzana E, de la Urbanización Quinta Hidalgo”. Menos aún exigir que adjuntemos el certificado de numeración y nomenclatura con el cual acreditemos la denominación, toda vez que ello constituye responsabilidad del notario.

- Con respecto a la liquidación, señala que sumados los derechos de calificación e inscripción por prescripción adquisitiva e independización son S/ 46.00 + S/ 83.00 = S/ 129.00. Por lo que quedaría pendiente de pago suma de S/ 27.00 y no la suma de S/ 111.00 como señala la esquela.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

En la partida N° 11008680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna se halla inscrito el predio ubicado en el Pago Ayca-Quinta Hidalgo del distrito, provincia y departamento de Tacna que tiene un área de 30,958.33 m2, de los cuales según lo publicitado en la partida se han independizado fracciones. Siendo sus titulares registrales Lily Eulogia Hidalgo González, Carlos Enrique Hidalgo González, Luis Ricardo Hidalgo Viacava, María Elena Hidalgo Viacava, Víctor Roberto Hidalgo Viacava, Jorge Horacio Hidalgo Viacava, Ramón Villavicencio Timoteo, Betzabé Mónica Villavicencio Hidalgo, Andrea Delia Liendo Espejo Vda. de Hidalgo, Ricardo Pascual Hidalgo Liendo, Fredy Pablo Hidalgo Liendo y Mónica Consuelo Hidalgo Liendo.

- En el asiento b)1 de la referida partida obra registrada la Lotización del inmueble, en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 1666-95 de fecha 30.11.1995 expedido por la Municipalidad Provincial de Tacna.

- En el asiento D0008 de la citada partida consta la anotación preventiva de prescripción adquisitiva a favor de la sociedad conyugal conformada por Eustaquio Marcos Cornejo Coaguila y Fernanda Quispe Pachecca, del predio ubicado en la Urbanización Quinta Hidalgo (Mz. E Lote 5), con un área de 235.45 m2, extendida en mérito a la solicitud de fecha 05.11.2019 formulada por el notario de Tacna Luis Vargas Beltrán. (Título archivado N° 2650088 presentado en fecha 06.11.2019).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. Con el informe Oral del Abogado Jacinto Mamani Arocutipa, de lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿La denominación del área objeto del procedimiento de prescripción impide la independización del predio materia de prescripción adquisitiva de dominio?
- Si es necesaria la presentación del certificado de nomenclatura y/o numeración para la inscripción de la prescripción adquisitiva.
- Si la liquidación de derechos registrales efectuada en la calificación del título venido en grado es correcta.

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 contempla que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario.

Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho. En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. La competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria siempre la han tenido los jueces, estando regulado el

proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

Posteriormente, la Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Así, el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso, siendo el artículo 5 de la Ley N° 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio[1], señalando así que

---

[1] Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:
El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo
del Articulo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 Y la presente Ley.
b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) Y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil (...)
c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (...)
d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. (...)
f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...).
g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. (...)
h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.
i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

(...).

durante éste el Notario solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

3. En el inciso b) del artículo 5 en mención, se establece que recibida la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, el notario verificará que esta contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite.

El inciso 2 del artículo 505 citado, prescribe que la demanda (en este caso solicitud por tratarse de un trámite notarial) debe cumplir con el requisito de describir el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

Entonces, entre otros, constituye requisito de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de un predio, que éste se encuentre descrito con precisión de todos sus elementos de identificación, entre los cuales, se encuentra su denominación, ubicación, y demás datos físicos descriptivos, todo lo cual será evaluado por el notario a fin de determinar la identidad del predio a prescribir.

4. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva Nº 013-2003-SUNARP-SN para uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

Con relación a dichas solicitudes, el numeral 5.2 de la citada directiva, establece que el registrador calificará los títulos teniendo en cuenta lo

previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley Nº 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.

Lo expresado en dicho numeral se sustenta en el artículo 5 de la Ley Nº 27333 y el artículo 12 de la Ley Nº 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos), en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

5. Mediante el título alzado se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 235.45 m2 denominado "Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E Lote 5", que forma parte del predio ubicado en el Pago de Ayca del distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida registral N° 11008680 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador público denegó la inscripción, señalando que, al no haberse culminado el proceso de habilitación urbana no puede considerarse los lotes proyectados, por lo que a efectos de la identificación del predio materia por prescripción y consecuente independización, se requiere que presente el Certificado de Numeración y Nomenclatura.

6. En el caso bajo análisis, según lo publicitado en el asiento b)1 de la partida N° 11008680 el predio se encuentra lotizado en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 1666-95 de fecha 30.11.1995 expedido por la Municipalidad Provincial de Tacna; es decir, se encuentra en la etapa de aprobación de proyecto de habilitación urbana[2]. Siendo ello así, tenemos que el lote objeto de prescripción adquisitiva no tendría

[2] Afirmación que se sustenta en el sexto considerando de la referida resolución que indica: "Que, el informe técnico Nº 351-95-PCU-DDU-GO-MPT establece que las rectificaciones realizadas en el documento de protocolización satisfacen el plano de replanteo de lotización materia de aprobación, el mismo que respeta las áreas de aportes aprobados mediante Resolución de Alcaldía Nº 0835-92 a nivel de **Estudios Definitivos de Habilitación Urbana**. (resaltado es nuestro).

existencia física, ello teniendo en cuenta que sobre el predio no obra inscrita la recepción de obras.

Sin embargo, en el presente caso se aprecia que la prescripción adquisitiva de dominio del predio ha sido tramitada conforme a la Ley N° 27157 y N° 27333 y conforme dicha normatividad el notario es el responsable de la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.

7. Asimismo, en el proceso de prescripción notarial, conforme al inciso e) del artículo 5 de la Ley N° 27333 el notario obligatoriamente se constituirá al inmueble materia de solicitud extendiendo un acta de presencia. Siendo ello así, del acta de constatación del 28.02.2020 inserto en el instrumento público del 27.06.2020, se tiene la siguiente información:

> *"(...)*
> *Acta de Constatación*
> *En la ciudad de Tacna, a los veintiocho días del mes de febrero del 2020, siendo las 10:00 horas, me constituí en el inmueble ubicado en la* ***Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E Lote 5*** *del distrito, provincia y departamento de Tacna; cuyo antecedente registral es la partida N° 11008680 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Tacna, a solicitud de Eustaquio Marcos Cornejo Coaguila y doña Fernanda Quispe Pachecca representados por doña Silvia Fiorela Cornejo Quispe en donde se aprecia lo siguiente:*
> *Se trata de un inmueble de cuya fachada se encuentra con muro de ladrillos sobrepuestos, cuenta con una puerta de metal color rojo, al ingresar se observa un patio de tierra grande con ladrillos amontonados (...)".*
> (El resaltado es nuestro.)

Del texto transcrito líneas arriba, se entiende que el notario constató con su presencia la existencia física del inmueble materia de prescripción notarial, identificándolo como Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E Lote 5, y es en ese sentido que, en ejercicio del artículo 41.2 del Reglamento de la Ley N° 27157, en la declaración notarial de prescripción en favor de Eustaquio Marcos Cornejo Coaguila y esposa Fernanda Quispe Pachecca se describió al predio con dicha característica, con un área de 235.45 m2 e inscrito en la partida matriz N° 11008680.

8. Por tanto, en la medida que en el procedimiento de prescripción notarial tramitada conforme a la Ley N° 27157 y N° 27333, **el notario constató, identificó e individualizó al predio materia de prescripción como Urbanización Quinta Hidalgo Manzana E Lote 5, en sede registral no se puede cuestionar dicha declaración**, toda vez que es el notario quien asume la responsabilidad de la certeza de la existencia e individualización del predio materia de saneamiento.

En ese sentido, no corresponde requerir que se adjunte el Certificado de Numeración y Nomenclatura al amparo de los artículos 91 y 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[3], si la descripción del predio ha sido corroborada por el notario a cargo del procedimiento.

9. Asimismo, corresponde tener en cuenta que en diversas resoluciones esta instancia se ha pronunciado en el sentido que la visación municipal constituye un genuino acto administrativo[4], respecto del cual opera la presunción contemplada en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, según la cual *"Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda"*.

Conforme al artículo 1 del TUO[5] de la Ley N° 27444, son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los

---

[3] **Artículo 91.- Nomenclatura**
La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva.
Artículo 92.- Numeración
La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva. (…).

[4] El artículo 1 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, define al acto administrativo como *"las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta"*. Al respecto, Morón Urbina señala que *"El acto administrativo es el resultado jurídico de un proceso de exteriorización intelectual que emanado de cualquiera de los órganos de las entidades, que al constituir una manifestación del poder público conlleva fuerza vinculante por imperio de la ley"*, MORON URBINA, Juan Carlos; Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica, 2011, p.62.

[5] Aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado en el diario oficial El Peruano el 25.01.2019.

administrados dentro de una situación concreta. La doctrina nacional[6] y extranjera[7] considera que entre estas declaraciones se encuentran las de juicio, como son las certificaciones, a través de las cuales la Administración *"valora y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho"*[8].

En este orden de ideas, la visación de planos por la administración municipal tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la administración acerca de su coincidencia con la realidad física del predio. Dicha declaración ha sido expedida conforme a normas de Derecho Público, cuya eficacia se proyecta sobre un interés particular de la propietaria del predio que busca el reconocimiento de una situación de hecho concreta. Además, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de las funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235 del Código Procesal Civil.

Ahora bien, lo manifestado nos conduce a afirmar para el caso de autos que cuando la autoridad municipal visa o da la conformidad a los planos y memorias descriptivas para un determinado trámite, es porque ha evaluado que el predio presenta la descripción física que allí se consigna.

En consecuencia, tenemos que además de ser competencia del notario a cargo la verificación de la descripción física del predio objeto de la solicitud, la información técnica que obra en el título archivado 2650088 de fecha 06.11.2019 ha sido avalada por la administración municipal, pues cuenta con sellos de visación de la Municipalidad Provincial de Tacna.

En consecuencia, **se revoca el numeral 1** de la observación.

---

6 MORON URBINA Juan Carlos; Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Lima, 2001, Gaceta Jurídica, P. 62.

7 GARCIA DE ENTERRIA Eduardo y FERNÁNDEZ Tomás-Ramón; Curso de Derecho Administrativo, Madrid, 1999, Civitas, Tomo I, p. 535.

8 DROMI Roberto; Derecho Administrativo, Bs. As. 1998, Ed. Ciudad Argentina, p. 232.

Cabe señalar, que con ese mismo criterio esta instancia se ha pronunciado en la Resolución N° 591-2020-SUNARP-TR-A de fecha 19.07.2019.

10. Por otro lado, con relación al numeral 2 de la esquela de observación, la apelante ha manifestado su inconformidad con los derechos registrales liquidados por la primera instancia, que es por la suma de S/ 111.00 (Ciento once con 00/100 Soles). Por lo tanto, corresponde a esta instancia determinar si estos se encuentran correctamente calculados.

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 268-2019-SUNARP/SN del 31/12/2019 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para el año fiscal 2019, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que forman parte integrante de la referida resolución.

Concretamente con relación a las tasas registrales para el Registro de Predios, el Anexo 1 de la citada resolución establece cuáles son los actos que estarán afectos al pago de los derechos registrales.

Asimismo, mediante D.S. N° 380-2019-EF publicado el 20/12/2019 en el diario oficial El Peruano, se aprobó el monto de la UIT para el año fiscal 2020, el cual asciende a S/ 4,300.00 soles.

11. En el presente caso, siendo que se ha desvirtuado la inscripción de los actos de numeración y nomenclatura, podemos concluir que la rogatoria del presente título comprende únicamente los siguientes actos:

- Prescripción adquisitiva de parte del predio inscrito en la partida N° 11008680 del Registro de Predios de Tacna.
- Independización.

Verificadas las tasas registrales del año 2020, los derechos de calificación y de inscripción correspondientes a los actos antes descritos son los siguientes:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción		Importe
1	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	35.00	11.00		46.00
1	INDEPENDIZACIÓN	67.00	16.00		83.00
					129.00
	(-) Pago a cuenta Rec. Nº 1040-00007169 del 02.07.2020				35.00
	(-) Pago a cuenta Rec. Nº 02-00006983 del 07.07.2020				67.00
				-	**102.00**
					0
	(-) Devolución por Derechos				
					0.00
		Diferencia por Pagar S/.			**27.00**

En consecuencia, corresponde **revocar la liquidación** contenida en el numeral 2 de la esquela efectuada por el registrador y **disponer la liquidación del título por el monto indicado**.

12. De otro lado, no pasa desapercibido para este colegiado que el fondo de la denegatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento en casos similares, como es el caso de la Resolución 591-2020-SUNARP-TR-A de fecha 19.07.2019, en el cual el registrador a cargo es el mismo del presente título, incumpliéndose las reglas de calificación previstas por el Art. 33 del RGRP, por lo que en cumplimiento de la obligación establecida por el literal b) del artículo 26 de la Ley 26366, según modificatoria realizada por Ley 30065, corresponde poner en conocimiento de la Presidencia del Tribunal Registral la irregularidad advertida para los fines correspondientes.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°189-2020-SUNARP/PT de fecha 17.11.2020 expedida por la Presidenta del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal suplente Fanny Tintaya Feria, autorizada por Resolución N°046-2020-SUNARP/PT de fecha 21.02.2020.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el Registrador de Predios de Tacna, y **DISPONER** la liquidación de os derechos registrales que corresponde conforme a lo expresado en el numeral 11 del análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI
Vocal del Tribunal Registral

FANNY TINTAYA FERIA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OJEDA PORTUGAL Luis Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 04/12/2020 15:37:04-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LUNA CHAMBI Roberto Carlos FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 04/12/2020 15:44:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TINTAYA FERIA Fanny FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 04/12/2020 16:26:46-0500

PERÚ | Ministerio de Justicia | Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.° 554-2020-SUNARP-TR-T

Trujillo, 23 de noviembre de dos mil veinte.

APELANTE	**:**	**JUAN GUSTAVO LANDI GRILLO**
TÍTULO	**:**	**274759-2020 del 31.1.2020**
HOJA TRÁMITE	**:**	**324-2020**
PROCEDENCIA	**:**	**ZONA REGISTRAL N.° IX – SEDE LIMA**
REGISTRO	**:**	**DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO	**:**	**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**
SUMILLAS	**:**	

Acreditación de predio de naturaleza urbana

Conforme al subnumeral 5.1 de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, para acreditar que un predio -materia de procedimiento- se ubica en zona urbana cuando no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana debe adjuntarse certificación pertinente expedida por la municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación toda documentación expedida por la municipalidad en la que conste de forma indubitable que el predio cuenta con zonificación urbana.

Prescripción adquisitiva notarial sobre habilitación urbana no inscrita

No constituye impedimento para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial el haberse identificado al área materia de prescripción indicando el lote, manzana y urbanización al que pertenece a pesar de no constar inscrita la recepción de las obras de la habilitación urbana, en la medida que en el procedimiento de prescripción notarial tramitado conforme a las leyes N° 27157 y N° 27333, el notario constatará, identificará e individualizará al predio materia de prescripción, siendo además quien asume la responsabilidad de la certeza de la existencia e individualización del predio que está siendo objeto de saneamiento.

RESOLUCIÓN N.° 554-2020-SUNARP-TR-T

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la declaración notarial de usucapión respecto del inmueble denominado «Mz. J Lote 7 o Mz. 01 Lote 07 del Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo», con un área de 374.25 m^2, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida P03153915 del Registro de Predios de Lima, a favor de los cónyuges Andrés Huarancca Quispe y Manuela Olarte Antezana de Huarancca.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Partes del 23.1.2020 y del 13.8.2020 correspondientes a la escritura pública de prescripción adquisitiva n.° 803 de fecha 2.10.2019 extendida y expedidos por el notario Juan Gustavo Landi Grillo de la provincia de Lima.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.° 72-2020-MDP/GDUR-SGOPCHU de fecha 10.3.2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac.
- Reproducciones certificadas notarialmente de la memoria descriptiva, del plano de ubicación y localización, y del plano perimétrico con la firma certificada del verificador común Pedro Germán Torres Agapito.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Víctor Huamán de la Cruz mediante la esquela de fecha 25.8.2020, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

> *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:*
>
> *Presenta en el reingreso el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio N.° 0072-202MDP/GDUR-SGOPCHU de fecha 10/3/2020 emitido por la Municipalidad de Pachacámac, documento en el cual se indica que corresponde al Lote 07, Mz. J Centro Poblado Rural El Guayabo; sin embargo, el predio inscrito en la Partida P03153915 figura como Predio Rural Predio Manchay bajo Lote H El Guayabo Manchay Bajo, Lote H-Guayabo Código Catastral 10051. Conforme a lo antes señalado no existe adecuación entre el Certificado de Parámetros presentado y los antecedentes registrales. Se deja constancia que el documento no*

RESOLUCIÓN N.° 554-2020-SUNARP-TR-T

contiene elementos que permitan vincularlo al predio inscrito en la partida P03153915.

A continuación, se reiteran las observaciones que no han sido subsanadas:

"2.- Revisada la Partida Matriz P03153915 se advierte que el terreno inscrito en ella tiene la condición de rural, por lo que no contando con una habilitación urbana inscrita deberá adjuntar documento expedido por la Municipalidad de Pachacámac, en el cual se acredite su condición de urbano (certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, o certificado de zonificación y uso), puesto que de conformidad con el art. 4 del D.S. N.° 035-2006-VIVIENDA, y el art. 5 inciso "k" de la Ley N.° 27333 el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio procede sólo respecto de predios urbanos o que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas.

Así lo ha resuelto además el Tribunal Registral en la siguiente resolución:

Resolución N.° 499-2018-SUNARP-TR-A de 7/18/2018

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PREDIOS INSCRITOS COMO RÚSTICOS. Procede la prescripción adquisitiva notarial de un predio ubicado en zona urbana, aunque en el Registro se encuentre inscrito como rústico, cuando se presenten los documentos que acrediten la naturaleza urbana. Los documentos idóneos para acreditar dicha condición son el "certificado de zonificación y vías" o el "certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios" siempre y cuando estos documentos sean emitidos por la municipalidad correspondiente.

3.- De acuerdo con la escritura pública, la prescripción adquisitiva de dominio está referida al Lote 6 de la Mz. "J" o Lote 06 de la Mz. 01 Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo, distrito de Pachacámac, con un área de 374.25 m^2, sin embargo, en la partida P03153915 se encuentra inscrito un predio de mayor extensión, el mismo que cuenta con un área de 3,700.00 m^2 denominado como Predio Rural Predio Manchay Bajo Lote H El Guayabo Manchay Bajo Lote H-Guayabo Código Catastral 10051 Proyecto Manchay Bajo Lote H- El Guayabo Valle Lurín U.C. 10051 en el distrito de Pachacámac, no encontrándose inscrita la

habilitación urbana del inmueble que permita su identificación e independización como Lote 6 de la Mz. "J" o Lote 06 de la Mz. 01. Sírvase subsanar en la forma pertinente".
BASE LEGAL: Art. V del Título Preliminar, 7, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El notario Juan Gustavo Landi Grillo interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- En el informe técnico n.° 5206-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, el Área de Catastro señala que ubicó al predio submateria dentro del ámbito mayor inscrito en la partida P03153915 del Registro de Predios de Lima; además, mencionó sobre la imposibilidad de determinar el área remanente, ello debido a que no se han encontrado elementos técnicos (plano de lotización ni plano remanente) en sus antecedentes registrales.
- El informe emitido por el Área de Catastro resulta vinculante para el registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. En ese sentido, el registrador a cargo de la calificación debe distinguir en el informe de Catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que el informe de Catastro solo puede dar lugar a una observación cuando los defectos técnicos constituyan un impedimento para la inscripción de los datos físicos del predio.
- El predio submateria se encuentra en zona urbana, ello de conformidad con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.° 0072-2020-MDP/GDUR-SGOPCHU que lamentablemente el registrador no lo da por válido. Siendo esto así, se adjuntan otros documentos adicionales que prueban la condición de urbano del predio submateria, como es la declaración jurada del impuesto predial (Hoja de Resumen-HR y Predio Urbano-PU) y la liquidación de arbitrios municipales-hoja de liquidación arbitrios (HLA) expedidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, los cuales son también documentos pertinentes para acreditar la condición de urbano.
- En la resolución n.° 236-2018-SUNARP-TR-L, fundamento 7, el Tribunal Registral da como válido para acreditar si un predio se encuentra en zona urbana a la declaración jurada del impuesto

predial (Hoja de Resumen -HR y Predio Urbano -PU) y la liquidación de Arbitrios Municipales -hoja de Liquidación Arbitrios (HLA) expedidas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, donde se verifica que el predio se le identifica con número de lote, manzana y urbanización. Entonces, se puede concluir que no existe fundamento legal para indicar que solamente se puede acreditar dicha circunstancia con un certificado de parámetros urbanísticos o certificado de zonificación y vías. En el presente caso, de la revisión de la documentación presentada para la inscripción del presente título se advierte que la entidad generadora de catastro «Municipalidad Distrital de Pachacámac» señala que el inmueble submateria se encuentra en zona urbana.

- La denominación dada al predio submateria sirve para la identificación de este, la que si bien no tendría correspondencia con la denominación del predio matriz, la falta de dicha correspondencia en la denominación no debe ser considerado como impedimento cuando el área del predio ha sido ubicada técnicamente mediante las coordenadas UTM, por cuanto al extenderse el asiento registral materia de la presente rogatoria, no será necesario describir al predio con la denominación de manzana ni lote, al no constar habilitación urbana inscrita. Máxime si la presente rogatoria no versa sobre inscripción de numeración y nomenclatura (criterio que ya ha sido tomado en la Resolución del Tribunal Registral N.° 2138-2015-SUNARP-TR-L del 23/10/2015). En tal sentido, carece de objeto presentar algún Certificado de Nomenclatura y Numeración del predio submateria por las razones antes expresadas.
- La determinación que efectúa el Área de Catastro es en virtud de la información gráfica con la que cuenta, por lo tanto, si esta información estuviere incompleta por causas preexistentes, debido a que en las antiguas inscripciones no se formulaba exigencia de la presentación de planos de los predios a inmatricularse o independizarse, no puede afectarse por dicho defecto la petición del usuario, ya que este requiere de la administración estatal la solución adecuada a su solicitud y si la Administración es quien no cuenta con la información suficiente para resolver el pedido, debe adoptar una solución permeable que posibilite acceder a dicho pedido. Así, se desprende de lo señalado en el último párrafo del artículo 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y del

tercer párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.° 5206-2020-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/OC, la Oficina de Catastro estableció que «no fue posible verificar si la poligonal en consulta se ubica total o parcial en el ámbito mayor inscrito [partida P03153915 del Registro de Predios de Lima]. Se aclara que, al no registrar habilitación, no es posible verificar si las medidas y áreas propuestas para la poligonal en consulta son las que les corresponde…» Además, se determinó que no es posible verificar gráficamente el área remanente.

El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre del señor Isaac Arias Olmedo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Se encuentra acreditada la naturaleza urbana del predio que es objeto del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio?
- ¿Es un impedimento para inscribir la declaración notarial de usucapión de un área ubicada dentro de un predio de mayor extensión que aquella haya identificada con el lote, manzana y urbanización a la que pertenece cuando en la partida matriz no consta inscrita la habilitación urbana?

VI. ANÁLISIS:

1. En primer lugar, la primera instancia deniega la inscripción del presente título por cuando no existe correspondencia entre el predio descrito en el instrumento público y el que se identifica en el certificado de parámetros urbanísticos y demás documentos adjuntados al expediente.

Ahora bien, más allá de las diferencias existentes entre el referido certificado y el precitado instrumento público con la partida directamente vinculada, resulta que los dos primeros documentos presentados con el título alzado son claramente coincidentes entre sí, es decir, mientras que la escritura pública de prescripción adquisitiva

se describe un predio denominado «Mz. J Lote 7 o Mz. 01 Lote 07 del Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo, distrito de Pachacámac» [no como erróneamente indicó el registrador: lote 6 o lote 06], el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios acredita la naturaleza urbana del inmueble ubicado en el «Centro Poblado Rural El Guayabo Mz. J Lote 07» del distrito de Pachacámac. Igualmente, la declaración jurada del impuesto predial, la hoja de liquidación de arbitrios municipales y la declaración jurada de autoavalúo [documentos que se adjuntan con el recurso de apelación] están referidos al inmueble del «Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo, Mz. 01 Lote 07». De la misma manera, tanto la memoria descriptiva como los planos presentados inicialmente con el título alzado contienen la información técnica del predio ubicado en el «Centro Poblado Rural "Guayabo", Manzana J, Lote 07» del distrito de Pachacámac. En suma, todos los documentos que integran el título venido en apelación están dirigidos a identificar al bien materia de prescripción como Mz. J Lote 7 o Mz. 01 Lote 07 del Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo, distrito de Pachacámac, por lo que, existe correspondencia entre la documentación presentada, debiendo revocarse la observación sobre este punto.

2. Por otro lado, sobre la acreditación de la naturaleza urbana el predio, es de indicar que el propósito de la presentación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac, así como la declaración jurada del impuesto predial, la hoja de liquidación de arbitrios municipales y la declaración jurada de autoavalúo, también emitidos por la misma autoridad municipal, no es su confrontación directa con la partida vinculada sino su adecuación al título que respalda. Esto es así, por cuanto la finalidad de dichos documentos dentro de este procedimiento registral es acreditar la naturaleza urbana del lote que es materia de prescripción adquisitiva notarial.

3. Efectivamente, el numeral 5.1 de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP-SN, que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, establece lo siguiente:

> *5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N.° 27333 es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre*

> *inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que* ***la municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia de asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana*** [el énfasis es nuestro].

Como se puede apreciar, la antedicha disposición reglamentaria señaló los términos «certificación pertinente» y no algún certificado de modo específico. Es así, que en reiterados pronunciamientos[1] esta instancia viene señalando que el enunciado certificación pertinente alude a toda documentación expedida por la municipalidad mediante la cual se tenga certeza que el predio cuenta con zonificación urbana, no pudiendo restringirse a algún certificado en particular, toda vez que la acreditación de dicha circunstancia puede devenir de múltiples documentos emitidos por la municipalidad, siendo los únicos requisitos que la documentación que se adjunte sea expedida por la entidad edil correspondiente y que su contenido cumpla con la finalidad, es decir, con la acreditación mencionada anteriormente.

4. En este caso, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentado acredita la naturaleza urbana del predio en cuestión[2], incluso los documentos de tributación municipal adjuntados en apelación también cumplen dicha finalidad en este procedimiento[3]. Por consiguiente, la Sala determina que se encuentra debidamente acreditada la naturaleza urbana del predio usucapido notarialmente, por lo que la denegatoria expuesta por la primera instancia queda sin efecto.

5. Por otro lado, el registrador señala como defecto del título que este se haya identificado como «Mz. J Lote 7 o Mz. 01 Lote 07 del Centro Poblado Rural Asociación Pequeños Agricultores Guayabo», cuando

---

[1] En las resoluciones n.os 236-2018-SUNARP-TR-L del 1.2.2018, 1584-2017-SUNARP-TR-L del 19.7.2017, 310-2017-SUNARP-TR-L del 10.2.2017, 2112-2016-SUNARP-TR-L del 20.10.2016, entre otras.

[2] En el CCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 4 de enero de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 29.1.2019:

> *1. UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA*
> *Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.*

[3] Así consta claramente en el séptimo considerando de la resolución n.° 236-2018-SUNARP-TR-L de fecha 1.2.2018 del Tribunal Registral.

en la partida matriz no consta inscrita habilitación urbana, que permita su independización.

Al respecto es de mencionar que el procedimiento de prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial, de conformidad con el literal b) del artículo 5 de la Ley N.° 27333, indica que la solicitud debe contener los requisitos previstos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 505 del Código Procesal Civil. El inciso 2 de este último artículo señala que la demanda [en este caso solicitud por tratarse de un trámite notarial] debe cumplir con el requisito de describir el bien con la mayor exactitud posible. Para inmuebles se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea pertinente, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. En ese sentido, constituye requisito de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de un predio, que se encuentren descritos los elementos suficientes que lo identifiquen, entre los cuales, se encuentra su denominación, ubicación, y demás datos físicos descriptivos, todo lo cual será evaluado por el notario a fin de determinar la identidad del predio. En esa línea, conforme al literal e) del artículo 5 de la Ley N° 27333, en el procedimiento notarial, el notario obligatoriamente se constituirá al inmueble materia de solicitud, extendiendo un acta de presencia.

En consecuencia, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, tramitado conforme a las leyes citadas, el notario constatará, identificará e individualizará al predio materia de prescripción, siendo que en sede registral no resulta posible cuestionar la descripción que se le dé, toda vez que es el notario quien asume la responsabilidad de la certeza de la existencia e individualización del predio que está siendo objeto de saneamiento

6. Por tanto, la denominación no debe ser considerada como impedimento para realizar la independización del lote a pesar de la inexistencia de habilitación urbana o lotización inscrita en el predio matriz, pues como ya se ha mencionado líneas arriba, es el notario quien asume responsabilidad por la identificación e individualización

RESOLUCIÓN N.° 554-2020-SUNARP-TR-T

del predio[4]. En este sentido, corresponde revocar la observación del presente título.

7. Sin perjuicio de lo señalado, respecto a la formalidad de la documentación técnica, el literal h) del artículo 5 de la Ley 27333 establece que el notario presentará a los registros públicos *copias certificadas* de los planos; la finalidad de este dispositivo es que los planos adjuntados correspondan al expediente de prescripción adquisitiva. Por lo que teniendo en cuenta dicha finalidad, se concluye que la formalidad requerida son las copias certificadas de los planos[5] o en su defecto documento emitido por el notario donde se indique que los planos presentados formaron parte del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva seguido ante su notaría.

En el caso bajo análisis, se adjuntó certificación de reproducción[6] de la memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación. Si bien estos documentos tienen el sello de certificación y firma del notario Juan Gustavo Landi Grillo, no es posible corroborar que los referidos planos formaron parte del procedimiento de prescripción adquisitiva seguido ante la notaria Landi Grillo al no existir alguna referencia al respecto en la certificación.

Siendo ello así, se debe ampliar la observación formulada por la primera instancia.

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva y Aldo Raúl Samillán Rivera, autorizados mediante la resolución n.° 117-2020-SUNARP/SN del 17.8.2020 y la resolución n.° 176-2020-SUNARP/PT del 28.10.2020, respectivamente.

---

[4] En esa misma línea se ha pronunciado esta instancia en la Resolución n.° 182-2020-SUNARP-TR-T de 17.2.2020, que señaló: **Prescripción adquisitiva notarial sobre habilitación urbana no inscrita**. No constituye impedimento para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial el haberse identificado al área materia de prescripción indicando el lote, manzana y urbanización al que pertenece a pesar de no constar inscrita la habilitación urbana, si dicha área se encuentra dentro de la partida invocada por el notario.

[5] **Decreto Legislativo n.° 1049**

Artículo 104. El notario expedirá copia certificada que contenga la transcripción literal o parte pertinente de actas y demás documentos, con indicación, en su caso, de la certificación del libro u hojas sueltas, folios de que consta y donde obran los mismos, número de firmas y

[6] **Artículo 110**. El notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original.

RESOLUCIÓN N.° 554-2020-SUNARP-TR-T

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la decisión de la primera instancia; y **SEÑALAR** que el título adolece del defecto que se indica en el considerando 7 de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PEREZ SILVA Rafael Humberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/11/2020 18:21:44-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORGAN PLAZA Walter Eduardo FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/11/2020 18:27:49-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SAMILLAN RIVERA Aldo Raul FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/11/2020 18:12:57-0500

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2063 2014 – SUNARP-TR-L

Lima, 30 OCT. 2014

APELANTE	:	**JUAN ERNESTO SALAS RODRÍGUEZ.**
TÍTULO	:	Nº 530012 del 28/5/2014.
RECURSO	:	H.T. Nº 72069 del 20/8/2014.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO (s)	:	Cancelación de anotación preventiva.

SUMILLA

CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SOLICITUD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO TRAMITADA EN SEDE NOTARIAL
"El título a efectos de inscribir la cancelación de una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio estará conformado por la comunicación, remitida por el Notario que ponga en conocimiento la finalización del proceso no contencioso por la existencia de la oposición de un tercero.
La cancelación también procederá por caducidad, a los 10 años de extendida la anotación".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la cancelación de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio (a favor de Inmobiliaria O&B SAC) sobre un área de 11,801.74 m2 respecto del inmueble que consta inscrito en la partida registral Nº 11094915 del Registro de Predios de Lima.

Cabe señalar que la anotación preventiva de prescripción adquisitiva recae parcialmente sobre los inmuebles inscritos en las partidas registrales Nº 11094915 y Nº P03227157, ambos del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto presenta los siguientes documentos.

- Solicitud de extinción de anotación preventiva extendida en el asiento D00001 de la partida registral Nº 11094915 del Registro de Predios de Lima, suscrito por Luis Felipe Bravo García en representación de Inmobiliaria Punta Cascajal, el 24/4/2014.
- Certificado de Vigencia del gerente general Luis Felipe Bravo García, registrado en el asiento A00001 de la partida registral Nº 12207973 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, expedido por la abogada certificadora de la Zona Registral Nº IX – Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Norma Bouby Tolentino observó el título en los siguientes términos:

"Conforme el numeral 5.7 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP-SN que aprueba la Directiva Nº 013-2003-SUNARP/SN, será el Notario a cargo del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, quien formule rogatoria expresa de la finalización de dicho trámite por existencia de oposición, siendo dicho "título" el que de mérito a la cancelación de la anotación preventiva solicitada. Se advierte que la solicitud presentada no ha sido realizada por el notario correspondiente. Sírvase aclarar."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso con los siguientes argumentos:

- La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP-SN que aprueba la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, no establece taxativamente que el notario a cargo del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sea el único sujeto que se encuentre legitimado para formular la rogación de la cancelación de la anotación preventiva, lo cual implica que terceros interesados, que sin haber participado directamente en la generación del acto o derecho sujeto a inscripción o anotación preventiva y que se vean afectados con su incorporación a la publicidad registral, pueden solicitar la inscripción de la cancelación de la anotación preventiva.

- Las anotaciones preventivas tiene como característica la temporalidad de las mismas, puesto que a diferencia de las inscripciones nacen por una duración temporalmente limitada.

- El artículo 94[1] del Reglamento General de los Registros Públicos prevé los supuestos de cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas, siendo que ello se produce "cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella".

- El Tribunal Registral dentro de las amplias funciones que le confiere nuestro ordenamiento registral, podrá extinguir las anotaciones preventivas por caducidad no de la disposición legal que regula la anotación preventiva, "sino del transcurso del tiempo prevista de ella", siendo el caso, que el plazo de caducidad se encontraría regulado por el mismo contenido de la anotación preventiva estableciendo una vigencia y no por una norma legal o reglamentaria; es decir que el Pleno Registral del Tribunal Registral pueda establecer, por ejemplo, que las anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva tengan una vigencia de 5 meses en el ejercicio de sus funciones (sic).

---

[1] **Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas**
La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:
a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

- La carencia de un plazo de vigencia de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva inscrita en las partidas registrales N° P03227157 y N° 11094915 del Registro de Predios de Lima, permite que se desnaturalice la figura de la anotación preventiva y siendo la caducidad una forma de extinción de derechos, como consecuencia de su falta de ejercicio y teniéndose en cuenta que los terceros interesados, que se vean afectados con la anotación preventiva, puedan solicitar su cancelación; es que solicitamos que se extienda la extinción de la anotación preventiva de inicio de prescripción adquisitiva de dominio por inacción del titular de la solicitud de prescripción adquisitiva al no finalizar el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida P03227157

El inmueble denominado Programa Municipal de Vivienda Cercado de Punta Negra, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, se encuentra registrado en la partida P03227157 del Registro de Predios de Lima.

Según consta del asiento 00095 la titularidad registral le corresponde al Concejo Distrital de Punta Negra.

En el asiento 00153 consta extendida la anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Inmobiliaria O&B SAC.

Partida N° 11094915

El inmueble correspondiente a la Unidad Catastral N° 10001 ubicado en el distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, con un área de 12.41 Has, se encuentra registrado en la partida N° 11094915 del Registro de Predios de Lima.

Según consta del asiento C00004 la titularidad registral le corresponde a "Inmobiliaria Punta Cascajal S.A.C".

En el asiento D00001 consta extendida la anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Inmobiliaria O&B SAC (título 386481 del 27/4/2012).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Cuál es el título a efectos de inscribir la cancelación de la anotación preventiva de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial?

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala

que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

De ese modo, es la acreditación de la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, esto es, de una situación de hecho, la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces y notarios, sin perjuicio de las autoridades administrativas a las que se hubiese atribuido dicha facultad.

En sede judicial, el proceso de prescripción está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil.

La Ley 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y su TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Asimismo, que el acta notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso.

3. Lo expuesto fue establecido como un trámite en vía de regularización, a efectos de que los interesados que no contaban con título de propiedad suficiente, pero con una posesión efectiva por un plazo calificado, puedan formalizar su situación.

Así, el artículo 36 del D.S. 035-2006-VIVIENDA estableció que el notario solicite al registro respectivo, la anotación de la petición de prescripción adquisitiva; ello con la finalidad de publicitar que el predio es objeto de prescripción, y eventualmente, permitir que los titulares registrales o terceros perjudicados puedan formular oposición al trámite de declaración de prescripción ante el propio notario.

4. El artículo 40 del D.S. 035-2006-VIVIENDA, en concordancia con el artículo 5 de la Ley N° 27333, regula el emplazamiento en este procedimiento, señalando como obligación del notario que tramita el procedimiento, el notificar:

a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.

c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.
d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.

Lo expuesto se sustenta en el carácter no contencioso del procedimiento en sede notarial, razón por la que se prevé diversos mecanismos a efectos de que los posibles afectados tomen conocimiento de aquél y puedan ejercer su derecho de defensa.

5. Como se ha señalado en el punto precedente, el artículo 5 de la Ley N° 27333, complementaria a la Ley N° 26662, contiene disposiciones referidas al trámite notarial de prescripción adquisitiva. Así, el literal f) de dicho artículo señala que: *"Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...)".*

Con relación a la oposición, el literal g) del referido artículo señala que *"si existe oposición de algún tercero <u>el notario dará por finalizado el trámite</u> comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso."* (El subrayado es nuestro).

De otro lado, el artículo 43 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA señala en el numeral 43.1 que: *"hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento, cualquier persona podrá formular oposición a la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o a la formulación de títulos supletorios en trámite. (...)".*

6. Como se aprecia, la oposición puede formularse en cualquier momento del procedimiento, hasta antes de la emisión por el notario, del acta notarial declarando la prescripción; lo que dará lugar a la finalización del trámite en el estado en que se encuentre.

La judicialización del procedimiento de prescripción tramitada en sede notarial obedece a que se origina una contención o litigio a través de la oposición, de allí que en un proceso que ofrece mayores garantías, como es el judicial, puedan intervenir los interesados y supuestos afectados aportando las pruebas que serán valoradas por el juzgador a efectos de emitir una decisión que ponga fin a la controversia.

7. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio (a favor de Inmobiliaria O&B SAC) sobre un área de 11,801.74 m2 solo respecto del inmueble que consta inscrito en la partida registral Nº 11094915 (Asiento D00001) del Registro de Predios de Lima.

El Registrador denegó la inscripción señalando que la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP-

SN que aprueba la Directiva Nº 013-2003-SUNARP/SN ha determinado que el Notario a cargo del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio será quien formule rogatoria expresa de la finalización de dicho trámite por existencia de oposición, siendo dicho "título" el que dé mérito a la cancelación de la anotación preventiva solicitada.

Por su parte, el apelante manifiesta que la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 490-2003-SUNARP-SN que aprueba la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, no establece taxativamente que el notario a cargo del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, sea el único sujeto que se encuentre legitimado para formular la rogación de la cancelación de la anotación preventiva, lo que implica que terceros interesados, que son aquellos que, sin haber participado directamente en la generación del acto o derecho sujeto a inscripción o anotación preventiva y que se vean afectados con su incorporación a la publicidad registral, puedan solicitar la inscripción de la cancelación de la anotación preventiva.

8. Es pertinente acotar que el artículo 5.3 de la Directiva N° 013-2003, aprobada por Res. 490-2003-SUNARP/SN, que unifica los criterios de calificación en los procedimientos no contenciosos, señala que para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro, entre otros: *a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva.*

De ello se desprende que en el trámite de anotación preventiva de la prescripción adquisitiva, la rogatoria le corresponde al notario ante el cual se está tramitando la prescripción. En la misma línea se ha establecido en el artículo 5.7 de esta misma Directiva que "*La comunicación al Registro, suscrita por el Notario, de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por la existencia de oposición de algún tercero, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar,* ***siempre que se formule rogatoria expresa en ese sentido, y se presente tal comunicación por el Diario***". (El resaltado es nuestro).

Al respecto, el artículo 5.7 de la referida directiva, precisa que la comunicación al Registro, suscrita por el Notario, de la finalización del trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, por la existencia de oposición de algún tercero, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva a que hubiese dado lugar, siempre que se formule rogatoria expresa en ese sentido, y se presente tal comunicación por el Diario.

Dicha consecuencia se sustenta en que, siendo el notario el legitimado para formular la rogatoria de las anotaciones preventivas de los procedimientos que ante su oficio se tramiten, se encuentra igualmente legitimado para comunicar la oposición formulada y así dar lugar a la cancelación de las anotaciones preventivas extendidas a su solicitud.

Conforme a lo expuesto, la cancelación de la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada ante Notario se podrá extender en mérito a la comunicación (oficio) cursado por el Notario

que dispuso la anotación, donde éste manifieste al Registro que el trámite de declaración notarial de prescripción adquisitiva ha concluido al haberse producido la oposición de un tercero.

En consecuencia, corresponde **confirmar** la observación.

9. Sin perjuicio de ello, el apelante en su recurso sostiene que el Tribunal Registral, dentro de las amplias funciones que le confiere nuestro ordenamiento registral, podrá extinguir las anotaciones preventivas por caducidad, siendo que el plazo se encontraría regulado por el mismo contenido de la anotación preventiva estableciendo una vigencia y no por una norma legal o reglamentaria.

Al respecto, cabe señalar que la Ley N° 26639 precisa el plazo de caducidad de aquellas inscripciones que no han sido ejecutadas o que carecen de firmeza dentro del plazo de 10 años, sancionando la inacción del interesado. Dicha Ley no contempla la cancelación por caducidad de anotaciones preventivas mandadas extender por los notarios en los asuntos no contenciosos de competencia notarial de prescripción adquisitiva.

En relación a ello, esta instancia ha aprobado en el CV PLENO[2] realizado los días 4 y 5 de abril de 2013, acuerdo respecto a la caducidad de anotaciones preventivas de sucesión intestada notarial. Dicho criterio sería aplicable a los casos de prescripción adquisitiva, sin embargo en el presente caso no se cumple el plazo de 10 años desde la anotación 27/4/2012.

Interviene la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez autorizada por Resolución Nº 165-2014-SUNARP/PT del 7/7/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

TRIBUNAL 1ra Sala - SUNARP

NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

---

[2] **CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUCESIÓN INTESTADA NOTARIAL**
"El criterio contenido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno del Tribunal Registral relativo a la cancelación por caducidad de la anotación preventiva judicial de sucesión intestada, resulta aplicable por extensión a las anotaciones preventivas de sucesión intestada de origen notarial".

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2014/530012-2014.doc
RR

EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC
LIMA
COLEGIOS DE NOTARIOS DE LOS DISTRITOS NOTARIALES DE LIMA, CALLAO Y AREQUIPA

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 4 días del mes de julio de 2003, reunido el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, con la asistencia de los señores magistrados Alva Orlandini, Presidente; Bardelli Lartirigoyen, Vicepresidente; Rey Terry, Aguirre Roca, Revoredo Marsano, Gonzales Ojeda y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Acciones de inconstitucionalidad interpuestas por el Colegio de Notarios del Distrito Notarial de Lima contra el segundo y el cuarto párrafo del artículo 7º y el artículo 13° de la Ley N.º 27755, y por los Colegios Notariales de los Distritos Notariales del Callao y de Arequipa contra el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755.

ANTECEDENTES

Los recurrentes consideran que es inconstitucional el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755, el cual dispone que la inscripción registral de los inmuebles cuyo valor no sea mayor de 20 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), puede ser efectuada mediante formulario registral legalizado por notario público y no necesariamente mediante escritura pública.

El Colegio de Notarios de Lima entiende que la mencionada disposición afecta al principio de seguridad jurídica, sacrificándolo por la rapidez en las transacciones presuntamente menos costosas y reduciendo la participación del notario a un simple verificador de las firmas puestas en los formularios registrales. Consideran que en nada reemplaza a la función notarial en lo que respecta a la realización de actos jurídicos, pues aquélla constituye la mejor expresión de seguridad en la formalización de la voluntad de las personas,en tanto que el formulario registral no puede brindar certeza fiel de lo que acontece en la realidad jurídica extrarregistral, pues adolece de una serie de deficiencias, entre las que destacan:carecer de matriz, ser fácilmente falsificable, puede pre o postdatarse, y no garantiza la legalidad y la autenticidad de la forma del acto jurídico. Ello –alegan– afectará a la inversión y el derecho de propiedad, generando inseguridad jurídica, lo que provocará conflictos judiciales y una restricción de la inversión, y terminará por acrecentar las contingencias económicas e incrementar los costos de transacción. Agregan que la disposición afecta al principio de igualdad, dado que producirá una situación de discriminación de títulos entre confiables y no confiables, derivada del origen de la documentación que posibilita las inscripciones en el registro público mediante escrituras públicas y formularios registrales.

Por su parte, los Colegios de Notarios del Callao y de Arequipa consideran que el precepto es incompatible con el artículo 103º de la Constitución, afirmando que se ha legislado contra la naturaleza de las cosas, pues instituir el formulario registral supone la importación desarticulada de una institución anglosajona, y que, a diferencia de la tradición

anglosajona, en la tradición romano-germánica no sólo interesa lo que las partes estipularon en el contrato, sino también en qué condiciones negociaron y firmaron, razón por la cual son relevantes la existencia de un acuerdo de voluntades y el criterio de buena fe de los contratantes. Argumentan, por otro lado, que es la intervención del notario la que permite obtener la seguridad jurídica en un momento anterior a la celebración del acto o contrato, a diferencia de la tradición anglosajona en la que la seguridad jurídica se alcanza en un momento posterior y es otorgada por el seguro de título, el cual no existe en nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, manifiestan que la escritura pública presenta una serie de ventajas frente al formulario registral, pues éste no otorga garantías sobre la legalidad de los actos realizados, ni examina en modo alguno la capacidad, condición de expresión de voluntad y comprensión del significado del acto mismo y sus consecuencias jurídicas; puede ser falsificado con mayor facilidad y no se conserva en una matriz, siendo más probable que el documento se extravíe, por lo que –en su opinión– son la escritura pública y la posterior calificación registral las que dotan de seguridad jurídica al derecho de propiedad. Añaden que se ha legislado en razón de la diferencia de las personas, legislándose según los distintos tipos de propietarios y pretendiendo crear para los propietarios de escasos recursos, una vía más barata para inscribir mediante el procedimiento del formulario registral.

El Colegio de Notarios de Lima estima que son inconstitucionales el cuarto párrafo del artículo 7° y el artículo 13° de la Ley N.° 27755, indicando que el primero de los preceptos establece la facultad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para extender paulatinamente el uso de los formularios registrales a todos los registros públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, mientras que el segundo crea una Comisión Especial que debe proponer a la SUNARP todas las disposiciones reglamentarias en materia registral, técnica y administrativa que sean necesarias para la aplicación de la Ley N.° 27755; todo lo cual supone una transgresión del inciso 8) del artículo 118° de la Constitución, que reserva para el Presidente de la República, de modo exclusivo y excluyente, la atribución de reglamentar las leyes.

El apoderado del Congreso de la República contesta la demanda manifestando que mediante la introducción en nuestro sistema del formulario registral legalizado por notario público, el legislador fomenta el ejercicio pleno del derecho de propiedad y cumple con el deber de facilitar el acceso del mayor número posible de ciudadanos al registro de propiedad inmobiliaria, buscando promover la igualdad de condiciones en el acceso al registro. Sostiene que la medida respeta la tradición jurídica romano-germánica de derecho escrito y codificado. Por otra parte, aduce que la seguridad jurídica que garantiza el tráfico de bienes y servicios se sustenta también en el registro mismo, siendo necesario que los derechos sean oponibles frente a terceros, lo cual sólo se logra con la publicidad registral y la seguridad jurídica que ésta brinda. Asimismo, alega que corresponde al reglamento de la ley y demás normas infralegales establecer todas las normas de seguridad pertinentes, y que debido a que la Ley N.º 27755 no ha sido aún reglamentada, los demandantes suponen una serie de situaciones ficticias y generadoras de inseguridad jurídica que en la realidad no resultan probables, porque, de acuerdo con los antecedentes legislativos y sus reglamentos, el empleo del formulario registral brinda una mayor seguridad jurídica. Agrega que no es correcto afirmar que el formulario registral carece de matriz, pues la Ley del Notariado prevé la posibilidad de que el formulario legalizado se incorpore al protocolo notarial, indicando, además, que el archivo registral conserva los formularios registrales, posibilitando que se pueda obtener una

copia del documento original; que es incorrecto sostener que la legalización del formulario registral implica una simple legalización de firmas, ya que se trata de una función más compleja, respaldada por las normas y principios de la función notarial, y que es erróneo afirmar que la escritura pública es un documento que tiene "superioridad" frente a cualquier otro, dado que ésta también puede devenir en nula por contravenir las formalidades establecidas en la ley.

FUNDAMENTOS

1. Existen incuestionables similitudes e identidades entre la presente causa y la resuelta por este Colegiado mediante sentencia del 30 de abril del presente año (Exp. N.° 016-2002-AI/TC). No obstante ello, también es posible advertir diversos factores divergentes entre ambas, lo que justifica un pronunciamiento sobre las nuevas alegaciones planteadas, así como una complementación de determinados aspectos respecto de los cuales este Tribunal ya ha tomado postura.

I. Seguridad jurídica y el formulario registral legalizado por notario como un nuevo instrumento público notarial

2. Los recurrentes afirman que el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755 es inconstitucional, pues al permitir que los inmuebles cuyo valor de mercado no sea mayor de 20 UIT, puedan ser inscritos mediante formulario registral legalizado por notario, y no mediante escritura pública, sacrifica, desproporcional e irrazonablemente, el principio de seguridad jurídica.

3. En el Expediente N.° 016-2002-AI/TC, el Tribunal consideró que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad.

4. En la referida sentencia, este Colegiado ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Sin embargo, ha sido cuidadoso en señalar que la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extrarregistral. Con esta premisa, y acudiendo al test de proporcionalidad, el Tribunal ha concluido que la medida de permitir el acceso de los sectores de bajos recursos al registro de propiedad, mediante la reducción de los costos de transacción que supone la utilización del formulario registral legalizado por notario, en lugar de la escritura pública, es proporcional y razonable, pues, no obstante que ello genera un grado de sustracción en la garantía que la seguridad jurídica dispensa, el principio no se ve afectado en su contenido esencial, siendo todavía plenamente reconocible su funcionalidad dentro del ordenamiento jurídico.

Dicha conclusión se encuentra fundamentada en una serie de condiciones, cuya inobservancia, si bien no acarrearía una inconstitucionalidad "de la ley", en cambio, sí podría provocar una inconstitucionalidad "en la aplicación de la ley" o, incluso, en su reglamentación. Tales condiciones son los siguientes:

A) Imprescindible intervención del notario: Del tenor del segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.°27755, se desprende la imprescindible participación del notario antes de que el formulario pueda acceder al registro. Este Tribunal ya ha acentuado la especial relevancia del rol del notario en la sociedad, manifestando que "nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos". (Exp. 04-1997-AI/TC). Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren. La especial valía que nuestro ordenamiento jurídico concede a los medios documentales que gozan de la fe pública del notario, exige a su vez de éste una intachable conducta moral.

B) Especial naturaleza del formulario registral legalizado por notario: La institución del formulario registral no es novedosa en nuestro sistema jurídico. El artículo 4° del Decreto Legislativo N.° 495, que entró en vigencia el 15 de noviembre de 1988, ya contempla su utilización, y, no obstante la antigüedad de su vigencia, el formulario registral no ha sido generador de las diversas inestabilidades jurídicas que los recurrentes alegan, y ello debido, fundamentalmente, a que su incorporación ha sido acompañada de las previsiones suficientes orientadas a asegurar que el contenido esencial de la seguridad jurídica no se vea afectado. A tales fines han contribuido, por ejemplo, previsiones como las contenidas en el artículo 28° del Decreto Supremo N.° 001-90-VC, Reglamento del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares. Asimismo, debe considerarse que, conforme dejó asentado este Colegiado en el fundamento 9 de la sentencia emitida en el exp. N.° 0016-2002-AI/TC, el formulario registral legalizado por notario no puede ser considerado como una simple legalización de firmas, pero tampoco debe ser asimilado a la escritura pública, pues, si así fuera, el propósito de conseguir que los sectores de menor capacidad económica puedan acceder al registro, se vería desvirtuado. Se trata de un nuevo instrumento público notarial, y por ello, más allá de la denominación que se le pueda dar, son de aplicación las obligaciones generales que la Ley N.° 26002 impone al notario, cuando se trata de tales instrumentos.

Así pues, tomando en consideración los criterios expuestos, cuando se trate de un formulario registral legalizado por notario, es deber de éste:

a) Dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo;

b) Constatar la identidad de los contratantes, de ser el caso, cotejando los Documentos Nacionales de Identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC);
c) Verificar la validez de las firmas;
d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados;
e) Conferir fecha cierta al formulario, y
f) Conservar copia del documento original, a efectos de descartar cualquier irregularidad que pudiera presentarse, manteniendo la estabilidad jurídica.

5. Lo dicho permite desestimar, desde ya, el extremo de la demanda en el que los recurrentes afirman que el segundo párrafo del artículo 7° de la ley en cuestión vulnera el derecho a la igualdad, al generar una situación de discriminación entre títulos inscritos confiables (los que se originan en una escritura pública) y no confiables (los que se originan en el formulario registral). Y es que, en la medida en que el uso del formulario registral legalizado por notario se ajuste al criterio que este Colegiado ha establecido, será un título dotado de confiabilidad, máxime si el documento original se mantiene conservado en el archivo registral de la circunscripción correspondiente.

II. Leyes especiales, naturaleza de las cosas y diferencia de las personas

6. Por otra parte, los recurrentes sostienen que el mencionado párrafo es contrario al primer párrafo del artículo 103° de la Constitución, el cual sólo permite que se expidan leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no en función de la diferencia de las personas, alegando que se ha legislado contra la naturaleza de las cosas, por ser el formulario registral una importación desarticulada de una institución anglosajona que desvirtúa la seguridad jurídica que la inscripción registral pretende otorgar, y en función de la diferencia de las personas, porque se ha tenido como referencia los distintos tipos de propietarios, esto es, los de escasos recursos y los de mayor poder adquisitivo.

Leyes especiales y naturaleza de las cosas

7. Evidentemente, el término "cosa" previsto en el primer párrafo del artículo 103° de la Constitución, no puede ser entendido en su sentido coloquial. La cosa no puede ser vista como un objeto físico, sino como todo elemento vinculado a la juridicidad: inmanente pero real; objetivo pero intrínsecamente vinculado a las relaciones interpersonales. "Cosa" es, pues, la materia del Derecho y, por tanto, puede aludir a una relación jurídica, un instituto jurídico, una institución jurídica o simplemente un derecho, un principio, un valor o un bien con relevancia jurídica.

   De otro lado, la materia jurídica es poseedora de un dinamismo en orden a su trascendencia. Dicho dinamismo surge desde su contenido o sustancia y se proyecta hacia su finalidad. La "naturaleza" de la "cosa" está informada tanto de su contenido como de su finalidad.

8. La naturaleza de la "cosa" que hace a la materia del Derecho, se encuentra inserta en una realidad social que puede tender hacia la disfuncionalidad de la cosa, esto es, a desvirtuar su finalidad. En estos casos, el orden constitucional debe permitir a la ley incidir en

aquella realidad de hecho y componer la funcionalidad de la naturaleza de las cosas. Así pues, cuando el artículo 103° de la Carta Fundamental estipula que pueden expedirse leyes especiales "porque así lo exige la naturaleza de las cosas", no hace sino reclamar la razonabilidad objetiva que debe fundamentar toda ley, incluso, desde luego, las leyes especiales. Respetando el criterio de razonabilidad legal, el Estado queda facultado para desvincular a la ley de su vocación por la generalidad y hacerla ingresar en una necesaria y razonable singularidad. Necesaria, porque está llamada a recomponer un orden social que tiende a desvirtuarse, y razonable, porque se fundamenta en un elemento objetivo, a saber, la naturaleza de las cosas.

9. La "cosa" regulada por el segundo párrafo del cuestionado artículo es la inscripción registral, y su contenido y finalidad (su naturaleza) es dotar de seguridad jurídica a los titulares del derecho de propiedad, de forma tal que puedan oponerlo *erga omnes* y generar así el desarrollo económico tanto a nivel individual como social.

   Pues bien, la realidad social objetiva informa que dicha funcionalidad se cumple tan sólo de modo parcial, pues los altos costos de transacción impiden el acceso al registro de los sectores de menor poder adquisitivo, circunstancia que desvirtúa la naturaleza de la inscripción registral. Y, dado que el citado párrafo está orientado a que la inscripción registral recupere su funcionalidad, reduciendo los costos de transacción en el acceso al registro de los menos favorecidos, este Colegiado no considera que se haya legislado en contra de la naturaleza de las cosas, sino, por el contrario, porque así lo exigía aquella.

   Por lo demás, este Colegiado tampoco comparte el criterio de los recurrentes según el cual el formulario registral legalizado por notario supone la importación desarticulada de una institución anglosajona, pues de lo expuesto en el fundamento 4.B de la presente sentencia se colige que el instrumento tiene un contenido original, propio y plenamente aplicable en un ordenamiento de tradición jurídica romano-germánica.

Leyes especiales y diferencia de las personas

10. El artículo 103° de la Constitución, de otro lado, proscribe la posibilidad de que se expidan leyes especiales "por razón de la diferencia de las personas". El principio interpretativo constitucional de "concordancia práctica" exige analizar esta disposición a la luz del inciso 2) del artículo 2° de la propia Carta Fundamental, que establece el derecho a la igualdad ante la ley.

11. El principio de igualdad en el Estado constitucional exige del legislador una vinculación negativa o abstencionista y otra positiva o interventora. La vinculación negativa está referida a la ya consolidada jurisprudencia de este Colegiado respecto de la exigencia de "tratar igual a los que son iguales" y "distinto a los que son distintos", de forma tal que la ley, como regla general, tenga una vocación necesaria por la generalidad y la abstracción, quedando proscrita la posibilidad de que el Estado, a través del legislador, pueda ser generador de factores discriminatorios de cualquier índole. Sin embargo, enfocar la interpretación del derecho a la igualdad desde una faz estrictamente liberal, supondría reducir la protección constitucional del principio de igualdad a un contenido meramente formal, razón por la cual es deber de este Colegiado, de los poderes públicos y de la colectividad en general, dotar de sustancia al principio de igualdad reconocido en

la Constitución. En tal sentido, debe reconocerse también una vinculación positiva del legislador a los derechos fundamentales, de forma tal que la ley esté llamada a revertir las condiciones de desigualdad o, lo que es lo mismo, a reponer las condiciones de igualdad de las que la realidad social pudiera estarse desvinculando, en desmedro de las aspiraciones constitucionales.

12. Así las cosas, cuando el artículo 103° de la Constitución prevé la imposibilidad de dictar leyes especiales "en razón de las diferencias de las personas", abunda en la necesaria igualdad formal prevista en el inciso 2) de su artículo 2°, según la cual el legislador no puede ser generador de diferencias sociales; pero en modo alguno puede ser interpretado de forma que se limite el derecho y el deber del Estado de, mediante "acciones positivas" o "de discriminación inversa", ser promotor de la igualdad sustancial entre los individuos.

13. Atendiendo a lo expuesto, y como ya tuviera oportunidad de señalar este Tribunal respecto del segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755: "Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquéllos que no cuentan con la inscripción. Tal ventaja se traduce, especialmente, en facultades de índole económica. (...). Existiendo, pues, marcadas distancias entre un título registrado y uno que no lo está, y, por ende, entre los que ostentan un derecho de propiedad con las prerrogativas que la Constitución aspira y aquellos que no, y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias, se debe a que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generan tal desigualdad de oportunidades. Tal ha sido el propósito de la disposición cuestionada" (Exp. 0016-2002-AI/TC, FJ. 12). Dicho lo cual, no cabe sino añadir que el precepto tampoco ha vulnerado la disposición constitucional que proscribe la posibilidad de dictar leyes especiales en razón de la diferencia de las personas, pues, lejos de crear o fomentar tales diferencias, busca revertirlas.

III. Reglamentos *secundum legem* y reglamentos *extra legem*

14. Los recurrentes alegan la inconstitucionalidad del tercer párrafo del artículo 13° de la Ley N.° 27755, pues permite a la Comisión Especial del Registro de Predios "proponer" al Directorio de la SUNARP "todas las disposiciones reglamentarias en materia registral, técnica y administrativa que sean necesarias para la aplicación de la Ley", afectándose –según afirman– la atribución prevista en el inciso 8), artículo 118°, de la Constitución, en virtud del cual corresponde al Presidente de la República la reglamentación de las leyes.

15. La fuerza normativa de la que está investida la Administración se manifiesta por antonomasia en el ejercicio de su potestad reglamentaria. El reglamento es la norma que, subordinada directamente a las leyes e indirectamente a la Constitución, puede, de un lado, desarrollar la ley, sin transgredirla ni desnaturalizarla, y, de otro, hacer operativo el servicio que la Administración brinda a la comunidad. Los primeros son los llamados reglamentos *secundum legem*, de ejecución, o reglamentos ejecutivos de las leyes, los cuales están llamados a complementar y desarrollar la ley que los justifica y a la que se deben. En efecto, es frecuente que la ley se circunscriba a las reglas, principios y conceptos básicos de la materia que se quiere regular, dejando a la Administración la facultad de delimitar concretamente los alcances del marco general establecido en ella.

Los segundos son los denominados reglamentos *extra legem*, independientes, organizativos o normativos, los que se encuentran destinados a reafirmar, mediante la autodisposición, la autonomía e independencia que la ley o la propia Constitución asignan a determinados entes de la Administración, o, incluso, a normar dentro los alcances que el ordenamiento legal les concede, pero sin que ello suponga desarrollar directamente una ley.

16. El inciso 8) del artículo 118° de la Constitución alude expresamente a la facultad de "reglamentar las leyes"; sin embargo, no reserva toda la potestad reglamentaria administrativa al primer mandatario, sino tan sólo aquella vinculada a los reglamentos *secundum legem* o de ejecución. De otro lado, la garantía contenida en aquella disposición constitucional reserva al Presidente de la República la aprobación y consecuente expedición del reglamento, mas no necesariamente la creación de su contenido, pues, según puede desprenderse de lo ya establecido, el reglamento es elaborado por grupos técnicos sobre la materia de la que se trate.

    En tal sentido, una interpretación del inciso 8), artículo 118°, de la Constitución, es que cuando el tercer párrafo del artículo 13° de la Ley N.° 27755alude a "disposiciones reglamentarias (...) que sean necesarias para la aplicación de la Ley", se refiere a reglamentos de ejecución, razón por la cual dichas disposiciones no podrán ser aprobadas y expedidas por la propia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sino que, según se desprende literalmente del precepto, serán simples "propuestas" de la Comisión Especial del Registro de Predios, las que, a su vez, y en todo caso, deberán ser derivadas al Poder Ejecutivo, a efectos de que éste actúe conforme a las atribuciones que la ley y la Constitución le confieren. De lo que resulta que el tercer párrafo del artículo 13° de la referida ley no es inconstitucional.

17. Los recurrentes consideran, asimismo, que el cuarto párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755 también es contrario al inciso 8) del artículo 118° de la Constitución, pues interpretan que permitiría a la SUNARP extender, paulatinamente, la utilización del formulario registral legalizado por notario a todos los registros públicos que conforman el Sistema Nacional Registral.

18. El Tribunal no comparte tal criterio, pues del tenor del segundo párrafo del artículo 7° de la citada ley se desprende, con meridiana claridad, que la utilización del formulario registral legalizado por notario está reservada únicamente al Registro de Predios, razón por la cual su aplicación a otros registros sólo podría ser autorizada por otra ley.

    El cuarto párrafo del artículo 7° de la ley en cuestión se encuentra únicamente relacionado con el primer párrafo del mismo artículo. Así, un análisis conjunto de dichos preceptos permite sostener que la ley impugnada autoriza a la SUNARP la implementación en el Registro de Predios, en forma progresiva, de todo mecanismo de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos, pudiendo extenderlos paulatinamente a todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Registral Nacional. Ello tan sólo reafirma la facultad de la SUNARP para expedir reglamentos organizativos o normativos, aunque, en ningún caso, de ejecución, lo que, según lo ya establecido, resulta plenamente constitucional.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Perú y su Ley Orgánica,

FALLA

Declarando **INFUNDADA** la presente demanda de inconstitucionalidad. **EXHORTA** al Poder Ejecutivo para que, en salvaguarda del principio de seguridad jurídica que debe informar el Sistema Registral Nacional, reglamente el uso del formulario registral legalizado por notario, previsto en el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755, conforme a los siguientes lineamientos:

a) El notario debe dar fe respecto de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, para lo cual debe exigir que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo;
b) Debe constatar la identidad de los contratantes, de ser el caso, cotejando los Documentos Nacionales de Identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC);
c) Verificar la validez de las firmas contenidas en el formulario;
d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados;
e) Conferir fecha cierta al formulario, y
f) Conservar copia del documento original, a efectos de descartar cualquier irregularidad que pudiera presentarse, manteniendo la estabilidad jurídica.

Dispone la notificación a las partes, su publicación en el diario oficial *El Peruano* y la devolución de los actuados.

SS.

ALVA ORLANDINI
BARDELLI LARTIRIGOYEN
REY TERRY
AGUIRRE ROCA
REVOREDO MARSANO
GONZALES OJEDA
GARCÍA TOMA