

**FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



*“INEFICACIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL  
TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL MARCO  
DE LA LEY 27333 Y SU REGLAMENTO”*

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**Autor**

Ynope Cardozo James Rony

**Asesor temático**

Dr. Gerardo Ludeña Gonzales

**Asesor metodológico**

Dr. Remigio Rojas Espinoza

**LIMA – PERÚ**

2013

## DEDICATORIA

*Basta un poco de espíritu aventurero para estar siempre satisfechos, pues en esta vida, gracias a dios, nada sucede como deseábamos, como suponíamos, ni como teníamos.*

## AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento, a toda mi familia, en especial a mis Padres, de quien aprendí el significado del esfuerzo y superación, así como también de aciertos y de momentos difíciles que hemos pasado juntos, y a todos aquellos que participaron directa o indirectamente por apoyarme a seguir estudiando.

Gracias.

Asimismo, mis sinceros agradecimiento al **Doctor. Carlos Daniel Soplín Vela, Dra. Salome Jo Luza**, quien fue el apoyo fundamental para la realización de esta tesis. Mi agradecimiento por su gran apoyo y motivación, para la culminación no solo de mi carrera profesional, sino también en mi superación profesional.

***Muchas gracias.***

Asimismo, mi sincero agradecimiento al **Doctor. Remigio Rojas Espinoza**, quien como asesor metodológico, fue el apoyo fundamental para la realización de esta tesis.

Y no podían faltar también mis compañeros y buenos amigos de cursos: **Leónidas Jacinto, Elio Julca Luna, Génesis de la Torre** etc., quienes me acompañaron en esta aventura estudiantil. Seguiremos siendo amigos.

Finalmente a los maestros, aquellos que marcaron cada etapa de nuestro camino universitario, y que me ayudaron en asesorías y dudas presentadas en la elaboración de la tesis.

***Gracias a todos***

## PRESENTACIÓN

La presente investigación trata sobre la problemática que encierra el trámite de Prescripción Adquisitiva de Dominio en sede Notarial efectuado por la SUNARP, que surge como resultado de la experiencia, como Practicante de la UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO, en la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, he ido adquiriendo a lo largo del tiempo en el Área de Propiedad Inmueble desempeñando en Precalificación de Títulos.

Una de las primeras preguntas que me hice al momento de calificar los títulos de Prescripciones Adquisitivas en sede notarial, es el mal emplazamiento a los titulares registrales con dominio inscrito en los registros públicos, donde las notificaciones realizadas ya sea por cedulas o vía edictal no son RECEPCIONADOS y toman conocimiento en el tiempo oportuno que su predio es materia de prescripción adquisitiva.

Por todo ello aquello de que manera más compleja, es donde encierra este procedimiento Registral, y un sin número de factores que surgirán en el desarrollo de esta investigación, es de considerar, que este tema nos dará gran utilidad, porque las prescripciones en vía notarial es mucha más accesible por lo que al momento de hacer uso de del reglamento encontramos vacíos que de una u otra forma se vulneran derechos adquiridos, es mas ya inscritos en los registros públicos, esta etapa de investigación es una magnífica oportunidad para establecer mecanismos idóneos que permitan que este procedimiento se realice sin afectar los predios ajenos y poder asegurar una ordenada formalización para brindar la seguridad jurídica que como institución los Registros Públicos debe advertir sobre todos los inmuebles inscritos en el.

## ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO .....	3
PRESENTACIÓN.....	4
ÍNDICE GENERAL.....	5
ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS .....	7
ABSTRACT .....	9
<b>CAPITULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>10</b>
1.- Introducción .....	11
1.2. - EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	12
1.2.1.- Planteamiento del problema .....	12
1.2.2 Formulación del Problema .....	13
1.2.1.1 Problema General .....	13
1.2.1.2 Problemas Específicos .....	13
1.2.3.- Justificación.....	13
1.2.4.- Objetivos.....	14
1.2.4.1.- General.....	14
1.2.4.2.- Específicos.....	14
1.3. - MARCO TEÓRICO.....	14
1.3.1.- Antecedentes de la investigación.....	14
1.3.2.- Marco Histórico .....	16
1.3.3.- Marco Normativo .....	18
1.3.4.- Bases Teóricas –doctrinarias .....	20
1.3.5.- Marco conceptual.....	21
<b>CAPITULO II MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>25</b>
2.- MARCO METODOLÓGICO .....	26
2.1. -Hipótesis.....	26
2.1.1 Hipótesis General .....	26
2.1.2 Hipótesis Específicas.....	26
2.2 Variables .....	26
Definición Conceptual.....	26
Definición operacional. ....	27
Indicadores. ....	28

2.3 Metodología.....	28
2.3.1 Tipo de Estudio.....	28
2.3.2. Diseño .....	29
2.4. -Población, Muestra y Muestreo.....	30
<b>2.4.1.- Muestra y Muestreo:</b> .....	30
2.5.-Métodos de Investigación. ....	31
2.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	32
2.7. Métodos de análisis de datos .....	35
<b>CAPITULO III INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS</b> .....	37
INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS .....	37
3    .- INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS.....	38
3.1 ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL .....	38
3.2 ENTREVISTA DE PROFUNDIDAD .....	43
3.3 ENCUESTAS .....	48
3.4 MARCO NORMATIVO .....	59
3.5 CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADA .....	63
4. Discusión .....	72
<b>4.1. ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA DE PROFUNDIDAD</b> .....	73
5. Conclusiones.....	74
6. Sugerencias (Propuesta legeferenda).....	76
7. Referencias bibliográficas .....	79
8. Anexos.....	81

## ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

**CUADRO Y GRAFICO N° 1.- Pregunta 1, (pág.49°)**

**CUADROY GRAFICO N° 2.-Pregunta 2, (pág.50°)**

**CUADROY GRAFICO N° 3.-Pregunta 3, (pág.51°)**

**CUADROY GRAFICO N° 4.- Pregunta 4, (pág.52°)**

**CUADROY GRAFICO N° 5.- Pregunta 5, (pág.53°)**

**CUADROY GRAFICO N° 6.- Pregunta 6, (pág.54°)**

**CUADROY GRAFICO N° 7.- Pregunta 7, (pág.55°)**

**CUADROY GRAFICO N° 8.- Pregunta 8, (pág.56°)**

**CUADROY GRAFICO N° 9.- Pregunta 9, (pág.57°)**

## RESUMEN

El tema de la presente tesis trata sobre el trámite de prescripción adquisitiva de dominio es sede notarial realizado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. SUNARP, y la problemática acerca de cómo este se encuentra regulado, lo cual, permite que su uso del reglamento afecte derechos de titulares con derechos inscritos en los registros públicos.

La prescripción adquisitiva en vía notarial resulta procedente en los casos en que el interesado carece de título adquisitivo, es decir solo cuenta con la posesión a su favor, o aun cuando teniendo el mencionado título, su transmitente no sea el titular con derecho inscrito, en los artículos, 7°, 9°, 14° y 17° Ley. El Reglamento señala que “procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio cuando el interesado acredita posesión, continua, pacífica y publica del inmueble por más de diez años.

La intervención notarial se justifica en cuanto busca DESJUDIALIZAR una serie de asuntos no contenciosos, excluyéndolos del ámbito del poder judicial.

Uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico es lograr que el propietario pueda contar con una adecuada prueba de su derecho (título). En buena cuenta, lo que busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad. Desde muy antiguo se advirtió que el tema era sumamente complejo, pues la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar al poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual el adquirente se halla obligado a exigir que aquel pruebe su derecho, es decir que es propietario.

**Palabras clave:** Emplazamiento de las notificaciones realizadas por los notarios que no logran su finalidad de poner en conocimiento de los titulares que tienen inscritos sus predios en los registros públicos, para que pueden defender su derecho.

## ABSTRACT

My thesis is about the procedure of adverse possession done by the SUNARP, and the issues about how this is regulated. Also, this allows that its use affects the rights of the titular with the rights of the enrollers through the adverse possession by a notarial, this is appropriate when the person does not have a purchasing title, this means that the person has only the possession or even if he has the purchasing title its transferor is not with the enroller right, in the articles 7th, 9th, 14 ° and 17 °. The Regulation states that "proceeds notary handling the adverse possession when the person has possession, chronic, peaceful and owns the property for more than ten years.

Notarial intervention is justified when this look for DESJUDICIALIZAR a number of non-contentious matters, excluding them from the judicial power

One of the fundamental problems of practical private law is to enable the owner to have adequate proof of authorization (title). So; it wants to set up a legal regime of ownership test.

Since time ago, it was noted that the issue was very complex, because the derivative title acquisition always involves a preliminary investigation available to power invoked by the seller, and to which the purchaser is bound to require that proved right, is that you own.

When the customer receives a commodity derivative title, the validity of acquisition depends on the acquisition of his predecessor, and so on until the original owner, the difficulty of testing the legality of any chain of successive transmissions until the current owner, was called in Roman law as "diabolical test" (PROBATIO DIABOLIC), which referred to a test very difficult or impossible to reach. Thus in Roman law ruled in its entirety the rule, whereby you can transfer no more right to another one has. This principle is that to sell, you must be the owner, and to prove it.