



**Universidad  
Andina  
del Cusco**

**ESCUELA DE POSGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO**

*CALIFICACIÓN REGISTRAL Y SU REPERCUSIÓN SOBRE LA  
NATURALEZA DE LOS PROCESOS DE USUCAPION VIABILIZADA  
VÍA NOTARIAL EN EL PERÚ*

TESIS PARA OPTAR AL GRADO  
ACADÉMICO DE DOCTOR EN DERECHO

PRESENTADO POR: MG. DUNIA VICTORIA  
TERRAZAS GONZALES

ASESOR: DR. JOSÉ HILDEBRANDO DÍAZ  
TORRES

CUSCO – PERÚ

2021



## **DEDICATORIA**

*Al forjador de mi destino, a mi padre celestial, así como a la Virgencita de Guadalupe patrona del Colegio de Notarios del Cusco y Madre de Dios.*

*A mi adorado hijo Carlos Rafael Echevarría Terrazas, por ser mi fuente de motivación e inspiración para poder superarme cada día más y así lograr que la vida nos depare un mejor futuro, siendo alguien más. A mi querido amor Carlos Vidal, quien siempre me motiva, me apoya en cada proyecto que emprendo, diciéndome las palabras claves “No te rindas, tu puedes, tú lo lograrás” el logro de esta tesis se los debo por su exigencia día a día y su infinita comprensión.*



### *AGRADECIMIENTO*

*A la Universidad Andina del Cusco, mi alma mater, donde me forjé dando mis primeros pasos como licenciada en derecho ahora de igual forma acompañándome a dar otro paso importante en mi vida profesional.*

*A mi profesor y maestro PhD. Isaac Enrique Castro Cuba Barineza, por haberme acompañado durante todo el ciclo doctoral como elaborar una tesis, a través de los diversos seminarios de tesis, al cual le puso mucha pasión y vocación de servicio. A mi asesor de tesis José Hildebrando Díaz Torres, quien me asesoró llevándome de la mano y motivó para culminar pronto mi tesis.*



## RESUMEN

La presente investigación se ocupó de precisar la manera en que la calificación registral afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizadas vía notarial en el Perú. El problema principal del tráfico inmobiliario en el Perú, es la potestad de poder tener un título de propiedad definitivo, saneado, y factible a su inscripción y por consiguiente presta a su oponibilidad frente a terceras personas. La usucapión nace con los preceptos más inherentes del ser humano Como son: derecho a la libertad, a la vida, a la propiedad, entre otros, taxativamente establecidos y reconocidos por la constitución política del estado. La usucapión puede ser sustanciada ante el órgano jurisdiccional, administrativamente y ante las Notarías, precisamente el problema objeto de la presente es la desnaturalización de la calificación registral que efectúan los registradores respecto de los procesos de usucapión tramitadas notarialmente. El registrador debe cumplir con calificar la legalidad de los procedimientos no contenciosos sustanciados notarialmente como si los hubiese tramitado el juez, trastocando el principio rector de legalidad, algunos registradores califican el título; pues, el notario cumple con los requisitos exclusivos para tal viabilización y el registrador muchas veces observa calificando el fondo, cuando la prescripción es meramente declarativa, ya el solicitante de la usucapión ha ganado dicho derecho con la sola posesión por más de diez años y el notario verifica dicha posesión con la constatación in-situ en el lugar materia de usucapión, así como con la contrastación de todos y cada uno de los documentos que acreditan la posesión. El estudio se ha realizado desde un enfoque dogmático teniendo entre sus principales conclusiones la de establecer una directiva aclaratoria al respecto, o también propongo una modificación al reglamento de inscripción de los registros públicos en cuanto a la calificación de los procedimientos de P.A.D. viabilizadas notarialmente; así como sanciones, en caso los señores registradores de manera dolosa, incumplan las normas legales, directivas, precedentes de observancia obligatoria, causando perjuicio a los requirentes y deteniendo el desarrollo económico de una nación.

**Palabras clave:** Usucapión, inscripción, propiedad, Notario, calificación registral.



## QOTUCHAY QHESWA SIMIPI

Kay llank' anataqwiruwanayuqutqachiyqasananchaychaninchananpaqqhawasunchis mana  
sallqakanapaqpachanchiskayruwayninñaruwachunqhawanapanpaqkukaywasiallinhatunka  
machiyninkay Perú suyunchispi.  
Ch'arwikunaqañawpaqñeqepinsasachakuninmobiliarionisqawankay Perú suyupi,  
kallpachakunkayatipaquamalliqrunakaqpaqch'ullalapa, hallma, mana sasaruwanapaq,  
usqhayllaqelqanapaq, chaynaqaaynitaapachinqakukinsañeqenrunakunapachinpanpi.  
Kay millayruwanatapaqariranku manan  
allinrimaykunatapreceptosnisqakunakayrunamankasqantachayhinaqakanku:  
hayllialliqkananpaq, allinalliqkawsanapaq, allinalliqtinayanchispaq, hoqkunawanpaq,  
taxativamentenisqareqsikusunchisallinkusatiyanachispaqallinumalliqkunaqañawinchasp  
akawsasunchisllipinchis. Kay millayruwanataqaukhupikaqkunaqa mana  
allinqhawasqaqa mana  
allinqelqaspaqatukuyrikuyuqqhawamanwasiallinhatunkamachiynin,  
chaynaqach'arwikunataqaqhawanañawpaqñeqehamuqpachamaninchapawankayalli  
nqelqanapiqhawanapanpaq mana  
millaykananpaqumalliqkunaqaruwanankuwasiallinhatunkamachiyninchaypi.  
Kamachiyqaruwananllipintaallinqelqanakunataqakamachiqkunata manan  
contenciososnisqaqhawachinqakunkuskachaqkinranpi,  
qapisqañawpaqpamantaqseq'echakuspaallinqelqanata, hoq runa  
kamachiqkunataqaruwankuumalliqchista,  
chaymantaqakamachiqtaruwankuqelqanatahoqkunataqaqhawapanapaqaskhakunatakamac  
hiqkunataqa,  
ñamañakuspausucapíonnisqakunakallpachakunp'añañeqeconstataciónnisqawanin-  
situnisqachunka wata k'itipiumalliqqaqhawankayqelqanarunapausuchin,  
chaynahinaqacontrastaciónnisqakunaqallipinchistuqraqlay. Kay  
yachayqaruwakunñawpaqkunamantaqakawsayninkunapaqdogmáticonisqayaninchakunk  
uruwankuallinnapakuspakawnanpaq,  
chuyanchispasqelqankurunapaqñawpaqyachaytupuyipi P.A.D.  
nisqapikayqarunakunapinanayninwanruwankukamachiqkunataallinkawsanchispaqwasia



llinhatunkamachiynin mana  
ch'arwikuspaqelqanachiskamachiqkunataqawasiumalliqpaq.

**Rimaysasachakuna: Usucapiónnisqa, allinquelqana, kaqkunatiyanan, allinumalliq, wasiallinhatunkamachiynin, qepichiqallinquelqakuna.**

### SUMMARY IN ENGLISH

The present investigation has taken place to clarify the manner in which the registered classification affects the naturalization of the viable use processes through notarial deeds in Peru. The main problem of real estate traffic in Peru, is the power of power to have a title of permanent property, sanitation, and factual in its registration and by virtue of its ability to provide for third parties. The use of nacity with the most inherent precepts of the human being as they are: right to liberty, life, property, among others, specifically established and recognized by the constitutional constitutionof the state. The use can be sustained in addition to the jurisdictional, administrative and notary bodies, precisely the problem object of the present is the denaturalization of the registered classification that enforces the registrars in respect of the notarial proceedings. The registrar must complete to classify the legality of the proceedings without the notarial contents as the would have treated the judge, transgressing the principle of rector of legality, some registrars classifying the title; well, the notary complies with the exclusive requisites for the validation and the registrar many times observes calibrating the fund, while the prescription is merely declarative, already the solicitor of the use has won would have derecho with the sole position for more and more notary verifies his position with the in-situ finding in the use matter, as well as with the contrast of all and any of the documents that approve the position. The study was carried out by a dogmatic approach by drawing its main conclusions from the establishment of a directive on declaration of respect, and we also propose a modification to the rules of registration of public registers in accordance with the classification of A.D. procedures. notarially viable; as well as sanctions, in this case the



registrars of manner of law, including the legal standards, directives, precedents of mandatory observance, causing perjury to those required and detaining the economic development of a nation.

**Keywords:** Usation, Registration, Property, Notary, Registration.

## ÍNDICE GENERAL

<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>II</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>III</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>IV</b>
<b>QOTUCHAY QHESWA SIMIPI.....</b>	<b>V</b>
<b>SUMMARY IN ENGLISH.....</b>	<b>VI</b>
<b>ÍNDICE GENERAL .....</b>	<b>VII</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I .....</b>	<b>4</b>
<b>1. EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Planteamiento del problema .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Formulación del problema .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.1 Problema General.....</b>	<b>8</b>



1.2.2	Problemas Específicos .....	8
1.3	Objetivos de la investigación .....	9
1.3.1	Objetivo General .....	9
1.3.2	Objetivos Específicos .....	10
1.4	Justificación de la investigación .....	11
1.5	Metodología aplicada al estudio.....	13
1.5.1	Diseño contextual.....	13
1.5.2	Enfoque de la investigación .....	14
1.5.3	Tipo de investigación jurídica .....	14
1.6	Unidad de análisis temático.....	14
1.7	Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	15
1.8	Hipótesis de trabajo .....	15
1.9	Categorías de estudio .....	16
<b>CAPITULO II.....</b>		<b>17</b>
<b>2. DESARROLLO TEMÁTICO .....</b>		<b>17</b>
<b>SUBCAPÍTULO I.....</b>		<b>17</b>
<b>2.1 EL SISTEMA REGISTRAL .....</b>		<b>17</b>
2.1.1	Evolución del Sistema Registral: Antecedentes Históricos y Derecho Comparado.....	17
2.1.2	Antecedentes históricos del registro .....	18
2.1.3	Antecedentes del Sistema Registral en el Perú .....	19
2.1.4	El registro.....	25





2.1.5	Doctrina .....	25
2.1.6	Ley de creación de los Registros Públicos .....	27
2.1.7	Derecho Comparado.....	32
2.1.8	Evolución Histórica del Sistema registral en España .....	38
2.1.9	Evolución Histórica del Sistema registral en Cuba .....	39
2.1.10	El Sistema Registral Vigente .....	50
2.1.11	Evolución del Derecho Registral en el Perú.....	60
<b>SUBCAPÍTULO II.....</b>		<b>64</b>
2.2	<b>FUNCION PÚBLICA NOTARIAL .....</b>	<b>64</b>
2.2.11	Principios de la Función Notarial.....	64
2.2.12	Principios Registrales .....	65
2.2.13	El Notario.....	84
2.2.14	Obligaciones y Derechos del Notario .....	86
2.2.15	La Naturaleza Jurídica de la Función Notarial .....	87
2.2.16	Responsabilidades de la Función Notarial.....	89
2.2.17	Relación con la Seguridad Jurídica.....	94
2.2.18	Instrumentos Notariales .....	95
2.2.19	Instrumentos Públicos Protocolares .....	98
2.2.20	El registrador .....	101
2.2.21	De las atribuciones y responsabilidades del Registrador .....	102
2.2.22	Funciones de los Registradores Públicos .....	102
2.2.23	Funciones de los Notarios Públicos .....	105



2.2.24	Antecedentes históricos de la posesión .....	106
2.2.25	La posesión.....	109
2.2.26	Teorías de la posesión como un hecho o como derecho .....	110
2.2.27	Antecedentes históricos de la propiedad .....	112
2.2.28	La propiedad.....	114
<b>SUBCAPÍTULO III .....</b>		<b>115</b>
<b>2.2</b>	<b>USUCAPIÓN VIABILIZADA NOTARIALMENTE .....</b>	<b>115</b>
2.2.28	Evolución histórica de la usucapión y antecedentes .....	115
2.2.29	La prescripción adquisitiva o usucapión .....	117
2.2.30	Creación de los organismos de titulación.....	123
2.2.31	Autorización de los Notarios Públicos para viabilizar el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio .....	125
2.2.32	Definición de la Usucapión .....	127
2.2.33	La usucapión notarial.....	129
2.3.24	Usucapión y la seguridad jurídica como ventajas .....	138
2.3.25	Usucapión viabilizada notarialmente como desventajas .....	141
2.3.26	El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral antes de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.....	142
2.3.27	El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral después de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.....	146



2.3.24	La prescripción adquisitiva de dominio.....	154
2.3.24.4	Naturaleza de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión viabilizados notarialmente en .....	154
2.3.23.4	Normativa que regula el procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio viabilizado notarialmente.....	156
SUBCAPÍTULO IV .....		168
2.3	LA CALIFICACIÓN REGISTRAL .....	168
2.3.28	Alcances de la Calificación Registral .....	168
2.3.29	El Registrador en nuestro ordenamiento jurídico.....	171
2.3.30	El registrador como primera instancia Registral .....	171
2.3.31	El Título .....	173
2.3.32	Procedimiento Registral de Inscripción.....	174
2.3.33	La Inscripción .....	184
2.3.34	La anotación Preventiva de acuerdo a la Resolución N°126-2012-SUNARP-SN.....	185
2.3.35	Liquidación del Mayor Derecho.....	185
2.3.36	La Observación.....	186
2.3.37	La tacha.....	187
CAPITULO III .....		189
3.	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....	189



3.1 Situación respecto a la legal y correcta calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente .....	189
3.2 Importancia de preservar la naturaleza jurídica de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente	192
3.3 Viabilización de los procedimientos no contenciosos en vía notarial, debido a la excesiva carga procesal en el órgano jurisdiccional.....	194
3.4 Falencias en la calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente .....	203
3.5 Incumplimiento de principios registrales por parte de los registradores al momento de calificar los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente .....	209
3.6 Fórmula legislativa para modificar el artículo n° 74 del reglamento de calificación e inscripción de títulos de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente .....	224
CONCLUSIONES .....	227
RECOMENDACIONES.....	232
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	233
ANEXOS .....	236



## INTRODUCCIÓN

La calificación registral afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizadas vía notarial en el Perú. La usucapión puede ser tramitada ante el Órgano Jurisdiccional, y administrativamente ante las Notarías, precisamente el problema objeto del presente es la desnaturalización de la calificación registral que efectúan los registradores respecto de los procesos de usucapión sustanciados notarialmente.

En nuestro país, particularmente en la Zona Registral Nro. X sede Cusco, las calificaciones registrales respecto de la viabilización de los Procesos no contenciosos Vía Notarial, se están desnaturalizando, debido a que no se aplica lo prescrito por la ley y las normas, se vulneran los principios rectores de los Registros Públicos, al inaplicar por ejemplo el principio de legalidad, predictibilidad en la calificación.

Algunos registradores vulneran y obvian lo prescrito por la Directiva Nro. 13-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 490-2003-SUNARP.SN, que se encarga de uniformizar los criterios de calificación registral en los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Esta directiva en su artículo 5.2, establece un límite en la calificación registral de procedimientos no contenciosos viabilizados notarialmente, entre otras; pues establece que no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la ley Nro. 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, en el fondo o motivación de la declaración notarial. Ello quiere decir que el Notario profesional Abogado es autónomo en la sustanciación del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble



o usucapión, pues, es el profesional del derecho luego de toda la trayectoria que tiene, de los conocimientos adquiridos, se embarca a viabilizar un procedimiento de usucapión con la plena certeza que reúne los requisitos exigidos por ley, por tanto, el notario en este entender resuelve como bien sabemos una incertidumbre jurídica, mas no resuelve conflicto de intereses, llevada la secuencia del poseedor que es propietario en sí, que muchas veces tan sólo desea regularizar esa situación de hecho de propietario por una inscripción para mayor seguridad. Sin embargo, algunos registradores desconociendo esta su directiva, observan de manera reiterada los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente, y objetivamente en el año 2 015, tenemos más de 459 observaciones que emite registros públicos en la zona registral Nro. X del Cusco, solo respecto de procesos de prescripción adquisitiva de dominio.

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y complementariamente de los antecedentes que obran en el registro.

En mérito a ello, considero que los registradores se encuentran excediendo sus funciones, pues los Notarios teniendo en cuenta los requisitos básicos de la prescripción adquisitiva de dominio viabilizan sus procedimientos, notifican, publican, reciben las declaraciones de los testigos, se presentan *in situ* en el lugar materia de usucapión, es



más añadido a ello se guarda celosamente en el protocolo notarial el procedimiento no contencioso, con todos los recaudos de ley, signándoles un número de expediente, con las formalidades que lo harían en un juzgado puesto que la ley 26662, se promulga con el propósito de descongestionar la carga del órgano jurisdiccional, así como garantizar la seguridad jurídica, acelerar los procedimientos que no tienen controversia, no litigiosos, en menor tiempo, así como otorgarle la responsabilidad a los notarios quienes son garantes de fe pública, la misma que no generará gasto al erario estatal, puesto que el notario sustanciará los procedimientos no litigiosos, bajo responsabilidad y autonomía de él, tanto más que la adquisición de la propiedad mediante el procedimiento respectivo es solo declarativa, el usucapiente ya adquirió la propiedad de hecho por el transcurso del tiempo, sólo se le declara un derecho que ya lo tiene ganado y ello mediante el procedimiento riguroso que se sigue en la notaría, siendo así consideramos que estaría de más observar aspectos de fondo, pues toda la responsabilidad lo tiene el Notario Público Abogado.

Establecer si la calificación registral, afecta la naturaleza de los procesos de usucapión sustanciada notarialmente en el Perú. Afecta el exceso que cometen algunos registradores al ciudadano que ve perdido su anhelado sueño de tener saneada su propiedad en su patria.



## CAPITULO I

### 1. EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA

#### 1.1 Planteamiento del problema

Uno de los problemas jurídicos importantes de la propiedad está referido al hecho de conseguir un título definitivo que permita su inscripción y de esa manera su oponibilidad frente a terceros, se trata de una tarea compleja, difícil en la que no siempre hay certeza.

La usucapión se encandila con los aspectos más profundos del hombre, de la vida y de su concepción del mundo. Se trata pues, de un hecho visible, notorio, propio de la realidad física y que supera las abstracciones, los formalismos, las ideas. Es el triunfo de lo material sobre lo ideal, por lo menos en el ámbito de la propiedad. El derecho romano, precisamente, se basa en cuestiones objetivas, de esencia, más allá de idealismos o subjetivismos. Este principio es la base justificativa de la usucapión como hecho que identifica la propiedad. En efecto la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta, por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos,





herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse o finalmente ponerse en duda porque el transmitente no es el real titular. La verdad = propiedad, se revela con la usucapión. La propiedad es la revelación de la cosa, mientras que la usucapión es el ente que lo revela. La usucapión se constituye en la realidad última de la propiedad, en el cierre del sistema patrimonial de las cosas, por tal motivo, no tendría sentido decir que la usucapión es apariencia, la posesión está aquí y ahora, la posesión conlleva a la propiedad, en mérito a tal quien es propietario poseerá el bien y ello será observado por todo el mundo. Por lo tanto, si la propiedad es la usucapión, entonces la usucapión es la posesión consolidada; por lo que esta es el fundamento o razón de ser de aquella. En efecto, nadie puede poner en duda que el título de dominio existe a efecto de permitir el disfrute pacífico de los bienes. Ello significa que el título es un medio para lograr el fin, y en esa perspectiva, la posesión tiene lugar de primacía. El evento de la realidad que configure la propiedad no es cualquier hecho, sino precisamente aquel que lo determina y conforma. Es asumir que la ontología de la propiedad su ser, se encuentra en su propia finalidad, esto es, en el aprovechamiento de la riqueza material.

La propiedad es fruto del esfuerzo y del trabajo y precisamente la posesión es el trabajo del hombre aplicado a las cosas.

La usucapión puede ser tramitada ante el Órgano Jurisdiccional, administrativamente y ante las Notarías, precisamente el problema objeto de la presente investigación es la desnaturalización de la calificación registral que efectúan los registradores respecto de los procesos de usucapión viabilizadas notarialmente.



El Derecho Registral y el sistema nacional de los Registros Públicos se crea con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran. El libro IX del Código Civil está referido a los Registros Públicos y contiene un título, Disposiciones Generales, Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes, Registro Personal, Registro de Testamento, Registro de sucesiones intestadas y Registro de bienes muebles.

En nuestro país, particularmente en la Zona Registral Nro. X sede Cusco, las calificaciones registrales respecto de la viabilización de los Procesos no contenciosos Vía Notarial, se están desnaturalizando, debido a que no se aplica lo prescrito por la ley y las normas, se vulneran los principios rectores de los Registros Públicos, al no aplicar por ejemplo el principio de legalidad.

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y complementariamente de los antecedentes que obran en el registro.



En mérito a ello, considero que los registradores se encuentran excediendo sus funciones, pues los Notarías teniendo en cuenta los requisitos básicos de la prescripción adquisitiva de dominio viabilizan sus procedimientos, notifican, publican, recepcionan las declaraciones de los testigos, se presentan in situ en el lugar materia de usucapión, es más añadido a ello se guarda celosamente en el protocolo notarial el procedimiento no contencioso, con todos los recaudos de ley, en mérito a que anualmente existe una visita inspectiva del protocolo notarial, bajo responsabilidad del notario, tanto más que la adquisición de la propiedad mediante el procedimiento respectivo es solo declarativa, el usucapiente ya adquirió la propiedad de hecho por el transcurso del tiempo, solo se le declara un derecho que ya lo tiene ganado y ello mediante el procedimiento riguroso que se sigue en la notaría, siendo así consideramos que estaría de más observar aspectos de fondo, pues toda la responsabilidad lo tiene el Notario Público.

El parte notarial al haber concluido el proceso de usucapión, es similar al parte que emite el órgano jurisdiccional por tanto el registrador debe proceder a la inscripción, mas no ocurre ello, por el contrario, hace observaciones al fondo del procedimiento a pesar de no corresponderle.

En la zona registral Nro. X Sede Cusco, solo desde el año 2015 a la fecha existen 449, observaciones que emiten los registradores cuando se viabiliza notarialmente el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, según informe emitido por los Registros Públicos.



De lo dicho, la intencionalidad fundamental de la presente investigación, está dada en la pretensión de examinar el efectivo cumplimiento de la norma registral respecto de la calificación de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente, lo cual obliga a replantear conceptos jurídicos de orden notarial y registral, para dar respuesta a casos con efectividad.

En ese entender, formulamos como problemas de investigación los siguientes.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema General**

¿De qué manera la calificación registral afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizadas vía notarial en el Perú?

### **1.2.2 Problemas Específicos**

1° ¿Cuál es la situación respecto a la legal y correcta calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente?

2° ¿Qué importancia tiene preservar la naturaleza jurídica de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente?



3° ¿Cómo debió darse la viabilización de los procedimientos no contenciosos en vía notarial, debido a la excesiva carga procesal en el órgano jurisdiccional?

4° ¿Qué falencias se presentaron en la calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente?

5° ¿Cómo se dio el incumplimiento de principios registrales por parte de los registradores al momento de calificar los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente?

6° ¿Cuál debió ser la fórmula legislativa para modificar el artículo n° 74 del reglamento de calificación e inscripción de títulos de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente?

### **1.3 Objetivos de la investigación**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Establecer si la calificación registral afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizada vía notarial en el Perú.



### 1.3.2 Objetivos Específicos

1° Analizar la situación respecto a la legal y correcta calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente.

2° Destacar la importancia que tiene preservar la naturaleza jurídica de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente.

3° Precisar el modo en que debe darse la viabilización de los procedimientos no contenciosos en vía notarial, debido a la excesiva carga procesal en el órgano jurisdiccional.

4° Analizar las falencias que se presentan en la calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente.

5° Determinar la manera en que se da el incumplimiento de principios registrales por parte de los registradores al momento de calificar los



procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente.

6° Establecer la fórmula legislativa para modificar el artículo n° 74 del reglamento de calificación e inscripción de títulos de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente.

#### **1.4 Justificación de la investigación**

El presente trabajo se justificó en las siguientes razones:

##### **a) Conveniencia**

El estudio que se realizó resulta conveniente para clarificar de manera adecuada las dificultades que tienen los requirentes de no poder inscribir sus propiedades cuando viabilizaron su procedimiento notarial. Los resultados del estudio nos mostrarán de manera diagnóstica si existe o no desnaturalización de la calificación registral en materia de prescripción adquisitiva de dominio.

##### **b) Relevancia Social**



Los resultados que se obtuvieron de la presente investigación tienen relevancia social puesto que se orientan a solucionar un problema presente en la ciudadanía que ve un camino titánico en querer inscribir sus propiedades y tener la tranquilidad de que dichos predios son suyos, oponibles a terceros. El beneficio directo recae sobre los propietarios que tienen dificultades en inscribir sus propiedades.

La usucapión es una solución de seguridad jurídica, en virtud de la cual, no importa ya el origen de la propiedad ni la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes o la formalidad de los títulos. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad, basado en el hecho fenoménico incontrastable de la posesión por un largo periodo de tiempo. Es el triunfo de un aparecer que, por razones sociales y económicas de primera magnitud, se impone como verdad.

### **c) Implicancias Prácticas**

En la coyuntura actual en la que las instituciones públicas demoran bastante en viabilizar los documentos que ingresan en el caso presente a Registros Públicos fue necesario este estudio para poder dar dinamicidad a la usucapión, y así generar trabajo, movimiento al capital, y lograr seguridad jurídica de las personas que no cuentan con un título formal de sus propiedades.





#### **d) Valor Teórico**

En el desarrollo de nuestra investigación recogimos conocimientos teóricos pertinentes a nuestro tema de estudio. Dichos conocimientos fueron sistematizados y ordenados. Esto es un aporte teórico para que los investigadores que se aproximen a nuestro tema encuentren información teórica pertinente y clara como fundamento del trabajo de campo que se pueda realizar empíricamente.

#### **e) Utilidad Metodológica**

En la ejecución de nuestro proyecto fue necesario elaborar instrumentos de recolección de información, dichos instrumentos son de hecho un aporte metodológico que investigaciones futuras puedan aplicar si lo consideran conveniente.

Así mismo el enfoque metodológico que abordamos también constituye un antecedente metodológico para investigaciones futuras sobre la materia.

### **1.5 Metodología aplicada al estudio**

#### **1.5.1 Diseño contextual**

La presente investigación se desarrolló en el marco del sistema jurídico peruano, específicamente el referido a la calificación registral. La propuesta de solución, resultado del estudio epretende un alcance nacional. Dado que el



problema se presenta en diversas zonas registrales en el Perú, el ámbito de la investigación es de alcance nacional.

### 1.5.2 Enfoque de la investigación

El enfoque que se aplicó en la presente investigación es el **cualitativo** dado su carácter dogmático se ajusta más a este enfoque. Los estudios cualitativos no se orientan a medir estadísticamente las variables o cuantificar el objeto de estudio, por el contrario, su propósito es construir una interpretación de un segmento de la realidad, en este caso de la realidad jurídica.

### 1.5.3 Tipo de investigación jurídica

De acuerdo a Wiker (1995) y Castro Cuba (2019), el estudio es **dogmático** de tipo exploratorio puesto que pretende establecer si determinadas acciones del registrador desnaturalizan los procesos de usucapión viabilizada vía notarial en el Perú.

### 1.6 Unidad de análisis temático

La presente investigación enfoca su análisis en el tema de la calificación registral que realizan los señores registradores respecto del proceso no contencioso de usucapión viabilizado notarialmente.



## 1.7 Técnicas e instrumentos de recolección de información

### a. Técnicas

#### 1) Análisis documental.

Utilizó la información cualitativa de documentos escritos, recopilada en normas, cartillas, programas, historias clínicas; leyes, dictámenes, informes, quejas registradas, juicios; discursos, declaraciones, mensajes, recortes periodísticos, folletos, etc.

### b. Instrumentos

#### 1) Fichas de análisis documental.

La que elabora el autor para llevar adelante el análisis documental |requerido en nuestro trabajo.

## 1.8 Hipótesis de trabajo

Los estudios cualitativos no se orientan a probar hipótesis sino a conocer y comprender el fenómeno de estudio, razón por la cual la hipótesis tiene un carácter flexible. En nuestro caso trabajamos con una hipótesis que se fue afinando durante la investigación en tanto se analizaba la información recogida para su análisis e interpretación.

Así la hipótesis de trabajo ha quedado establecida de la siguiente manera:



*La calificación registral sobre la viabilización del proceso no contencioso afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizada vía notarial en el Perú.*

## 1.9 Categorías de estudio

En nuestro estudio, de acuerdo a la naturaleza del enfoque, nuestras categorías son las siguientes:

**Tabla N° 01**

<b>Categorías de estudio</b>	<b>Subcategorías</b>
<b>Categoría 1°</b> Calificación registral	<ul style="list-style-type: none"><li>- Principios</li><li>- Normas</li><li>- Procedimiento</li><li>- Finalidad</li></ul>
<b>Categoría 2°</b> Procesos de usucapión viabilizados en notarías	<ul style="list-style-type: none"><li>- Definición</li><li>- Naturaleza jurídica</li><li>- Evolución histórica</li><li>- Características</li></ul>



## **CAPITULO II**

### **2. DESARROLLO TEMÁTICO**

#### **SUBCAPÍTULO I**

##### **2.1 EL SISTEMA REGISTRAL**

###### **2.1.1 Evolución del Sistema Registral: Antecedentes Históricos y Derecho Comparado**

El ámbito registral tiene más de 128 años de historia, pero que hace más de 10 años se ha estancado. Debido a la inoperancia de los que dirigen el registro, lo que se ha sumado al distanciamiento (enfrentamiento) de los motores del registro (los registradores) y sus autoridades, lo cual lleva a que por ejemplo, hace varias semanas



los registrados hagan plantones en diferentes zonas registrales reclamando derechos, publicaciones en diversos medios de comunicación masiva denunciando abusos, y manifestando “la necesidad de una nueva gestión que se preocupe por incrementar el número del personal e implementar mejores sistemas tecnológicos” (Mendoza, 2016, p. 2).

### 2.1.2 Antecedentes históricos del registro

1° **Grecia.** - Prevalció la costumbre entre los griegos de depositar en el archivo público que existía entre todas las ciudades griegas, todos los actos jurídicos entre los contratantes, con esta práctica “se abrió la posibilidad que fueran redactados directamente ante los funcionarios del archivo, de tal forma que se estableciera una relación entre la custodia de los archivos y la autenticidad”. (Tarazona, 2017, p.45).

2° **En Egipto.** -El *katagrafe* era un certificado emitido por el encargado del registro, en el cual se acreditaba la propiedad del transferente. (Albaladejo, 2002, p.65).

3° **En Roma.** - Entre los Romanos la transmisión era una forma solemne en la que participaban cinco testigos y un sexto denominado *libripens*, se acompañaba con la entrega de un trozo de tierra. (Albaladejo, 2002, p.67)



### 2.1.3 Antecedentes del Sistema Registral en el Perú

En el Perú, el sistema de organización de la propiedad ha sido desarrollado de diferentes formas históricamente: El Ayllu, previo al tiempo de los incas, fue una forma colectiva de ocupación y explotación de la tierra.

De acuerdo con los elementos de juicio proporcionados por los historiadores y sociólogos de los tiempos de la conquista y los contemporáneos, se llega a la conclusión de que el ayllu es una organización primitiva de posesión comunitaria, y que por un proceso de evolución lenta dio nacimiento al estado incaico, a la posesión privada de la tierra y la coexistencia de un sistema feudal sustentado en la cooperación del pueblo quien se beneficia con una justa distribución de la producción para satisfacción de sus necesidades y asegurara su bienestar . Luego en el régimen incaico, el ejercicio del gobierno se basaba en un poder teocrático y paternal, mediante el cual se distribuía las tierras de cultivo de acuerdo con las necesidades de la familia.

Posteriormente con la conquista española de los pueblos de esta parte del continente, se concedieron las llamadas capitulaciones a los conquistadores, autorizándose establecer las encomiendas. A la muerte de Pizarro, el rey de España tomo la administración directa de las colonias nombrando a sus representantes virreyes, lo cual conllevó a la importación de sus sistemas e instituciones. En este sentido el primer



libro de registro de inscripciones de censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima. (Mendoza, 2016, p.89)

Con la llegada de los españoles y la conquista del imperio Incaico, consigo llegaron las instituciones vigentes españolas, como es la Pragmática de 1539 del Emperador Carlos V, aprobada a propuesta de las Cortes de Toledo, en el mismo año se crea el Registro de Censos, Tributos e Hipotecas, disposición en el que se establecía que en cada ciudad, villa u otro lugar, hubiera una persona encargada de llevar un libro de registros de todos los contratos referentes a censos, tributos e hipotecas, el registro se llevaría dentro del plazo de seis días después de su celebración, caso contrario no tendrían ningún efecto jurídico, la finalidad del registro fue evitar que se siguieran produciendo juicios a causa de la enajenación de inmuebles gravados como si fueran libres, situación que generaba inseguridad jurídica en las transacciones, principalmente en esos años las transacciones económicas aumentaron como consecuencia del descubrimiento de América y la unificación española. En 1565, por primera vez se abrió el libro de Registro de Inscripciones de Censos, Tributos e Hipotecas, que gravaba la propiedad rústica y urbana de la Ciudad de los Reyes (Lima) conforme a la Pragmática de Carlos V, reiterada por Felipe II, ratificado esta disposición (...) por la Real Audiencia de Lima en 1582, el primer asiento del libro es del 02 de mayo de 1575, autorizado por el escribano de Cabildo don Juan Gutiérrez. Al incumplimiento de la Pragmática de Carlos V, Carlos III aprobó la Pragmática de 1768, en la misma línea de la de 1539 pero mucho más extensa, en mérito a ello se estableció Oficios de Hipotecas, esta se hizo extensiva a las colonias de América, por Reales Cédulas de 1778 y 1783, las que siguieron vigentes después





de la independencia del Perú, hasta tres décadas posteriores en vista que la reciente creada república no contaba con normativa civil (Tarazona, 2017).

Según los antecedentes del Sistema Registral peruano, el Registro de Censos, Tributos e Hipotecas de 1539 y el Registro de Inscripciones de Censos, Tributos e Hipotecas 1565, no tuvieron éxito porque el comercio de bienes inmuebles eran limitadas, y en su mayoría los bienes inmuebles eran de propiedad de la Iglesia, el Estado y otras instituciones locales.

Muestra gráfica de ello nos relata Ricardo Palma, citado por Mendoza (2016): “Después de dar cuenta de la cédula e el Real Acuerdo, poníase sobre su puntales cogía el papel o pergamino que la contenía, lo besaba si en antojo le venía, y luego elevándolo a la altura de la cabeza decía con voz robusta: Acato y no cumplo” (p.5).

“Producida la independencia las normas españolas en materia registral continuaron aplicándose tomando en consideración que el estatuto provisional del general don José de San Martín señalaba que quedaban con toda su fuerza y vigor las leyes españolas que no se opusieran a los principios independentistas” (Avendaño, 1988, p.50).



Después, en 1835, el proyecto de código civil de don Manuel Lorenzo de Vidaurre se limitó a regular las cargas y gravámenes y no así las transmisiones inmobiliarias, siendo sin embargo considerado por algunos el primer ensayo individual de una legislación nacional de orden privado.

Posteriormente en el gobierno de José Rufino Echenique, se promulgó el código civil de 1852, el cual creó el oficio de hipotecas a cargo del escribano público el cual registraba las hipotecas sobre bienes situados en su respectivo departamento llevando un libro en el cual se tomaba razón de las mismas.

“La calificación en estos libros, al igual que en las normas precedentes, era mínima toda vez que sólo se limitaba la verificación de las cargas y gravámenes, no así a la verificación de la validez del acto constitutivo de la obligación principal” (Avendaño, 1988, p.52).

En este sentido, dicho articulado de normas no propició el aumento del crédito territorial ni impulsó el tráfico inmobiliario, los cuales habían entrado en crisis debido, entre otras cosas, a la guerra con España.

Frente a dicha realidad se presentaron proyectos que buscaron paliar la situación. El Dr. Francisco García Calderón presentó un proyecto sobre el banco de crédito territorial hipotecario y don José Félix Arias presentó



el proyecto sobre el Banco de Crédito territorial hipotecario y don José Félix Arias presentó el proyecto de banco agrícola. (Mendoza, 2016, p. 67)

Bustamante, (2016) manifiesta lo siguiente:

El doctor Francisco García Calderón tuvo la visión de porvenir de nuestra agricultura. El Perú dijo es y debe ser un país agricultor. Por eso le preocupó el problema del crédito agrícola, necesario especialmente al pequeño labriego para el laboreo de sus tierras. Propició al efecto, la creación de bancos de crédito territorial hipotecario, cuya organización proyectó en forma original y sugestiva. Puede afirmarse que en los detalles de esa organización hay muchos puntos de contacto con el moderno sistema alemán. Las tierras se movilizan representadas en billetes hipotecarios que circulan como papel de crédito. Se completa el proyecto con una a monición en pro de la reforma de las disposiciones del código civil sobre registros de hipotecas, cuyos graves defectos son magistralmente puntualizados. Probablemente fue García Calderón el primer jurista que auspició en el Perú la obligatoriedad de las inscripciones inmobiliarias; y fue seguramente, el más decidido promonitor de la actual ley del registro de la propiedad inmueble, promulgada cerca de treinta años después de escrito el diccionario. (p. 5,6)



En ese sentido García, citado por Mendoza (2016) analiza el contexto peruano de la época señalando:

El territorio de la república fue ocupado repetidas veces alternativa y sucesivamente por el ejército español y por el independiente; y cuando esta guerra terminó, principió la cadena de guerras civiles y de revoluciones, cadena que se compone ya de muchos anillos, y que no sabemos cuando terminará. Luego, indica alguno de los motivos de la desocupación de la tierra y precarización de la agricultura: “En todo este tiempo los ataques a la propiedad mueble y semoviente de los agricultores, la desolación de los campos, y los empréstitos forzosos llamados “cupos”, que se imponían a los dueños de predios, causaron tal abatimiento en la riqueza agrícola, que nadie quería tener propiedad territorial. (p. 67)

Finalmente, luego de analizar la situación de nuestro país en aquella época, da una de las justificaciones para la creación del banco hipotecario y su apuesta por la agricultura:

“Estudiado atentamente el Perú. ¿Qué otra cosa puede ser sino agricultor? Inmensos valles cultivados brindan al hombre trabajo y pan, ricas minas lo convidan a excavar la tierra, ¿y con la escasa población que tiene le convendría abandonar esta riqueza positiva para buscar otra que no conoce y que no saber crear?” (Barassi, 1955, p. 134).



Posteriormente tenemos un periodo de cierta bonanza económica que fue opacado por la guerra que mantuvimos con Chile, la cual derivó en la ocupación de Lima para una forzada firma de paz. A esto le siguió las guerras internas (Cáceres- Iglesias, entre otros) en nuestro país. (Mendoza, 2016, p. 2)

#### **2.1.4 El registro**

El Registro en nuestro país es el llamado Registros Públicos-SUNARP, es la institución encargada de realizar la publicidad de los actos, contratos celebrados concernientes de los bienes, inmuebles, muebles, personas jurídicas y naturales, con la finalidad de ofrecer seguridad jurídica en las transacciones, para que los terceros adquirentes tengan la información de la titularidad, gravamen u otros efectos respecto del bien.

#### **2.1.5 Doctrina**

Se tiene las definiciones de algunos autores respecto al Registro

Roca y Roca-Sastre (1995), señalan:

El hecho de constar registradas en el propio Registro las titularidades inmobiliarias sirve al Derecho inmobiliario registral para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de



proteccion firme a los terceros adquirentes que reúnan las circunstancias necesarias para tal proteccion. A la vez, el propio Registro permite que los que tengan interés legitimo acerca de su contenido puedan informarse del mismo. (p. 1)

Chico (1994), indica:

La seguridad o proteccion del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr garantía para el capital prestado, que para el que ya figura amparado por la eficacia de la publicidad. (...) no hay que olvidar que el Registro no es más que el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenomeno publicitario. Podriamos citar a Gallardo Rueda, quien enzalando la institución del Registro con la seguridad juridica, se remonta al orden público y a la realizacion de la justicia diciendo: 'el Registro, pues, proporciona inmediatamente a los posibles contratantes la informacion necesaria para la defensa de sus intereses, y con ser una funcion importante, aun llena otra que lo es más: la de contribuir poderosamente a crear esa necesaria conciencia pública de que, al menos en cuanto a las relaciones juridico-inmobiliarias, es posible conocer, de un modo fácil y seguro, el status vigente. Esta es la razón de que no hayamos vacilado en vincular la naturaleza misma del Registro a la doctrina de la seguridad juridica, puesto que al orden público sirve el



primer término, sin perjuicio de contribuir también y poderosamente a la realizacion de la justicia’”. (p. 249)

Manzano y Manzano (2008), definen al Registro de Propiedad: “(...) el centro y órgano institucional cuya funcion esencial consiste en la realizacion y efectividad de la publicidad juridica de los derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante la utilizacion de la técnica registral” (p. 138).

El que estén registrados los títulos inmobiliarios, es un aporte para el Derecho inmobiliario registral, por el cual dan a conocer que dichos registros son legítimos y confiables. La finalidad de la publicidad registral de los títulos inmobiliarios es la protección y garantía a los terceros adquirentes respecto de la legalidad y veracidad de la información brindada por el Registro.

#### **2.1.6 Ley de creación de los Registros Públicos**

En este contexto el crédito territorial casi nulo, agricultura en crisis, inseguridad jurídica, tráfico inmobiliario estancado, se promulgó la ley de dos de enero de 1888 la cual tenía como objetivo revertir dicha situación.

En el gobierno de Andrés Abelino Cáceres, los legisladores, considerando la necesidad de dar seguridad a los contratantes sobre las propiedades inmuebles



crean el Registro de la Propiedad Inmueble mediante la Ley del 2 de enero de 1888, “el cual presentó un cambio en relación con el Oficio de Hipotecas, ya que en el mismo se registran, no solo los gravámenes, sino también las propiedades y de más circunstancias que afecten al predio” (Tarazona, 2017, p. 51). La ley del Registro de Propiedad Inmueble disponía que se creara un único Registro en el Estado y los registros territoriales en las ciudades capitales de los departamentos y provincias.

Dicha ley tenía 19 artículos, en su artículo 2 disponía que en Lima se lleve un Registro General de propiedades radicadas en la República, y registros particulares en las capitales de los departamentos y de provincias llamados registros territoriales, también se establece el sistema de folio real y la búsqueda de propiedades por nombre de las personas, que subsiste hasta hoy, la inscripción es de carácter facultativa, y se realiza en mérito a la escritura pública, resolución judicial o documento autentico expedido por la autoridad competente. (Tarazona, 2017, p. 51)

“Si bien al promulgarse sufrió variación en su contenido, en comparación con el proyecto original la ley de dos de enero de mil ochocientos ochentiocho dejó a la corte suprema formular el reglamento de los registros” (Ccapa, 2010, p.56).





En el reglamento emitido por la Corte Suprema se señala en el artículo 53 que los registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos y la capacidad de los otorgantes. Siendo que en caso se encontrara algún defecto se procederá a manifestarlo a fin de que sea subsanado. Asimismo, se deduce que la calificación abarcaba también el estudio del título mismo siendo que en caso que no se acarree la invalidez del mismo pero que adolecía algún defecto, podía ser sujeto de subsanación.

Luego, si bien la corte suprema tuvo funciones respecto a registros en un inicio, mediante ley de fecha veinticinco de noviembre de 1892, fue reemplazada por la junta de vigilancia, la cual estaba conformada por un representante del ministerio de justicia, un fiscal de la corte suprema, un fiscal de la corte superior, el decano del colegio de abogados y del director del registro de la propiedad inmueble.

“Posteriormente, la junta de vigilancia en 1905, crea el reglamento orgánico del registro de la propiedad inmueble, el cual en el tema de la calificación por parte de los registradores no varía sustancialmente de su antecesor recogiendo lo mismo, la legalidad, la capacidad, y validez del título” (Mendoza, 2016, p. 98).

En principio el propietario obtendrá un certificado de dominio que es un título inatacable. Dicho certificado se obtendría luego de la presentación de la copia literal de la primera inscripción en el registro un plano del inmueble, su



ubicación, su tasación y además los documentos que acrediten en forma legal la tradición no interrumpida de sus derechos.

Los registradores evaluarían los documentos presentados y tendrían la facultad de exigir documentos adicionales para acreditar la oponibilidad de la propiedad, así como ordenarían la publicación de avisos por treinta días alternados en el periódico indicando la petición de certificado de dominio a fin de que puedan oponerse los que se crean con derecho.

(Carneiro, 1993, p.35)

Luego se citará a los colindantes, a los propietarios anteriores, al abogado fiscal y al agente fiscal. Si se formulase oposición de tercero, los registrados remitirán al juez competente todos los documentos o títulos que obren en su poder, quedando en suspenso la inmatriculación.

Sobre el mismo tema Ccapa (2010), manifiesta que:

Una vez cumplido todos los estudios, sin oposición de por medio, se otorgaría el certificado de dominio, por duplicado, uno para el propietario y el otro queda archivado en la oficina que lo expide. Al dorso del certificado de dominio se hará constar los gravámenes a que se halla afecto el inmueble, siendo que el titular del mismo no responde por



mas gravámenes que los puntualizados en el dorso de dicho documento, es decir el certificado es prueba plena de propiedad. (p.23)

Tómese en cuenta que dicha nueva fórmula de inmatriculación amplía las facultades de los registradores, pudiendo inclusive pedir nuevas pruebas, citar a diversos sujetos que tienen o tuvieron alguna vinculación con el bien a fin de poder sanear el bien. Lamentablemente, dicho innovador proyecto no prosperó.

Al formarse la comisión reformadora del código civil, entre otras cuestiones, se discutió sobre la adopción de distintos sistemas como el torrens o germano, no siendo adoptado por la falta de catastro, el hecho de que gran parte de los inmuebles no estaba inscrito y el escaso desarrollo del conocimiento de los particulares del tema registral. En ese sentido, tampoco se adoptó a la inscripción como determinante para transmitir y constituir derechos reales sobre bienes inmuebles sino que se optó a la sola obligación de dar para que opere el efecto transmisivo. (Mendoza, 2016, p. 89)

Mediante decreto ley 25993 de 21 de diciembre de 1992, ley orgánica del sector justicia se crea la dirección nacional de registros públicos y civiles, en sustitución de la oficina nacional de los registraos públicos, y constituyéndose en un órgano de línea del ministerio de justicia, luego mediante la ley 26366 de fecha 14 de octubre de 1994, se creó en el Perú el sistema Nacional de Los



Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (Mendoza, 2016, p. 96).

### **2.1.7 Derecho Comparado**

“Tiene como problema fundamental determinar si existe un adecuado respaldo jurídico de esta materia, desde el punto de vista sustantivo y registral y para ello se utilizó el método de revisión, análisis lógico referativo, histórico y exegético” (Ccapa, 2010, p.78).

Consta de un Capítulo como desarrollo del trabajo, Conclusiones y bibliografía.

El presente trabajo tiene por finalidad, dar a conocer mejor lo que son los sistemas registrales y los principios que rigen éste, específicamente en el caso de Cuba.

Por ello el problema que aborda nuestra investigación consiste en realizar un estudio para determinar si existe un adecuado respaldo jurídico de esta materia, desde el punto de vista sustantivo y registral.

El objetivo general del trabajo consiste en la realización de un análisis y caracterización del sistema Registral en Cuba, a partir de criterios doctrinales y su regulación jurídica.



El método utilizado es de revisión y análisis de documentos, análisis lógico referativo, histórico y exegetico.

“En suma se pretende contribuir a la unificación de criterios doctrinales para perfeccionar nuestro ordenamiento jurídico, así como que resulte un material bibliográfico actualizado de consulta para juristas en general” (Ccapa, 2010, p.78).

El estudio detallado de la propiedad estatal en función de actividades gubernativas o económicas corresponde al Derecho Administrativo y al Derecho Económico, pero asuntos como la documentación de la titularidad del Estado y sus entes, la identificación del inmueble urbano estatal, y sus medios de publicidad para los derechos reales inmobiliarios sea en lo administrativo o en lo civil, pueden ser tratados por el Derecho Inmobiliario y Registral.

“Para una mejor comprensión del tema partiremos del concepto del Derecho inmobiliario Registral, que es el conjunto normativo con cierto grado de autonomía conceptual y de técnica jurídica que con criterios sistemáticos regula y organiza la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad” (Albaladejo, 2004, p.34).



“Raro es el país que en el momento actual no ha regulado con más o menos extensión, ya sea en forma de leyes especiales, ya introduciendo las oportunas reformas en su Código Civil, Derecho Inmobiliario y Registral” (Mendoza, 2016, p.37).

Para ofrecer una visión de la materia y aún a riesgo de incurrir en errores, la legislación comparada nos ofrecía el siguiente panorama:

#### **A. El Sistema Registral Francés**

“La evolución del sistema registral francés es contradictoria, plagada de vueltas y replanteamientos, como la propia historia de Francia” (Avendaño, 1988, p. 67).

El sistema de publicidad inmobiliaria en Francia fue introducido por la revolución francesa de 1789 que puso en vigor el código hipotecario de 1795 que estaba plagado de innovaciones que favorecían el desarrollo de la disciplina como fue: la inscripción de todas las hipotecas y de las mutaciones sobre el dominio, así como fortaleció el derecho de los acreedores hipotecarios, avances que se consolidaron con la Ley 11 de 1798 de fuerte influencia germana, que fueron desdibujados posteriormente por el Código Napoleónico de 1804, que reinstaló una serie de limitaciones que ya habían sido rebasadas en cuanto a las transmisiones del dominio y la



inscripción de las hipotecas. Los revolucionarios se habían convertido en conservadores.

“Con posterioridad sucesivas reformas fueron introduciendo paulatinamente cambios, hasta que la reforma sustancial de 1955-1959 sentó las bases que permitieron definir los rasgos fundamentales de dicho sistema” (Ccapa, 2010, p.86).

Es (consensual) teoría del título y del modo (*traditio*). Los franceses prescindían de la *traditio*, sólo basta convenio, contrato sobre un bien. La *traditio* trasciende al sistema registral francés, ya que la inscripción es declarativa y tiene eficacia la transmisión de los Derechos reales extrajudicial frente a 3ros sin inscripción. Es un sistema de acto, lo que reinscribe es el acto y no el derecho real, se sigue el sistema del folio personal, por lo que se inscribe es el título registral y no la finca, contiene el tracto sucesivo, se exige que el transmitente sea titular inscripto para que el adquirente adquiera la propiedad registral, oponibilidad frente a 3ros, solo aquellos derechos que están inscriptos, el registrador de la propiedad únicamente verifica la forma en que se realiza el acto no la legalidad del mismo. (Mendoza, 2016, p.89)

## B. Sistema Registral Alemán



Los países que practicaron el derecho germánico fueron en rigor los primeros en desarrollar la publicidad registral y en adoptar como organización en los libros de inscripción el folio real, que no es más que reservar una página particular de los libros para el historial de cada inmueble ó finca, método adoptado por el sistema español antecedente del nuestro. Después de un lento avance en el perfeccionamiento de su sistema que duró varios años e incluyó la promulgación de varias legislaciones, la Ley Prusiana de 1872, el Código Civil de 1896 y las Ordenanzas registrales de 1900 definieron las características fundamentales dicho sistema que son las siguientes:

- a) El registro se encuentra desde el punto de vista técnico, bajo la salvaguarda de un magistrado judicial (juez inmobiliario), a fin de establecer un riguroso control de la legalidad.
- b) Es un sistema de folio real.
- c) La inscripción tiene un carácter constitutivo
- d) Se respeta el principio del tracto sucesivo
- e) El funcionario a cargo (el juez inmobiliario) califica los títulos en cuanto a su validez legal.

En el sistema alemán a diferencia de otros que estudiaremos, el registrador es un juez inmobiliario, funcionario del sistema judicial, se practica como ya dijimos el folio particular de la finca ó real, que significa que cada inmueble y sus sucesivas transmisiones tienen un número inicial de finca que no se pierde a





menos que se cancele o se produzcan modificaciones que la hagan desaparecer, o sea se inscribe la finca con sus características, para efectiva transmisión se requiere la inscripción, de ahí su carácter constitutivo, existiendo con ello mayor coincidencia entre la realidad y el registro, lo que significa que toda transmisión del dominio ó declaración del derechos es nula si no consta su inscripción en los registros públicos, publica derechos no actos., el registrador aquí busca la calificación del acto y tiene prioridad, que está determinado por el tiempo de inscripción, excluyendo a otros derechos. (Mendoza, 2016, p.56)

### **C. El Sistema Español**

“El ordenamiento hipotecario español es el que con más profundidad se ha dedicado a estudiar el sistema registral del folio real, que sin llegar a ser perfecto brinda bastantes ventajas y garantías al tráfico jurídico, es por demás, el tronco común del nuestro y el punto de mira para nuestras modificaciones” (Albaladejo, 2004, p. 156).

“Es mixto ya que reúne características de diversas clases de sistemas, como lo son los sistemas de oponibilidad de lo inscrito, sistema convalidante, sistema constitutivo de folio personal, sistema de inscripción y sistema de trascripción”. (Mendoza, 2016, p. 5)



### 2.1.8 Evolución Histórica del Sistema registral en España

“En los siglos IX y X, de ciertas asambleas vecinales que servían en parte para poner en conocimiento de los participantes determinados actos sobre bienes inmuebles demostraría que ya en la mencionada época visigoda se celebraran actos de esta naturaleza, pues se presupone la existencia de determinada organización local que no sufrió grandes cambios a nivel consuetudinario.” (Fernández, 2018, p.3)

De acuerdo a (Cámara,2004, p.946)nos refiere lo siguiente:

Mientras en sistemas causalistas de título y modo, como el español o el austriaco se exigen tres requisitos para la transmisión de la propiedad (consentimiento, causa y entrega), en los sistemas causalistas consensualitas solo se exigen dos requisitos (consentimiento y causa; la entrega es superflua: se entrega una cosa que ya es propiedad del adquirente por el contrato) y en los sistemas abstractos de tradición también se exigen dos requisitos (consentimiento y entrega, en realidad, inscripción para los inmuebles).

El origen del derecho registral puede ser discutido según la institución jurídica que se estudie o el registro que se trate, siendo sumamente importante entonces hacer mención de cada uno de los “registros” o modos de garantizar la eficacia de los actos y negocios jurídicos en la



antigüedad implementados, así como las primeras expresiones de publicidad registral.

### **2.1.9 Evolución Histórica del Sistema registral en Cuba**

“El Derecho Inmobiliario y Registral en Cuba debe tener como objeto esencial el estudio de las facultades, deberes y obligaciones que surgen de los derechos reales inmobiliarios, su sistema de adquisición y transmisión, y los procedimientos, principios y efectos de la publicidad registral”(Becerra, 2000, p.57).

Las características del sistema inmobiliario cubano son resultado del programa de transformaciones políticas y económicas puesto en práctica a partir de 1959 mezcladas con la tradición jurídica del Derecho Civil español y del pensamiento jurídico europeo.

Becerra (2000) considera el sistema registral como:

El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un



punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro. (p. 45)

“En Cuba, la Ley Fundamental de 1959 (LF 1959), modificada flexiblemente hasta 1976, sostuvo los preceptos centrales de la Constitución de 1940 y agregó los que se examinan inmediatamente”(Carneiro, 1993, p. 48).

#### **A) Ley de Reforma Agraria**

Las normas más importantes sobre Reforma Agraria se encuentran en la Ley de Reforma Agraria de 17 de mayo de 1959 (LRA 1959) y en la de 3 de octubre de 1963 (LRA 1963), que formaron parte de la LF 1959. En virtud de la primera se determinó que bienes inmuebles de naturaleza rústica serían objeto de expropiación forzosa, se diseñó el mecanismo administrativo para la transmisión de la propiedad de las fincas, y se reordenó las facultades dispositivas y de aprovechamiento de las fincas imponiendo a todos los propietarios no estatales la obligación de explotarlas eficientemente.(Becerra, 2000, p. 123)

“Dado el enfoque social y político de los problemas históricos del productor agropecuario y el interés de propiciar la estabilidad, crecimiento económico y consolidación de la empresa agraria familiar y



de las posibles vías de cooperativización, la especulación inmobiliaria rústica quedó absolutamente suprimida a nivel conceptual” (Carneiro, 1993, p.34 ).

Sólo subsistieron la compraventa, la donación o la permuta de las fincas rústicas previa autorización del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA), y de acuerdo a las tasaciones oficiales que esta institución ofreciera, entendiéndose que en ellas no iba implícita operación lucrativa desligada del deber del propietario no estatal de explotar por sí su unidad de producción. El lucro legítimo proveniente de la explotación agropecuaria -frutos- dejó de ser un interés exclusivamente privado de su productor para adquirir también el carácter de deber social de incremento de la riqueza económicamente redistribuible del país.

Si bien el Derecho Agrario existía ya en Cuba, la LRA 1959 abrió paso definitivamente a un régimen legislativo con principios jurídicos y sobre todo económicos bastante diferentes de los que le precedieron. La relación entre el estatuto de bien inmueble rústico y el bien inmueble urbano quedó cortada en la legislación especial y en la vida práctica, subsistiendo tan sólo elementos de contacto en el CC 1889 y el RPI 1880 que fueron siendo atenuados por la propia dinámica de la relación entre especialidad y supletoriedad y por las interpretaciones del Derecho debidas en conjunto a la Administración Pública y a los tribunales. (Becerra, 2000, p.234)



Con ella se eliminó el latifundio del panorama económico y social del país y al propio tiempo, creó en los Registros una Sección Rústica para inscribir en ella todas las operaciones registrales relativas a las fincas de esta naturaleza, sin embargo, pospuso la regulación de esta Sección para una ley posterior, la cual nunca se dictó, lo que imposibilitó, conjuntamente con la falta de requisitos en los títulos otorgados para ser inscribibles, su aplicación práctica y por ende propiciaría la desactualización de los asientos y la pérdida del tracto sucesivo, al no quedar recogido en el Registro el proceso masivo de transferencia de la propiedad que dicha Ley propició y las consecuentes variaciones posteriores en las descripciones y titularidades de las fincas comprendidas en esta regulación.

## **B) Ley de Reforma Urbana**

La Ley de Reforma Urbana de 14 de octubre de 1960 (LRU 1960), incorporada a la LF 1959, ha sido quizá la norma de mayor trascendencia social dictada durante la Revolución. A sus postulados se debe el estado actual y los principios centrales del Derecho Inmobiliario en Cuba. Mediante ella se expropió forzosamente a todos los propietarios de bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, que se encontrasen arrendándolos o que detentasen más de uno de estos bienes.

El Estado concertó contratos de compraventa con los ex-arrendatarios de las viviendas expropiadas, y contratos de usufructo con los ex-arrendatarios de cuartos y habitaciones, indemnizando a los expropiados y a los ex-acreedores hipotecarios cuyos derechos adquirió el Estado con



las sumas provenientes de los pagos aplazados del precio de la compraventa. El lucro y especulación inmobiliaria quedaron sustancialmente aniquilados subsistiendo entre particulares el contrato de permuta, compraventa y donación de viviendas y solares previa autorización administrativa. “El arrendamiento de viviendas de recreo, contrato cuyo objetivo para el propietario es la percepción de una renta - fruto civil- por el uso del inmueble, fue mantenido con bastante autonomía para la determinación de su contenido”. (Carneiro, 1993, p.234)

También el mundo del bien inmueble urbano quedó progresivamente sustraído y desconectado de lo rústico, aunque de modo formal las reglas generales para la interpretación y aplicación de lo que algunos han llamado Derecho de la Reforma Urbana se conservaron en el CC 1889 y en sus principios, atemperándolos a las nuevas circunstancias socio políticas.

Esta sería en los primeros años de la Revolución que mayor incidencia tendría sobre el Registro de la propiedad. En ella se dispuso, entre otras, el traspaso de la propiedad de los inmuebles urbanos a sus ocupantes y la cancelación de todos los tipos de gravámenes y anotaciones de embargo o afectaciones de cualquier clase que existiesen en los Registros, en relación con dichos inmuebles.



Por otra parte, estableció la inscripción de los contratos de compraventa concertados con el objetivo de transferir la propiedad, lo que no se llevaría a cabo fundamentalmente por la deficiente documentación que al efecto se expidió, amén de que ya comenzaba a manifestarse la desidia por la inscripción, principalmente provocada por la masividad, que al igual que la Reforma Agraria, provocara la Reforma Urbana. (Albaladejo, 2002, p.35)

Lo anterior, unido a la cancelación de todo tipo de gravámenes, dispuesta por la ya mencionada Ley de Reforma Urbana, eliminó la institución de la hipoteca en Cuba y con ello, la única causal constitutiva del Registro de la propiedad en nuestro país.

### **C) Leyes de Nacionalización**

Las leyes de nacionalización comprenden la Ley N° 851 de 6 de julio de 1960 aplicada con las Resoluciones de 6 de agosto, 17 de septiembre y 24 de octubre de 1960, la Ley N° 890 de 13 de octubre de 1960, la Ley N° 891 de la misma fecha, y la Ley N° 1076 de 4 de diciembre de 1962 por medio de las cuales el Estado adquirió por expropiación forzosa una cantidad considerable de bienes inmuebles urbanos edificados o yermos que se entregaría a las empresas estatales organizadas a partir de entonces o se destinarían al servicio de la Administración Pública.(Carneiro, 1993, p.236)





“La Ley N° 1028 de 1962 estableció puntos iniciales del actual sistema de control de medios básicos que cuenta con un registro propio separado del Registro de Propiedad Inmobiliaria (RPI) de 1880 donde también opera el Estado”(Gonzales, 2013, p. 145).

La codificación civil cubana se produjo al finalizar un conjunto de reformas legislativas de importancia emprendidas por el gobierno revolucionario a finales de la década de los años setenta marcadas por las necesidades de actualización y adaptación del ordenamiento a la economía socialista planificada y, en alguna medida, por la influencia teórica y la experiencia práctica del mundo jurídico socialista de Europa oriental. Sin desechar el estado de la ciencia ni las raíces latinas del Derecho Civil, se elaboraron varios anteproyectos y proyectos de Código hasta que se aprobó en 1987 el que actualmente rige, se evidencian algunos pasos en este sentido, con obras de compilación sin carácter vinculante publicadas por el Ministerio de Justicia donde se empleaban términos como sistema inmobiliario o legislación inmobiliaria registral y se resaltaba su particularidad frente al CC 1889 entonces vigente.

Las reformas jurídicas de la década de los años ochenta propiciaron que algunos autores pensarán en la existencia de un "Derecho de la Vivienda" cuyo objeto sería el régimen de los bienes inmuebles urbanos en función de asegurar la habitación; mezcla de Derecho Civil y Derecho Administrativo que, con novedad, parecía tender a separarse totalmente



del sistema precedente de matriz española diseñado para una economía de mercado pre-monopolista. (Albaladejo, 2002, p. 234)

La década de los noventa ha presenciado la introducción de un tráfico jurídico inmobiliario para las inversiones extranjeras, el incremento de las operaciones de algunas personas en el RPI 1880 y el interés legislativo y teórico por la publicidad, y la necesidad, proclamada por el Estado, de asegurar el control de la legalidad de las transacciones entre los particulares al mismo tiempo que solidificar el ejercicio efectivo de las facultades y derechos de los propietarios y titulares de derechos reales.

“El Código Civil de 1987 (CC1987) no deja margen al reconocimiento de un Derecho Inmobiliario cubano a partir del tratamiento separado y sistemático de lo mobiliario y lo inmobiliario”(Becerra, 2000, p.256 ).

“Los anteproyectos de CC contemplaron en algún momento la adopción de un sistema de separación de modos de adquirir y transmitir derechos reales inmobiliarios diferentes de los mobiliarios, desarrollando reglas sobre el contenido de los primeros pero esta tendencia no se materializó”(Ccapa, 2010, p.231).

En cuanto a la organización y el funcionamiento del Registro, no fue hasta el 1ro. de julio de 1965, que se introdujeron modificaciones a las regulaciones



orgánicas establecidas por la Ley Hipotecaria de 1893 y su Reglamento, al dictarse la Ley No. 1180, la cual, además de crear otra Sección, en este caso urbana, dispuso la inscripción de oficio de los títulos otorgados por el Consejo Superior de Reforma Urbana a los nuevos adquirentes de inmuebles de esta naturaleza.

En realidad fue esta Ley la que marcó el inicio del fin de los Registros de la propiedad en esta etapa, a partir de su entrada en vigor se fue desmoronando poco a poco el sistema registral como institución, aunque es justo señalar, que la principal causa de la pérdida de importancia del sistema registral inmobiliario lo provocó la falta de inscripción al carecerse de titulación adecuada para su práctica; lo que se vio elevado a su máxima expresión cuando ni siquiera se cumplimentaría lo establecido por ella.

“Como resultado de lo anterior el Registro se sumió en un quietismo casi total, solamente se practicaban inscripciones de determinados títulos, principalmente a favor del Estado y en cantidades ínfimas de los que realmente se otorgaban”(Gonzales, 2013, p. 156).

Por la Ley No. 48, de fecha 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, se trató de poner fin a esta situación, creándose el Registro de la Propiedad de la Vivienda. Ciertamente es que éste constituía un Registro nuevo y distinto del Registro histórico, pero al menos significaba el rescate de los registros públicos y de la protección de las titularidades. Sin embargo, una vez



más, se dejaría para posteriores disposiciones el establecimiento de las regulaciones que normarían el funcionamiento de los Registros, las que, al igual que en las anteriores ocasiones, no verían nunca la luz, convirtiéndose por tanto en letra muerta la intencionalidad reflejada en el texto de la Ley.

Por las mismas circunstancias correría igual suerte el articulado creador del Registro de la Propiedad de la Vivienda y Solares Yermos de la llamada segunda Ley General de la Vivienda, la No. 65 de fecha 23 de diciembre de 1988, como siempre, no se dictarían jamás las normas necesarias a ese fin; sino todo lo contrario, al impedirse la inscripción por primera vez por una norma legal, la Resolución No. 259, de fecha 19 de junio de 1989 del presidente de dicho Instituto Nacional de la Vivienda. (Ccapa, 2010, p.45)

No sería hasta la promulgación del Decreto-Ley No. 185, de fecha 28 de mayo de 1998, modificativo de la Ley General de la Vivienda, que se iniciaría por el Ministerio de Justicia, encargado nuevamente de esta actividad, el rescate del sistema registral tradicional, empeño este que ha encontrado en su camino todos los obstáculos surgidos como consecuencia de las situaciones anteriormente narradas.

Para resolver esta situación de inmovilismos registral el Ministerio de Justicia ha promulgado tres normas fundamentales: la Resolución Conjunta IPF-INV-ONHG- MINJUS en colaboración con el resto de los organismos consignados,



la Resolución 39/02 ya derogada, la Resolución 104 para la inscripción de la Propiedad Estatal y la Resolución 247/03 todas del Ministro de Justicia. Estas normas en su esencia van encaminadas a establecer procedimientos supletorios para la inscripción de la propiedad estatal y personal sobre la vivienda y locales, y a revisar los supuestos de inscripción de la ley sobre los cuales se debe mantener la autorización para su inscripción, incorporándole los nuevos que deben ser inscritos en esta etapa. (Mendoza, 2016)

Actualmente se dictó por el Ministerio de Justicia la Resolución 114, del 29 de junio del 2007, que regula las Normas y Procedimientos para la organización del Registro de la Propiedad, en esencia en su artículo 1.1 define que su objeto es la inmatriculación de los inmuebles, la inscripción y anotación de los títulos de dominio y otros derechos reales sobre aquéllos, y su cancelación cuando corresponda, según la demarcación territorial donde radiquen y en el 2, que contiene, en sus asientos, los derechos, actos y circunstancias de los inmuebles, como garantía de seguridad jurídica, en fin norma todo el procedimiento a seguir por los Registradores de la Propiedad.

Sobre el tema Barbero (2000), menciona que:

Hay que señalar que si bien es cierto que esta Resolución resuelve parte de la problemática que hemos abordado en este trabajo, se hace necesario que se dicte una Ley específica que abarque todo lo



relacionado con la Propiedad Inmueble y su Sistema Registral, o sea que copile en un solo cuerpo legal.(p.145)

Como características esenciales del Sistema registral cubano podemos definir las siguientes:

1. Folio real, a.82 CC
2. Inscripción declarativa: se sigue el sistema del título y el modo, no requiere la inscripción registral.
3. La inscripción se realiza en virtud de títulos públicos judiciales y administrativos, a.3 CC.
4. Constancia registral, la que se hace a través de asientos en libros que pueden ser de inscripción, anotación y cancelación.
5. Publicidad formal.

Se adopta el sistema de inscripción no de transmisión. (Mendoza, 2016, p. 220)

### **2.1.10 El Sistema Registral Vigente**

El sistema registral vigente peruano se encuentra constituido en el Código Civil vigente, libro IX, la Ley 26366, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento de Servicios de Publicidad Registral, en donde se encuentran los principios registrales, clases de registros jurídicos, los actos inscribibles, el procedimiento registral, la publicidad registral y otros aspectos (Tarazona, 2017).



## 1) Características

Las características del sistema registral peruano, conforme señala Tarazona (2017), son:

- a. Sistema de inscripción, al registrarse los actos que acceden al mismo mediante la redacción de un asiento registral, consistente en un extracto de los elementos del documento presentado, que serán materia de publicidad.
- b. Folio real en el registro de bienes.
- c. Presunción de validez del asiento registral, mientras no sea rectificado por la SUNARP, o anulado por el Poder Judicial.
- d. Calificación registral rigurosa, a cargo de un funcionario especializado, el registrador público, en primera instancia, y el Tribuna Registral, en segunda instancia, donde examina la validez del título presentado, el cumplimiento de las formalidades exigidas y su adecuación con los antecedentes registrales, como requisito previo para la inscripción del acto solicitado.
- e. Inscripción facultativa.
- f. Inscripción declarativa, salvo excepciones como la hipoteca.
- g. El procedimiento registral se encuentra regido por los principios de rogación, titulación autentica, prioridad, especialidad y tracto sucesivo.



- h. El tercero de buena fe que contrata sobre la base de la información registral, e inscribible, se encuentra protegido (principio de fe pública registral).
- i. El procedimiento registral tiene dos instancias: el registrador y el Tribunal Registral. (p. 55-56)

## **2) Sistema Nacional de los Registros Públicos**

El sistema nacional de los registros público, como se señaló con antelación se crea por Ley N° 26366 de fecha 14 de octubre de 1994, con finalidad de mantener la unidad y coherencia de la función registral a nivel nacional.

Para Gutiérrez (2013), el sistema nacional de los registros públicos, es:

El es conjunto de principios jurídicos registrales y de organismos administrativos jurisdiccionales, que tienen por finalidad garantizar a los inscribientes y a los terceros; así como mantener y preservar la unidad de coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestiones de todos los registros que los integran. El sistema nacional de los registros públicos, vincula en lo jurídico registral a los registros de todos los sectores públicos. (p. 17)

## **3) Conformación de los Registros en el Sistema Nacional**





Conforme establece la ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, artículo 2 está conformado por los siguientes registros:

Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros:

-El Registro de Mandatos y Poderes.

-El Registro de Testamentos

-El Registro de Sucesiones Intestadas o Declaratoria de Herederos.

-El Registro Personal

-El Registro de Comerciantes

-El Registro de Gestión de Intereses

Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros:

1. Personas jurídicas

2. Mercantil,

3. Sociedades mineras

4. Personas jurídicas creadas por Ley

5. Empresas E.I.R.L

6. Sociedades mercantiles

7. Sociedades pesqueras



8.Sociedad de hidrocarburos

9.Comunidades campesinas y nativas

10.Rondas campesinas. (Gutiérrez, 2013, p. 18)

Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros:

-Registro de Predios

-Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos

-Registro de derechos mineros

El Registro de Bienes Muebles, que comprende los siguientes registros: Registro de Bienes Muebles, registro de Propiedad Vehicular, registro de Naves y Aeronaves, registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques, y registro Mobiliario de Contratos.

#### **4) Superintendencia Nacional de los Registros Público SUNARP**

La Superintendencia Nacional de los Registros Público - SUNARP, es un organismo descentralizado y autónomo del sector justicia, que se constituye conforme a ley, como el ente rector del sistema nacional de los registros públicos a nivel nacional. Fue creada el 16 de octubre de 1994 mediante ley N° 26366. (...) Tiene como finalidad dictar las políticas y normas técnico administrativas de los registros públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos, y contratos en los registros públicos que integran el sistema nacional. (Gutiérrez, 2017, p. 19)



## 5) Calificación Registral

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. (Mendoza, 2006, p.156)

Por su parte Tarazona (2017)

La calificación es, pues, la evaluación que realizan las instancias registrales del cumplimiento, del acto solicitado registrar, de ciertos requisitos para su acceso al Registro, tales como su validez, (...), conforme se señala en el artículo 2011 del Código Civil y en el numeral V del Título Preliminar y artículo 32 del RGRP. (p. 115)

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (Art. 32° RGRP.)



En términos generales la calificación de un documento es una actuación de todo encargado de un Registro Público mediante la cual determina si el documento que se le presenta para que proceda a su anotación cumple las exigencias de legalidad, formal y material, para poder ser inscrito.

Para efectos de la calificación registral existen los principios registrales, la doctrina ha definido los principios registrales como el resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral. Serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema. Otros por su parte, sol refieren a pautas orientadoras.

El registrador (...) debe calificar el contenido del acto o negocio jurídico de la escritura pública materia de inscripción (...). El Registrador tiene la responsabilidad de comprobar si el contenido de la escritura pública, es válido o nulo, así como las condiciones, de igual manera debe calificar las consecuencias reales del contenido de ese título. (Roca Sastre y Roca Sastre, 1995)

## **6) Aspectos materia de calificación**

Los aspectos que son materia de calificación registral, para Tarazona (2017) son:

- a) La validez del acto, evaluación que se realiza en función de lo que se desprende del título presentado. Dentro del análisis de la validez del acto se encuentra el examen de la capacidad de los otorgantes, examen que se realiza



tomando en cuenta el título presentado, la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y, complementariamente, los títulos archivados respectivos, de las partidas del Registro Personal, del Registro de Testamentos y del Registro de Sucesiones Intestadas.

b) La naturaleza inscribible del acto solicitado inscribir. A diferencia del sistema registral español, donde los actos inscribibles se establecen jurisprudencialmente, en el Perú los actos materia de registro se encuentran establecidos taxativamente en la legislación: los que implican una mutación del derecho real y los de naturaleza personal, expresamente contemplados.

c) La competencia del juez, funcionario administrativo o notario que autoriza el título.

d) La presentación invocada por los otorgantes, de lo que resulta del título presentado, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrito el poder.

e) El cumplimiento de las formalidades exigidas del título presentado.

f) La adecuación del título con los asientos inscritos en la partida registral respectiva y, de manera complementaria, con los antecedentes registrales referidos a la misma, es decir, los títulos archivados, y solo en el caso de este último, cuando la información requerida para la calificación no consta inscrita en la partida. (p. 118)

Si la calificación no se realiza previamente a la incorporación en el Registro del acto rogado, se tiene el riesgo publicitar actos que no son válidos como si lo fueran, o inscribir títulos inconformes con el antecedente registral, causando



detrimento a la seguridad jurídica. No obstante, la calificación registral debería regirse por la regla general en base a los aspectos mencionados líneas arriba, existen supuestos en el que estos aspectos son limitados, así ocurre en las resoluciones judiciales, laudos arbitrales, actos administrativos y los asuntos no contenciosos tramitados notarialmente. (Tarazona, 2017)

#### **7) Calificación de asuntos no contenciosos de competencia notarial**

En la calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial, los registradores no pueden objetar la validez del acto, así como el procedimiento realizado, “la calificación registral de los asuntos no contenciosos tramitados por los notarios, (...) los registrales no pueden cuestionar la validez del acto ni el procedimiento seguido” (Tarazona, 2017, p. 123).

Al respecto, se tiene en el artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2003 SUNARP-SN, aprobada mediante Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN, señala sobre la calificación de asuntos no contenciosos concerniente a prescripción adquisitiva o usucapión, título supletorio y rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, que “El Registrador calificará los títulos referidos a 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”. Los días 12 y 13 de diciembre de 2013, se llevó a cabo el CXV Pleno del Tribunal Registral, en el que se extendió la restricción o limitación de la calificación de los asuntos no contenciosos tramitados en sede notarial, al aprobarse el siguiente acuerdo: “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” (Tarazona, 2017).

Como se indica en el cuarto párrafo del numeral 4 del análisis de la Resolución N° 966-2016-SUNARP-TR-L, respecto a la aprobación de dicho acuerdo, “Ello encuentra sustento en lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 26662, en virtud del cual el documento notarial es considerado autentico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Siendo ello así, 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 en los asuntos no contenciosos de competencia notarial”. (Tarazona, 2017, p. 124)

#### **8) Naturaleza jurídica de la calificación registral**



El registrador y los integrantes del Tribunal Registral, realizan la calificación del acto a inscribir conforme lo establecido en la normativa vigente, valoración efectuada de manera independiente, esto es, no se encuentran sujetos a disposiciones de superior jerárquico. (Tarazona, 2017)

### **2.1.11 Evolución del Derecho Registral en el Perú**

El derecho registral se ha ido perfeccionando a lo largo del tiempo, atravesando por varias etapas las cuales se han ido especializando, en su origen utilizaban una forma rudimentaria de control, transformándose cada vez más en un proceso más ágil, pero sobre todo más complejo. Debido a esta complejidad surge el derecho registral. Surge la necesidad de establecer la titularidad sobre los inmuebles y sus respectivos gravámenes, apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos derechos, estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el derecho registral y los sistemas jurídicos registrales. (Ccapa, 2010, p.45)

Con base a lo anterior se realiza un breve extracto a través de la evolución histórica del derecho registral en los distintos países, donde es posible demarcar con mayor precisión sus orígenes:

En Egipto existían dos clases de oficinas:





\*archivo de negocios, en donde se conservan las declaraciones hechas cada catorce años.

\* Archivos de adquisiciones, regida por funcionarios análogos registradores que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofiliakes para realizar el acto, por medio de una instancia, en la que hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado. Los bibliofiliakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafo) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

En Grecia, deben reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples bases, se colocaron en los campos a cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de un a publicidad elemental, noticia sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros. (Causee, 1990, p. 23)

En Roma, en el derecho romano la transmisión de la propiedad de otorgada por actos exteriores que deban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

\*clásico

\*Justiniano

\*derecho romano moderno



En el derecho clásico, este periodo había tres formas de transmitir la propiedad: la *mancipatio*, la *in-jure cesio* y la *traditio*.

En Roma las personas se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, solo graban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales. (Mendoza, 2016, p. 2)

### **2.1.12 El Derecho Registral**

Según (Gutiérrez, 2013) el Derecho Registral; conforma el conjunto de normas, principios, doctrina, jurisprudencia, en el que se ajusta, la organización, tratamiento y funcionamiento de los Registros Públicos, los actos inscribibles y el vínculo que puedan tener con terceros. Cabe mencionar que el derecho registral nacional según la ley comprende el registro de propiedad inmueble, registro de propiedad mueble, registro de personas jurídicas y registro personas naturales.

#### **A. Definición**

El Derecho Registral se encuentra conformado por el conjunto de normas jurídicas, principios registrales, jurisprudencia y doctrina, encaminados a regular



el sistema registral, con la finalidad de ofrecer seguridad jurídica a los ciudadanos mediante la publicidad de los derechos establecidos mediante ley.

## **B. Características**

Para Gutiérrez (2013) existen tres características del Registro, las cuales son:

- a. Es Limitativo. - Porque son registrables solo los actos, contratos y demás, específicamente señalados por la Ley es decir. Es decir, aquellos puntos contemplados en los artículos 2019 y 2045 del C.C. (...)
- b. Es Formalista. – Porque cuanto las formalidades y los requisitos señalados en la ley para la inscripción de los actos y contratos son de cumplimiento riguroso, ya que su incumplimiento acarrea que los títulos sean observados y/o tachados. (...)
- c. Es Heterogéneo. - No es únicamente privado ni únicamente ni únicamente público, porque el Derecho Registral otorga al titular que inscribe, es predominante, privado, se organiza en atención a un interés individual, y a la eficacia de un derecho subjetivo privado oponible a terceros. (p. 6)



## SUBCAPÍTULO II

### 2.2 FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL

#### 2.2.11 Principios de la Función Notarial

Como parte de la función notarial tenemos que hacer mención a la actividad que realiza un notario público dentro del sistema notarial, en el cual se pretende establecer un protocolo notarial y escritura pública que vienen a ser elementos importantes en el establecimiento del orden público y de una convivencia social en armonía. De este modo se constituyen, como parte del derecho público estas normas que también son de orden público y que regulan formalidades de los actos y contratos para tener presente criterios de autenticidad y publicidad a la cual como parte de la función notarial se le conoce como dar fe pública a determinado hecho jurídico.

De este modo se establecen principio dentro de la función notarial, así tenemos que hacer mención a Recalde W. (2015) quien nos hace mención que como primer criterio doctrinal sobre los principios a aplicar dentro del derecho registral es el



del “principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley” lo cual se establece en el artículo 139° de nuestra Constitución Política del Perú esto en base a un fundamento Filosófico el cual va a servir de inspiración de los ordenamientos jurídicos y de esta forma poder interpretar cualquier normativa defectuosa o llenar cualquier vacío legal de ser el caso.

Al respecto Recalde indica:

Más allá de las normas positivas existen los principios generales del derecho que son enunciados generales -con fundamento Filosófico- que sirven para inspirar los ordenamientos jurídicos, interpretar normas defectuosas o para llenar vacíos legales, de ser el caso. En nuestro ordenamiento jurídico, el art. 139° de nuestra Constitución Política, consagra como uno de los principios y deberes de la función jurisdiccional:

«El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley."En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho consuetudinario [ ...] (2015, p. 53)

### **2.2.12 Principios Registrales**

“Los principios registrales son criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conversacion e intercambio de derechos patrimoniales, en los que se utiliza como base las inscripcion en el registro”(Gonzales, 2016, p. 565)



Según el mismo autor (Gonzales, 2016), los principios pueden estar clasificados en dos: a) sustantivos, estos principios resuelven controversias entre derechos, en base a la publicidad; b) formales, componen los presupuestos o requisitos para la eficacia en la inscripción.

Del mismo modo Recalde W. hace mención específicamente a los principios registrales en nuestro ordenamiento jurídico los cuales se pueden encontrar en el código civil en los artículos 2010° al 2017°, los mismo que fueron complementados y reglamentados en el título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Al respecto Recalde W. (2015, p.55) señala los siguientes principios registrales:

**a) Principios registrales que se tienen en cuenta para el acceso al registro:**

1. Principio de Titulación Auténtica.
2. Principio de Rogación.
3. Principio de Legalidad.
4. Principio de Tracto Sucesivo.
5. Principio de Prioridad Excluyente.

**b) Principio registra relacionado con la forma de registración:**

6. Principio de Especialidad.

**c) Principios registrales relacionados con los efectos de la registración:**

7. Principio de Publicidad.



8. Principio de Legitimación.
9. Principio de Fe Pública Registral.
10. Principio de Prioridad Preferente.

#### **A. Principio de Titulación Auténtica**

Lo que nos hace referencia este principio es el de establecer como norma general el que al registro solo accederán aquellos títulos que estén contenidos en instrumentos públicos, a excepción que una norma especial establezca que alguna inscripción puede efectuarse en merito a un documento privado.

De este modo, cuando se indica que una norma legal puede disponer que determinada inscripción pueda hacerse en base a un documento privado se tiene que recalcar que esta norma no tiene que ser una ley necesariamente, sino que puede ser una norma de rango inferior incluso en una norma de tipo reglamentario. De este modo se tiene que considerar que los títulos que acceden al registro son de dos clases, mediante instrumentos públicos y documentos privados.

Al respecto Recalde nos hace referencia:



“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria” (Código Civil). “Los asientos registrales se extienden [ ...] en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario [ ...]” (TUO del RGRP). (2015, p. 56)

## **B. Principio de Rogación**

Con respecto a este principio lo podemos asumir a modo de una virtud de las inscripciones registrales las cuales van a efectuarse a solicitud de parte lo cual, de este modo, no impide que se puedan dar inscripciones de oficio, aunque tenga carácter excepcional.

Al respecto, Recalde W (2015, p. 56) nos indica:

«Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción [ ...] J. (Código Civil; el resaltado es nuestro). «Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado [ ...]. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa». (TUO del RGRP).





Este principio se encuentra prescrito en el artículo III del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, textualmente señala:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste. (RGRP, 2012, p. 1)

Por el principio de Rogación, se entiende que los Registros Públicos, no pueden actuar sino existe una solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los concedentes sobre un acto o derecho o de tercero interesado. La actuación registral no puede realizarse de oficio. (Gutiérrez, 2013)



### C. Principio de Legalidad

Podemos considerar a este principio como el más importante de los principios ya que en algún sentido contiene a todos los principios registrales que tienen que ver con la calificación del título para poder determinar si procede incorporar un título al registro o no; de este modo en base al principio de legalidad se debe realizar un estudio del título los cuales podemos analizar en base a su aspecto formal, a su aspecto material y de acuerdo a la adecuación con los antecedentes registrales.

Al respecto, Recalde (2015, p.57-58) nos indica:

«Los registradores califican la legalidad de los documentos [ ...], la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos [ ...]. (Código Civil). “Los registradores califican la legalidad del título [ ...]”. “La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”. “La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas



directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”. (TUO del RGRP).

Con respecto a la calificación de los aspectos formales, Recalde W. nos indica que, aplicando el principio de legalidad el registrador se encuentra en la obligación de verificar que el título formal que se ha presentado cumpla con todos los requisitos prescritos por la ley para su elaboración. Con la calificación de los aspectos formales, el Registrador está comprobando que se está cumpliendo con el Principio de Titulación Auténtica, o con alguna de sus excepciones. (2015, p.57-58)

Con respecto a la calificación de los aspectos materiales, Recalde W. nos indica que, una vez verificados los aspectos formales del título, el Registrador procederá a la verificación de los aspectos materiales del título; es decir, la calificación del acto o derecho contenido en el título formal, además de la capacidad de los otorgantes del mismo. La verificación que efectúa el Registrador es respecto de cualquier impedimento que pueda advertirse del título que se le presenta para su calificación o de lo que obre en los Registros Públicos. (2015, p. 58)

Con respecto a la adecuación del Título con los Antecedentes Registrales, Recalde W. nos indica que la verificación del título con los antecedentes registrales, que efectúa el Registrador como parte de su calificación dentro del



principio de legalidad comprende, a su vez, dos principios registrales más: el principio de tracto sucesivo y el de prioridad excluyente. (2015, p. 59)

Principio de legalidad, refiere al control de legalidad realizado por los Registradores públicos, respecto de los actos inscribibles o para su inscripción (Gutiérrez, 2013).

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 2011° del Código Civil vigente, que señala:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

También se encuentra prescrito en el artículo V Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que señala lo siguiente:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran



emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. (RGRP, 2012, p. 2)

Según lo citado líneas arriba de normas que prescriben el principio de legalidad en la calificación de los documentos para su inscripción, se entiende que los registradores califican la legalidad de los documentos, el cumplimiento de las formalidades del título, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, así como los obstáculos que pudieran originarse de las partidas registrales.

#### **D. Principio de Tracto Sucesivo**

Con referencia a este principio podemos consagrar el acceso a la partida registra de los actos o derechos inscribibles. Lo se busca establecer con este principio es el de reflejar la historia completa del inmueble inmatriculado, y esto redundaría en favor de una correcta operatividad de la cognoscibilidad legal.

Al respecto, Recalde (2015, p.59) nos indica:

“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”. (Código Civil). “Ninguna



inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”(TUO del RGRP).

Este principio registral para Tarazona (2017) “(...) regula la forma de acceso de los actos al Registro, informándonos que para dicho acceso se dé, resulta necesario que el disponente del derecho, o aquel a quien afecta el acto solicitado registrar, tenga inscrito su titularidad previamente” (p. 165).

Este principio también se encuentra consagrado en el Código Civil en su artículo 2015° y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales señalan: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”

#### **E. Principio de la Realidad Excluyente**

Con la aplicación de este principio se pretende presuponer la existencia de dos títulos incompatibles entre sí, de los cuales, el primero que llegue al registro excluirá al otro, impidiéndole su acceso al registro.

Al respecto, Recalde (2015, p.60) nos indica:



“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. {Código Civil}. “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”. (TUO del RGRP).

Por su parte Tarazona (2017), señala:

En este supuesto se está frente a títulos incompatibles que se han presentado para su inscripción respecto de una misma partida. Como no pueden inscribirse ambos títulos, entonces, por aplicación del principio de prioridad, solo accederá al Registro el título ingresado en primer lugar, salvo que este no se pueda inscribir, en cuyo caso recién se registrará el presentado en segundo lugar. (p. 201)

Este principio también se encuentra consagrado en el Código Civil, como principio de impenetrabilidad, artículo 2017°. “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Y en el Reglamento General de los Registros Públicos: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha” (RGRP, 2012, p. 2).



## F. Principio de Especialidad

Con referencia a este principio podemos indicar que solamente se encuentra los reglamentos del registro, debido a que no se considera como principio Registral dentro del Código Civil. Este principio va a indicar una organización sobre la base del objeto o del sujeto dependiendo de los actos o derechos y que se van a pretender establecer y por ende también registrar.

Al respecto, Recalde (2015, p.60) nos indica:

“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral, independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

"En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.”

"Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral». (TUO del RGRP).

Según (Tarazona, 2017) para que la información publicitada por el Registro sea clara, es necesario que estén correctamente determinados los elementos del acto inscrito, como son; el bien, el titular registral, la persona natural o jurídica sobre





lo que trata el acto inscribible, asimismo, los derechos constituidos sobre el bien o persona, para efectos de una adecuada publicidad.

Al respecto Gutiérrez (2013) señala:

“(…), el sistema registral busca otorgar claridad en la inscripción. Esta finalidad la cumple el principio de especialidad. Al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas. Por ello se denomina, igualmente, principio de determinación o especificación. En nuestro sistema registral este principio (...) alcanza a la generalidad de los registros. (p. 35)

Asimismo, lo que tiene que entender dentro de este principio registral es la caracterización del Folio real lo cual nos indica que el registro se hace en base al bien abriendo una partida registral para cada uno de los bienes que acceda al registro; Y en el Folio personal el registro se hace en base a las personas abriéndose una partida por cada una de ellas. Nuestro ordenamiento jurídico recoge esta división de folios restableciendo sistemas de registros tanto de bienes como de personas.

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. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada



persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral. (RGRP, 2012, p. 2)

### **G. Principio de Publicidad**

Este principio es fundamental dentro del procedimiento registral en el sentido que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se va a consagrar el principio registral de publicidad, teniendo como noción al de cognoscibilidad legal aludiendo al sentido de que el público en general goce de la posibilidad de conocimientos de los datos incorporados en el registro.

Al respecto, Recalde (2015, p.60-61) nos indica:

“Se presume, sin admitirse prueba en persona tiene conocimiento del contrario, que todo contenido de las inscripciones”. (Código Civil).

“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie.”

"El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.



"El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral".

"El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral Salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro". (TUO del RGRP).

## **H. Principio de Legitimación**

De acuerdo a Recalde W. (2015, p.62) nos refiere que una vez que el acto o derecho inscribible accede al Registro y se publicita a través de un asiento registra!, esto produce dos efectos:

- a) La presunción de certeza y exactitud del acto o derecho inscrito.
- b) La legitimación del titular registral para actuar conforme a lo publicitado mientras no se rectifique o se cancele el asiento.

En este sentido, podemos dar una presunción de certeza, lo cual se hace referencia a la admisión de la prueba en contrario y eventualmente el acto o derecho publicitado puede sufrir alguna modificación sustancial, vía rectificación e inclusive puede extinguirse generalmente por mandato judicial lo cual va a obligar a desarrollar conceptos de error material o de concepto. Con referencia al concepto de error en la inscripción podemos asumirla como una inexactitud registral lo cual deviene de una contrastación de lo registrado con la realidad



extraregstral; este último concepto viene a ser una acuñación para consignar los factores distinguidos que se encuentra fuera de la realidad registral.

Con respecto al error material, Recalde W. (2015, p.63) nos hace referencia:

Enumera los supuestos de error material en los asientos registrales, de la siguiente manera:

- a. Si se ha escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a lo que consta en el título archivado respectivo.
- b. Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento.
- c. Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde.
- d. Si se han numerado en forma defectuosa los asientos o partidas.

También el autor nos hace mención a que todo lo demás que no este considerado dentro de estos supuestos de error material será considerado como un error de concepto. Igualmente este principio encontramos consagrado en el Código Civil artículo 2013° que señala: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” y en el artículo VII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado recientemente el 26 de marzo pasado por la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 042-2021-SUNARP/SA “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen



todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez por vía judicial o arbitral” (Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 042-2021-SUNARP/SA, 2021, p. 3). Con esta modificatoria, la declaratoria de invalidez será de competencia jurisdiccional y arbitral.

Consecuencia fundamental del sistema registral, constituida por el principio de legitimación, el cual establece la presunción de veracidad del contenido de los asientos de la inscripción, siempre que no sea objeto de rectificación o invalidación por el Poder Judicial (Tarazona, 2017). “En nuestro sistema normativo registral este principio establece que el contenido de la inscripción se presume *cierto* y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (art. 2013 del CC)” (Gutiérrez, 2013, p. 38).

## **I. Principio de Fe Pública Registral**

Este principio nos hace alusión a la protección del tercero de buena fe y es que, en este sentido, este principio se considera como el más controversial ya que se presentan algunos criterios de aplicación del derecho civil puro con la adecuación y también aplicación de la nulidad del acto jurídico a lo que deviene en actos posteriores. Precisamente, la principal característica de la fe pública viene a ser la presunción de cierto actuar hasta que no se pruebe lo contrario; además de esto, se



tiene que considerar sobre el goce de esta protección anteponiendo primeramente la inscripción del derecho que se pretende proteger.

Al respecto Recalde W. (2015, p.65) hace mención:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (Código Civil).

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registra! que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”. (TUO del RGRP)

Tarazona (2017) define al principio de fe pública registral:

Como aquel que propende a la protección de terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho



título o este sea anulado, rescindido, resuelto, o cancelado, en mérito de causa que no consta en el Registro. Es precisamente la existencia de este principio lo que permite al Registro cumplir su función primordial, cual es la de dar publicidad de los actos configurados en la realidad extrarregistral y que han tenido acceso al Registro. (p. 272)

Según el mismo autor (Tarazona, 2017): El principio de fe pública registral, es complemento del principio de legitimidad señalado en el artículo 2013 del Código Civil, dado que ampara al tercero que pactó en base a la información proporcionada por el Registro Público, advertencia que se supone es legal y veras.

#### **J. Principio de Prioridad Preferente**

Este principio presupone aquellos derechos compatibles los cuales van a coexistir en el registro, en otras palabras, estos derechos van a tener preferencia al momento de establecer el acceso a su registro mismo. De este modo se establece un orden determinado en la que el registro se va a premiar al primer acreedor que llegue al registro a efectos de poder cobrar su acreencia. En este sentido, el primer título o acto ingresado prevalece sobre otro que no se haya presentado todavía.

Al respecto Recalde W. (2015, p.67) hace mención:



“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. (Código Civil).

“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”. (TUO del RGRP).

Mediante el principio de prioridad se determina la preferencia de un título inscrito o presentado a inscripción respecto a otros títulos. Este principio conduce básicamente a dos efectos: la exclusión y la preferencia” (Tarazona, 2017, p. 193).

El principio de prioridad se encuentra prescrito en el artículo 2016° del Código Civil, señala: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Por otro lado, el principio de prioridad preferente se encuentra prescrito en el artículo IX del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, señala lo siguiente: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario” (RGRP, 2012, p. 2).

### 2.2.13 El Notario





Becerra (2000) define:

El Notario es un profesional del derecho que ejerce en forma privada una función pública, especialmente habilitado para dar fe de los hechos o contratos que otorguen o celebren las personas, redactar los documentos que soliciten y asesorar a quienes requieran la prestación de su ministerio. Señala además que esta función pública se ejerce en forma independiente y debe cumplirse en forma escrupulosamente imparcial. (p. 197, 247)

Deimundo (1989) señala:

El Notario garantiza la moralidad y legalidad de los fines en la exteriorización de la voluntad de los hombres. Encaminando a las partes desde el principio mediante una tarea de asesoramiento y consejo, evitando la contienda por medio de su función conciliadora y por fin logrando la máxima adecuación de la voluntad a los valores y normas del ordenamiento jurídico. (p. 31)

Rios (1995)



El Notario es un delegado del Estado en la función fedante, la cual originalmente le pertenece. Considera que ésta se le encomienda por un acto de autoridad (*fiat*) considerándole un particular que no forma parte de su aparato burocrático, pero al que se le vigila e impone deberes. (p. 32)

#### 2.2.14 Obligaciones y Derechos del Notario

El Notario es profesional del derecho que tiene la obligación y el derecho principal de guardar el secreto profesional en relación a las personas que solicitan sus servicios, prevalece aun cuando no hayan prestado el servicio. En ese orden de ideas, los deberes del Notario según (Luque, 2014)

- Conocer y cumplir las normas jurídicas de su competencia.
- Estudiar de manera permanente para estar capacitado
- Cumplir con el sufragio en elecciones y en reuniones institucionales
- Asistir regularmente al oficio notarial puntualmente
- Cobrar sus honorarios conforme al arancel
- Prestar servicios a las personas que necesiten de su asesoría, con excepción de lo establecido en el inciso c) del artículo 6 del Código de Ética del Notariado peruano
- Aceptar cargos directivos, comisiones y prestar con dedicación su concurso personal (...) del Colegio a que pertenece (...)



- Tener moderación en intervenciones verbales o escritas ante las instituciones de su colegio.

Y sus Derechos

- Al respeto y consideración por parte de sociedad y autoridades
- Percibir honorarios justos por sus servicios prestados
- Negarse a intervenir en actos y contratos que contravengan a la ley, la moral y las buenas costumbres. Asimismo, cuando lo agraven profesional o personalmente y otros que repercutan en sus funciones y honorarios.

### **2.2.15 La Naturaleza Jurídica de la Función Notarial**

Como parte de nuestra sociedad encontramos a la función notarial como aquella actividad que realiza un notario mediante actividades de autenticación, legalización, legitimación, redacción, conservación, reproducción, otorgamiento de solemnidad de instrumento público, todo esto a través de la fe pública. En este sentido podemos asumir a la función notarial como una institución a la cual se consolida como un instrumento público en la que se va a dar fe sobre distintos actos jurídicos.

Al respecto Gonzales G., nos indica que:



“Normalmente las instituciones jurídicas no surgen en forma espontánea, ni por decisión iluminada de un legislador específico. Por el contrario, las instituciones generalmente responden a una sentida necesidad social, que requiere ser cubierta a través de principios o normas de Derecho. Así, pues, cuando los hombres advierten que resulta imprescindible atribuir los bienes para aumentar la producción y la riqueza, entonces surge la propiedad; igual, cuando se advierte que los miembros de una sociedad no pueden abastecerse por sí solos, entonces surge el contrato como herramienta jurídica destinada a regular esas relaciones sociales de intercambio de bienes o servicios.” (2012, p.1167)

“La función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además en dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública. El término “dar fe” significa imponer como cierta la narración que el notario hace en el instrumento. Si bien la función notarial se concreta o resume en la autorización del instrumento público, sin embargo, tal autorización es un punto culminante al cual se desemboca tras una serie de actos que exige una actividad funcional complementaria” (2012, p.1173)

Al respecto Recalde W., nos indica:



La figura del notario no es más que una figura jurídica que nace por la necesidad que tienen los particulares de que un tercero certifique la veracidad de sus contratos, en cualquiera de sus niveles: ya sea certificando sus firmas en un documento privado, ya sea formalizando este documento privado, elevándolo a escritura pública. (2015, p.14).

“Con la intervención del notario los particulares ya pueden contratar con seguridad, este hecho redundando directamente en la sociedad, pues con esto se gana paz social; es decir, que al obligarse las partes sin posibilidad legal de negar su compromiso, se disminuye considerablemente la posibilidad de conflictos futuros”. (2015, p.15)

#### **2.2.16 Responsabilidades de la Función Notarial**

Con referencia a la responsabilidad dentro de la función notarial, podemos mencionar sobre cualquier acción indebida que vulnere el criterio de fe pública afectando con este a cualquier persona natural o jurídica y por ende tener una sanción disciplinaria, civil o penal dependiendo del grado de la comisión de la acción.

De este modo se puede asumir a la responsabilidad como la obligación de responder ante cualquier acto o abstención que ocasionen algún tipo de perjuicio o daño; se tiene que determinar la conducta por el cual es de tipo antijurídico violando alguna regla de derecho y que resulta pertinente delimitar una sanción



respectiva ante dicho actuar. En concordancia con el D.L. N° 1049 (2008), en su artículo N° 144 refiere sobre la definición de la responsabilidad del notario:

“El notario tiene responsabilidad administrativa disciplinaria por el incumplimiento de esta ley, normas conexas y reglamentarias, estatuto y decisiones dictadas por el Consejo del Notariado y colegio de notarios respectivo”

En su artículo N° 145 refiere sobre las responsabilidades del notario en el ejercicio de su función:

“El notario es responsable, civil y penalmente, de los daños y perjuicios que, por dolo o culpa, ocasione a las partes o terceros en el ejercicio de la función.”

Del mismo modo, en su artículo N° 146 refiere sobre la autonomía de Responsabilidad:

“Las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad del notario son independientes y se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.”



Según (Tambini,2006). El desempeño notarial se realiza mediante diversas actividades propias de la función. Conforme al artículo 2 de la Ley N° 1049, precisa que, el Notario es el profesional del derecho que está autorizado para:

- Dar fe de los actos y contratos celebrados ante él.
- Comprobar hechos
- Tramitar los asuntos no contenciosos establecidos en la ley de la materia.

Para lo cual:

- Formalizará la voluntad de los otorgantes
- Redactará los instrumentos
- Conferirá autenticidad a los documentos redactados
- Conservará los originales
- Expedirá traslados correspondientes.

Las actividades realizadas por el Notario en cumplimiento de sus funciones conforme a Ley, lo ejecuta mediante las siguientes funciones:

Tambini (2006)

- a) **Inmediación.** El Notario ejerce la función notarial en forma personal. Debe existir inmediatez entre el Notario y la parte, (...) el Notario y el documento que autoriza. El otorgamiento del instrumento público



notarial es el resultado de una lógica continuidad de acción de intermediación entre las partes y el Notario. Esta intermediación permitirá al Notario auscultar el pensamiento de las partes y constatar la conciencia entre lo que piensan y lo que manifiestan en el documento (...). En este primer momento en el que el Notario da fe de conocer a las partes y las identifica.

- b) Asesoramiento.* El Notario (...), luego de oír la voluntad de las partes la interpretará de acuerdo a las normas legales. Esto obliga a que el Notario se encuentre preparado y actualizado en cuanto a la legislación, (...).
- c) Constatación.* El notario certifica los hechos que presencia o le constan. Constata y verifica de manera personal e indelegable los actos jurídicos (contratos) que ante él se celebran, extendiéndolos documentalmente.
- d) Formalización.* Existen actos jurídicos para los que la Ley prevé o exige una forma determinada para que produzcan efectos. (...) hay casos en lo que la inobservancia de la forma (...) genera un acto nulo.
- e) Redacción.* El Notario escribe las declaraciones que recibe de los particulares, adaptándolas a las exigencias legales y elaborando el instrumento dentro de un marco de legalidad. (...)
- f) Autorización.* El Notario firma al final del instrumento público. Luego de redactar el instrumento, lo suscribe en nombre del Estado, confiriéndole plena y definitiva autenticidad y eficacia.





- g) Autenticación.* El Notario está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran (...). Para que el instrumento público revista el carácter de auténtico o fehaciente debe ser visto y oído, (...) consignado, comprobado y declarado por un funcionario público investido de autoridad y de facultad autenticadora.
- h) Legalización.* El Notario controla la legalidad de los actos que ante el se celebran. (...) no podrá intervenir en actos en los que exista alguna duda respecto de su legalidad. (...).
- i) Legitimación.* El Notario acredita plenamente que el acto producido obedece al ejercicio de un derecho legítimo y corresponde a una situación jurídica condicionante de la eficacia de tal acto.
- j) Ejecutoriedad.* El instrumento notarial es oponible a terceros, su formalización le da la firmeza de “cosa juzgada” en mérito a la comprobación de su certeza.
- k) Conservación.* El Notario tiene obligación por Ley de conservar en su archivo la documentación notarial. (...).
- l) Expedición de traslados.* El Notario entrega a las partes, a su solicitud, copias de la matriz del documento que obra en su protocolo para la adecuada producción de los efectos jurídicos del negocio formalizado. (...). (p. 71-73)

La función del Notario tiene dos vertientes para Vallet (2017) y son:



Una vertiente autenticadora, en virtud de la cual damos fe de aquello que percibimos por nuestros sentidos y que constituye el contenido de cuanto redactamos y exponemos en el instrumento público. Y otra vertiente, en la que desarrollamos nuestra función conformadora, que consiste en ser dado de forma.

Esta función conformadora se caracteriza porque la efectuamos mediando entre personas que, ya inicialmente, están de acuerdo para realizar un contrato, o bien actúan por si solas disponiendo en la esfera de su propia competencia, es decir, realizan lo que modernamente hemos denominado negocios jurídicos, concepto en el que se incluye también los otorgamientos de disposiciones del última voluntad, e incluso, la formulación de una oferta que, mediante su ulterior aceptación, sirve de base para perfeccionar después de un negocio bilateral. Esta es la función que realizamos en la vida, sin que produzca contienda. (p. 33-34)

### **2.2.17 Relación con la Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica se basa en la idea de predictibilidad, en el sentido de que cada persona conozca las diferentes consecuencias jurídicas de las relaciones entre el estado y los particulares. Se tiene por ende la aplicación del derecho como parte de la seguridad jurídica como parte de brindar una garantía de los derechos fundamentales y también se tiene la aplicación de la seguridad jurídica al asentamiento del principio de legalidad y al principio de legitimidad los cuales



devienen del ejercicio democráticos como parte de la fundamentación de derechos consagrados.

De acuerdo a Milano C. (2012) nos indica que:

“La seguridad jurídica implica el ejercicio de la libertad sin riesgo, de modo tal que el hombre pueda organizar su vida sobre la fe en el orden jurídico existente. En su fuero personal significa la carencia del temor a la realización de ciertos actos jurídicos y en su proyección social implica contar con los dispositivos necesarios para tutelarlos, sin desmedro del orden jurídico existente.” (p. 253)

#### **2.2.18 Instrumentos Notariales**

Como definición de los instrumentos notariales podemos indicar que son un soporte de todo acto o hecho jurídico de los cuales todo notario público otorga mediante una calificación determinada sobre los indicados en un determinado documento y con el objetivo de brindar un soporte físico se da uso a determinados instrumentos notariales los cuales dentro de nuestra legislación tienen una clasificación de tipo protocolar o extraprotocolar. De este modo se puede aludir que los instrumentos notariales no solo van a representar el pensamiento sino también la voluntad y dentro del Derecho se considera importante la representación de la voluntad en todo acto jurídico.



Al respecto Gonzales G. (2012) nos refiere que:

“La función notarial se concreta y resume en la autorización del instrumento público, pues en él se conjugan las notas distintivas de la actuación del notario: dar forma y dar fe” (p.1175).

Gonzales G. (2012) identifica dos tipos de instrumentos notariales, el ACTUM y el DICTUM: En el ACTUM, salvo que se trate de la simple narración de hechos, el notario interviene como consejero y previsor de las consecuencias jurídicas del negocio; es decir, resuelve las dudas y dictamina sobre las materias dudosas con el fin de lograr la solución jurídica satisfactoria a las finalidades lícitas que se pretendan llenar con el negocio (función de responder); asimismo, puede prevenir a las partes con el fin de evitar que se frustre el propósito perseguido por las partes (función de cavere). Sin embargo, el notario CARECE DE IMPERIO, como si lo tiene el juez, razón por el cual no puede forzar la voluntad de las partes; por ende el notario cumple su misión en el consejo y prevención de las consecuencias jurídicas del negocio, pero las partes son libre de celebrarlo como mejor consideren conveniente, incluso en contra del consejo del notario, pues no puede negar su intervención salvo cuando EN FORMA EVIDENTE Y NOTORIA el acto sea contrario a la ley, la moral o al orden público. (2015, p.1175-1176)

En lo que se refiere al DICTUM, el notario es el protagonista en su condición de narrador del ACTUM; es decir, en el DICTUM el notario asume la autoría del instrumento:- En la esfera de los hechos, el notario narra fielmente lo que oye y percibe por sus sentidos; - En la esfera negocial o contractual, el notario recoge con autenticidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes, pero interviene



en ellas mediante el consejo, asesoría y en la expresión justa de la técnica jurídica para ayudar a que las partes puedan cumplir los fines lícitos que pretenden mediante el acto. (2015, p.1176)

En este sentido Villalba G. (2017) nos refiere que:

Es todo aquello que sirve para conocer o dejar constancia de un hecho o acontecimiento. proviene del latín *instruere*, que significa “mostrar o enseñar algo, El instrumento es un documento escrito, es la prueba necesaria para acreditar y recordar los hechos.(p.53)

Con referencia al valor probatorio de los instrumentos Notariales Recalde W. (2015) nos indica que:“Una vez elaborado o producido el instrumento notarial, el acto jurídico o el hecho narrado contenido en él, se tiene por cierto, y todos tienen la obligación de creer en esa certeza”(p.25).

Del mismo modo, en el D.L. 1049 (2008) en su artículo 23° se define como instrumentos públicos notariales:“Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extiende o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley”



### 2.2.19 Instrumentos Públicos Protocolares

Como base de este tipo de instrumento notarial, podemos asumir a la representación de la voluntad y del pensamiento como parte de la actividad dentro de la función notarial, con los cuales el notario público va a tener en consideración sobre hechos realizados, declaraciones de las partes y hechos propios con los que mediante escrituras públicas y demás actas se incorpora dentro del protocolo notarial.

En este sentido, Villalba G. (2017) nos refiere que:

En el caso de los instrumentos públicos protocolares, la matriz que conserva el notario es de indudable utilidad para los otorgantes y para toda persona que requiera seguridad jurídica respecto al hecho o acto jurídico celebrado. Asimismo, en los instrumentos públicos protocolares, notario está obligado a calificar jurídicamente el acto, esta es una característica del sistema notarial del tipo latino. (p.55)

Del mismo modo, con referencia al protocolo notarial, Recalde W. (2015), nos indica:



Que el Protocolo Notarial estará compuesto por tomos enumerados correlativamente, que contiene cada uno de ellos diez registros, compuesto cada uno de ellos por cincuenta fojas, sobre las que se extienden los instrumentos protocolares. Ahora, cuando la norma señala que el protocolo es la colección ordenada de registros sobre la misma materia, se infiere que existen varias materias, y, por lo tanto, varios registros. (p.27)

Según el D.L. N° 1049 (2008), en su artículo 36° se tiene: “El protocolo notarial es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley”

En su artículo 37°, se detallan como registros protocolares:

- a) De escrituras públicas.
- b) De testamentos.
- c) De protesto.
- d) De actas de transferencia de bienes muebles registrables.
- e) De actas y escrituras de procedimientos no contenciosos.
- f) De instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles.
- g) Otros que señale la ley.

Como complemento según Villalba G. define al protocolo como una colección o conjunto de instrumentos públicos notariales los cuales van a ser archivados y



encolados ordenadamente con la forma que se va a disponer en la ley, en los registros notariales que forman parte del archivo del notario. De este modo el contenido del protocolo notarial va a estar formado por los registros de escrituras públicas, de testamentos, de protesto, de actas de transferencia de bienes muebles registrables, de actas y de escrituras de procedimientos no contenciosos, de instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles y otros que va a señalar la ley.

### **2.2.9.1 Instrumentos Públicos Extraprotocolares**

Al respecto Recalde W. (2015) nos indica que:

Referirnos a los instrumentos Extraprotocolares es ocuparnos de las certificaciones y de algunas actas, todas de autoría del notario, que no se van a incorporar en su protocolo. Decimos algunas, porque nuestra ley ha dispuesto que determinadas actas puedan acceder al protocolo del notario.(p.27)

Según el D.L. 1049 (2008), en el artículo 97° nos refiere sobre la autorización de instrumentos Extraprotocolares:





“La autorización del notario de un instrumento público extra protocolar, realizada con arreglo a las prescripciones de esta ley, da fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos, de la suscripción de documentos, confiriéndole fecha cierta.”

En el artículo 98° nos define:

“El notario extenderá actas en las que se consigne los actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste y que no sean de competencia de otra función. Las actas podrán ser suscritas por los interesados y necesariamente por quien formule observación.”

En su artículo 99° nos refiere sobre la identificación del notario;

“Antes de la facción del acta, el notario dará a conocer su condición de tal y que ha sido solicitada su intervención para autorizar el instrumento público extraprotocolar.”

### **2.2.20 El registrador**

Para (Gutiérrez, 2013): Los Registradores Públicos e integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa, que forman parte del sistema, se encuentran nombrados por la instancia correspondiente de cada registro. Para



obtener el cargo de Registrador, los requisitos son: ser peruano, Abogado y aprobar el concurso público de méritos, realizado en supervisión de la Superintendencia, conforme a lo establecido en el Reglamento expedido para tal efecto.

### **2.2.21 De las atribuciones y responsabilidades del Registrador**

El Registrador es el funcionario público que tiene como atribución: calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales, y expedir certificados. (...) La garantía es - sin duda- la responsabilidad a la que está sujeto el registrador frente a la confección del asiento registral. Dicha responsabilidad genera incentivos necesarios para que el profesional del derecho despliegue la mayor diligencia al calificar los títulos. Por ello que, se puede interponer acciones legales, en la vía civil (responsabilidad civil), así como responsabilidad penal y responsabilidad administrativa (ésta última delimitada en el artículo 3 de la ley 26366, en el estatuto de la Sunarp y en la Directiva de Quejas y Denuncias emitidas mediante resolución del mismo sector). (Gutiérrez, 2013, p. 23)

### **2.2.22 Funciones de los Registradores Públicos**

Las funciones de los Registradores públicos se encuentran en el Título V, Capítulo VII, del Manual de Organizaciones y Funciones de las zonas



registrales: I Piura, II Chiclayo, II Moyobamba, IV Iquitos, V Trujillo, VI Pucallpa, VII Huaraz, VIII Huancayo, X cusco, XI Ica, XII Arequipa y XIII Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, artículo 16 establece lo siguiente:

- a) Efectuar el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos que la ley determina, así como organizar, dirigir, controlar y evaluar las actividades relacionadas al ámbito de su competencia.
- b) Realizar las liquidaciones de las devoluciones de derechos de tasas registrales, que abonaron los usuarios por concepto de derecho de inscripción.
- c) Efectuar las inscripciones, formular las observaciones y tachas de los actos y contratos que la ley determina dentro de los plazos establecidos por la normatividad registral.
- d) Proponer, promover y formular alternativas que permitan el perfeccionamiento de la metodología e instrumentos técnicos–registrales para la inscripción y publicidad de los actos y contratos que la ley determina.
- e) Velar por la seguridad de los documentos que conforman el archivo registral de su competencia.
- f) Atender y canalizar los reclamos verbales de los usuarios que el Defensor del Usuario ponga en su conocimiento, con respecto a la inscripción y publicidad De los actos y contratos que la ley determina.



- g) Emitir opinión de carácter técnico registral al Gerente Registral de la Zona Registral.
- h) Reportar mensualmente los avances de las acciones, actividades y cumplimiento de metas, y recomendar las medidas que resulten necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- i) Apoyar en la formulación y/o modificación de normas, procedimientos técnicos y/o documentos de gestión de la entidad.
- j) Custodiar la información a la que accede, y mantener la respectiva reserva en los casos que actúe de acuerdo a sus funciones y labores que realice.
- k) Las demás funciones que le asigne el Gerente Registral de la Zona Registral.  
(MOF SUNARP, 2005, p. 36-37)

La primera función que tiene el registrador según el inciso a) del MOF citado líneas arriba; es la inscripción y publicidad de los actos y contratos que la ley determina, podemos interpretar; su función es la inscripción de los actos que la ley determina, como es el caso de la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión notarial consagrado en la ley, solicitado por el usucapiente, un derecho ganado por el transcurso del tiempo mediante la posesión de un bien inmueble como establece la ley, procedimiento que es viabilizado notarialmente.



### 2.2.23 Funciones de los Notarios Públicos

Las funciones de los Notarios se encuentran prescritos en la ley del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049, artículos 2°, en el que señala lo siguiente:

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

Entonces podría decir que las funciones del Notario profesional del derecho son las siguientes:

- ✓ Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.
- ✓ Formalización de la voluntad de los otorgantes.
- ✓ Redacta los instrumentos a los que confiere autenticidad.
- ✓ Conserva los originales.
- ✓ Expide los traslados correspondientes.
- ✓ Comprobación de hechos de su competencia.
- ✓ Tramitación de asuntos no contenciosos de su competencia.



#### 2.2.24 Antecedentes históricos de la posesión

Los antecedentes históricos de la posesión tienen sus labores en el derecho romano y germano, los cuales se relatará de manera sucinta, al respecto Arguello (2004) señala:

El término “posesión” deriva de la voz latina *possessio*, que a su vez proviene de *possidere*, palabra compuesta del verbo *sedere* y del prefijo *pos-*, que significa ‘poder sentarse o o fijarse’. Los romanos entendieron por posesión al hecho a través del cual una persona tenía una cosa en su poder y disponía de ella según su voluntad, como lo haría un propietario. Entraña, pues, un señorío que alguien ejerce sobre algo; señorío o poder de hecho valorado en si mismo, con independencia de que sea conforme a derecho. (p. 183)

Según (Huerta, 2020): Primitivamente, la manifestación de la posesión se dio mediante la apropiación, ocupación y conservación de los bienes por la fuerza física, como una forma de preservación para su subsistencia. La apropiación y la ocupación fue la demostración natural del poder del hombre sobre los bienes. En Roma, la posesión se relacionaba con la comunidad pastoril que se conocía como un señorío en el que el pastor podía pasear su rebaño cuando deseaba, relación de posesión que se manifestó con el *Ager publicus* mediante el cual se formó las primeras posesiones, la Lex Thoria, ley del año 111 a. C., modificó las *posesiones* que existían en *dominiun óptico iure*; dicho de otro modo, las



posesiones constituidas por ocupación del *ager publicus* cambiaron y fueron a ser propiedad privada.

Laquis (2000) citado por Torres (2006) nos dice:

El *juscivileno* amparó a la ocupación; la acción reivindicatoria solo correspondía a los propietarios. Fue obra del *imperium* de los magistrados, en el año 200. a. C., amparar contra los despojos y las perturbaciones mediante los interdictos al poseedor de inmuebles no propietarios como si lo fuese. Desde entonces los interdictos son algo inherente e inseparable a la posesión. (p. 337)

Continuando con (Huerta, 2020) indica que la posesión nació mediante el señorío de hecho, que posteriormente se denominaría poder de hecho, estos tipos de posesión fueron protegidos por los interdictos, se señala que en el derecho clásico existía dos clases de posesión: la *possessio simple* o *poss. ad interdictay* la *poss. civilis* o *poss. ad usucapionem*. ambas formas, conciben como elemento común la relación material con la cosa (*corpus*) tenencia o goce del inmueble y la voluntad de tenerla como propia (*animus*). La *poss. civilis*, a parte de los elementos característicos de la posesión, se necesitaba de un tercer elemento formado por un motivo reconocido por el *ius civile*, idóneo para crear la adquisición de dominio. La *poss simple* estaba protegido por el Magistrado romano conforme a los interdictos, por ello se le llamaba *poss. ad interdictay* la *poss. civilis*, aun con la protección interdictal era de protección por la acción



publiciana y conducía a la adquisición del dominio mediante la usucapión, por lo cual se le denominaba *poss ad usucapionem*. De esta manera el derecho romano distinguía, la posesión simple de la posesión civil, en referencia a los elementos y a los medios de protección.

La posesión seguía teniendo lugar en el derecho germano, sin embargo, a diferencia del derecho romano en el que la posesión tenía una visión individualista, en este, la posesión tiene una visión colectivista: (...) se dio a conocer en asuntos reales, la Gewere (poder adquirido sobre las cosas, muebles o inmuebles) que, según José Manuel Pérez Prendes Muñoz – Arraco, forma parte de uno de los fundamentos básicos. Otro fundamento básico del derecho real germano fue la distinción marcada entre bienes muebles e inmuebles, compuesta por la carencia de establecer concretamente la propiedad de los bienes inmuebles, correspondientes a los grupos como era la asociación familiar, y la propiedad de utillaje y armas, bienes muebles, a los individuos. En ese sentido, en el derecho germano nació la posesión desde un punto de vista colectivo (Gewere) e hizo una marcada distinción entre los bienes muebles e inmuebles.

Diez Picazo (1995) citado por Torres (2006) nos dice; que, las clases de Gewere son:

La *rechteGewere* o Gewere jurídica, equiparable al derecho real, se adquiere por la Gewere simple durante un año y un día.





La Gewere ideal existe con independencia de la relación efectiva con la cosa (...)

La Gewere corporal se apoya en una relación de hecho con la cosa carente de título jurídico.

La Gewere inmediata, de quien obtiene los frutos naturales, y la mediata, de quien recibe por el fundo las rentas y servicios. (p. 338)

### 2.2.25 La posesión

Al respecto se tiene distintos conceptos, “la posesión se protege, bien porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien como DERECHO, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad ”(Vásquez, 1996, p. 118). La propiedad y la posesión van de la mano, tomando como ejemplo; la tenemos sobre la ropa que vestimos o sobre los objetos en casa, en nuestra habitación, la tiene el dueño de una fábrica, sobre ellos somos propietarios y poseedores al mismo tiempo, no obstante, estos pueden estar separados (Hedemann,1955).

Para (Espín, 1952), el concepto más general de la posesión, es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa, independientemente del juicio o concepto que se tenga de la posesión como propio o ajeno, con derecho o sin el por lo cual, se sobreentiende que se debe separar la posesión de la propiedad desde dos apreciaciones diferentes, en consecuencia: la propiedad es la facultad ejercida sobre una cosa, con el derecho correspondiente que se nos confiere a ella; la



posesión es el poder de hecho que actúa sobre la cosa, que es de protección por el ordenamiento jurídico, independientemente de su legalidad.

Por su parte Cuadros (1988), señala:

(...) La posesión es el aprovechamiento directo, de hecho, o derecho, del valor de uso o disfrute de una cosa. Esta definición encierra los siguientes elementos:

- a) La relación objetiva del hombre con las cosas.
- b) La utilización del valor económico de las cosas, en cuanto sirvan para el uso o disfrute; es la utilización del valor de uso incorporado en las cosas.
- c) Comprende dos clases de posesión: la que nace del poder de hecho sobre las cosas, sin título por mera voluntad del poseedor, y la que nace del derecho de propiedad, como una de las facultades del propietario. La primera, es la posesión estimada como instituto autónomo, y la segunda, la posesión derivada del derecho de propiedad. (p. 158)

### **2.2.26 Teorías de la posesión como un hecho o como derecho**

Respeto a la posesión se tiene controversia si, la posesión es un hecho o un derecho, para ello se desarrollará dos teorías.

#### **A. Teoría de la posesión como un hecho**



\*Savigny

Esta teoría ha sido defendida por Savigny, este autor “señala que la posesión es un simple hecho, pero a la vez, al tener ciertas consecuencias legales anexadas a ella, es también un derecho”. Es un hecho porque se encuentra basada en un estado de cosas, totalmente diferente al derecho. También es un derecho, expresa que algunos derechos son anexos al estado de cosas. Según (Salvat, 1946), la posesión en resumen es para Savigny un simple hecho, al cual las leyes agregan algunas consecuencias jurídicas y, si así no fuese, resultaría inexplicables que la violencia, que por si misma no puede crear derechos a favor de su autor, pueda, sin embargo, dar lugar a los interdictos.

Por su parte Lafaille (1943) señala:

“La posesión es un hecho porque se funda en circunstancias materiales (*corpus*) sin las cuales no se podría concebir. Además, la “posesión” se opone a la “propiedad” dentro del petitorio: la primera se presenta en el pleito como situación objetiva; mientras, la segunda es el derecho que se trata de restablecer. (p. 78)

\*Windscheid

En el lenguaje común -dice este romanista-la expresión *possessio* indica un hecho y nada más que un hecho. “Cierto-añade-que a este hecho se encuentran vinculadas consecuencias jurídicas; pero no por ello se convierte en derecho. (...). (Lafaille,1943, p. 79)



## B. Teoría de la posesión como un derecho

### \*Molitor

Se admite que la posesión es un verdadero derecho, Molitor señala que para resolver esta cuestión es preciso recordar que en todo derecho hay un elemento que consiste en la voluntad del ser libre y personal, aplicando al objeto de él. Este elemento se encuentra en la posesión, en la cual debe existir siempre el *animus*, la voluntad de someter una cosa a nuestra detención material. (Salvat, 1946, p.32)

### \*Ihering

En un modo más específico, dando inicio por la enseñanza, que los derechos se encuentran protegidos mediante la ley, concluye que, desde que la ley considera necesario eximir a la posesión el amparo que esta le estipula, ineludiblemente se acepta que allí existe un derecho. (Salvat, 1946)

## 2.2.27 Antecedentes históricos de la propiedad

Según (Ramírez, 1999) la propiedad privada no existió como tal, al igual que las clases sociales, el Estado, la división del trabajo, etc. La llegada de la propiedad privada vino de la mano con estos fenómenos.



En esta misma línea, Espín (1952) nos dice:

El derecho de propiedad, prescindiendo de las épocas más antiguas por las siguientes fases: Primero, el derecho romano construye el dominio como un derecho individualista que confiere un poder unitario y absoluto (*plena in re potestas*); segundo, en la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute que se otorga al vasallo hizo que se llagase a considerar a este también como propietario, y para distinguir los derechos de ambos se llamó *dominio directo* a la propiedad del señor y *dominio útil* a la del vasallo; tercero, en la Edad Moderna, se vuelve al sentido unitario de la propiedad, con la abolición del feudalismo y consiguiente liberación a favor del dominio útil de los derechos del dominio útil de los derechos del dominio directo; el señor pierde sus derechos sobre la tierra, que pasa a la propiedad exclusiva del terrateniente. Finalmente; cuarto, en la época actual, se caracteriza el derecho de propiedad fundamentalmente por el sentido social que se le asigna, que se traduce en una serie de limitaciones en el uso de sus facultades dominicales y por la importancia adquirida por la propiedad mobiliaria, que anteriormente apenas si podía compararse en su valoración con la inmobiliaria. (p. 60-61)



Para Ramírez (1999), “la propiedad evolucionó de tres modos o formas de propiedad: a) propiedad colectiva, b) propiedad familiar y c) propiedad individual” (p. 14).

### 2.2.28 La propiedad

Álvarez (1986) citado por Huerta (2020) señala, “modernamente se define la propiedad como el señorío más pleno sobre una cosa. Dicho señorío comprende todas las facultades jurídicamente posibles sobre una cosa” (p. 124)

Albaladejo (1994) define:

(...) la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud esta-en principio-queda sometida directa y totalmente (es decir, en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo. (...) Entre lo derechos reales, es el de la propiedad que otorga un señorío pleno sobre la cosa, consistente en el poder de someterla a nuestra voluntad en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad que pueda prestar en cualquiera de ellos. (...). (p. 248)



Lafaille (1943) sostiene, “el dominio es el derecho real por excelencia, que comprende todas las demás facultades sobre una cosa, las cuales no vienen a ser más que aspectos o desmembraciones de aquel. (...)” (p. 356).

### SUBCAPÍTULO III

#### 2.2 USUCAPIÓN VIABILIZADA NOTARIALMENTE

##### 2.2.28 Evolución histórica de la usucapión y antecedentes

De todos los modos de adquirir la propiedad que el derecho reconoce, la usucapión, resulta ser el más desconocido. Más aún, se trata del eterno modo de adquirir incomprensido. Se acuerdan de aquel Ticio que entraba en el fundo de Cayo, situado en Provincias Romanas, eso sí, tomaba posesión del mismo sin que su dueño se quejase, lo cultivaba, cuidaba, entregaba y hasta arrendaba, y cuando Cayo quería reaccionar, resulta que había llegado demasiado tarde, porque Ticio lo había ganado por Usucapión. Había jugado en su beneficio un mecanismo que combinaba una suerte de sanción contra el propietario negligente con algo parecido a una presunción de abandono o renuncia de derechos.



En la antigüedad, las condiciones para la adquisición por usucapión eran cortos. La ley de la XII tablas redujo a un año para bienes muebles y dos años para bienes inmuebles, esta situación ayudó a transformar la propiedad quiritaria en bonitaria y la posesión en dominio. Así también si se adquiría *an non dominio*, al cumplirse el plazo se resolvía el vicio, siempre que exista las condiciones que en un inicio solo era la buena fe, luego de la “justa causa” exigiendo la calmada elaboración. En el bajo imperio nació la *praescriptio longi temporis*, del cual pasa a ser el treintañal que pasó el derecho positivo moderno (...). En la edad media, la usucapión breve fue cortado ante la vigencia del derecho romano, avanzando a países que no lo habían adoptado con modificaciones considerables. En este periodo se dio un gran número de modificaciones de la prescripción inmobiliaria, una vez revelado la influencia del derecho canónico, al respecto de los temas éticos en las cuestiones. Es importante primero lo concerniente a la buena fe, declarada indispensable desde el principio hasta el final de la usucapión. En ese orden de ideas, la prescripción tiene sus inicios en el derecho romano con la ley de la XII tablas, en estas leyes el uso de la cosa y la sanción publica fueron trascendentes en la prescripción, como señala Salvat; (...) Las leyes de las XII tablas señalaba, la propiedad podía adquirirse por el uso de la cosa durante un año tratándose de bienes muebles y dos años de bienes inmuebles. La usucapión se veía inadecuada por tres razones: se aplicaba solo a tierras Itálicas, los cortos plazos, admisible para una sociedad como la antigua República (...). En ese periodo, la soberanía y autoridades, desplegaron de acuerdo a las instituciones griegas la excepción o prescripción de largo plazo o larga posesión. En resumen, era la excepción facultada al poseedor contra los que pretendían reclamar la cosa. Para ejercerla, tenía que haber poseído por un





periodo de 10 años, si el poseedor era “presente”, es decir, habitante de la misma ciudad y de la misma provincia, y por poseer por 20 años si era “ausente” (...) la posesión debía ser “justa”. Tanto la usucapión y la prescripción no demoraron en concurrir. El poseedor, mediante el transcurso de tiempo de 10 o 20 años de posesión, inclusive se le dio la oportunidad de recuperar la cosa si la perdía (Huerta, 2020).

Rabinovich (2001) señala:

El *mancipatio* desapareció, la categoría de los campos itálicos perdió todo sentido y la ciudadanía se extendió a todos los hombres. La usucapión se extinguía casi espontáneamente. Justiniano llevó a la prescripción por largo tiempo al nivel de modo general de adquisición de dominio y la fundió con los restos de la usucapión. (p. 364-365)

### **2.2.29 La prescripción adquisitiva o usucapión**

Para el autor, la prescripción es la institución jurídica más trascendental en el derecho civil, tiene sus inicios en el derecho romano. (Romero, 1947)

Espín (1952), nos dice:



La prescripción adquisitiva o usucapión (...), se basa (...) en la inacción del titular de un derecho, pero además requiere como requisito de la misma la continuación en la posesión por el plazo exigido por la ley. Este requisito es el que forma el núcleo de todas las definiciones tanto antiguas como modernas que de: “*usucapioestadicctio dominio per continuationem possessionis temporis lege definiti*”. Las definiciones modernas distan poco de la de MODESTINO; basándose en ella puede definirse la usucapión como el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión a título de dueño durante el tiempo exigido en la ley. (p. 104-105)

Para (Maisch, 1984) la prescripción es una forma originaria de adquirir el dominio o derechos reales mediante la posesión continua, como propietario, por el periodo establecido en la ley.

Según (Albaladejo, 1994) la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, es la obtención del dominio o derecho real poseíble, mediante la posesión continua y los requisitos que le ley establece.

Al respecto Gonzales, indica:

Frente al resto de los modos de adquirir la propiedad y los derechos reales que suelen ser vistos por los profanos en derecho como algo sumamente natural y lógico, ese misterio instituto de la usucapión habitualmente es contemplado como un asunto de amigos de lo ajeno o



de personas de dudosa rectitud. Pero las sorpresas comienzan cuando se cae en la cuenta de que junto a la Usucapión extraordinaria que consigue el que posee en concepto de dueño y de manera pública, pacífica e ininterrumpida, pero sin un justo título legitimadora conociendo que la cosa no pertenecía a quien se la vendió ( o directamente, nunca tuvo derecho a poseerla) convive como ha convivido durante siglos una usucapión mucho más cotidiana y mucho más habitual delo que pudiera imaginarse en la que también concurren idénticos requisitos, pero además se dan cita otros dos: el justo título y la buena fe. Sin embargo, lo que no se consigue adquirir por el cauce normal, puede originar una situación posesoria en la que, como en Roma podrá suceder que el verdadero dueño no reaccione a tiempo y el comprador logre la propiedad por el hecho de haber poseído lo que compró y haberlo hecho de forma continua, pública y pacífica, llevando a cabo actos propios de dueño, confiado siempre en que lo que compró se lo había vendido quien se lo podía vender. Es cierto que en los sistemas registrales como el español, donde juega la protección máxima del adquirente que confió de buena fe al comprar títulos onerosos en que el folio registral decía la verdad cuando proclamaba la titularidad del transmitente, le bastará con eso e inscribir el mismo, para estar protegidos, podría haber supuestos en los que se adquiriera desde el primer momento, a non domino, y por lo tanto, sin necesidad alguna de defenderse por medio de la usucapión, llegado que fuera el caso de que alguien reivindicará alegando ser suya la cosa que otro compró al non dominus. Pero a pesar de toda la usucapión sigue teniendo un campo de actuación enorme incluso en esos



sistemas, pues al no exigirse la inscripción registral como requisito para la transmisión de la propiedad, sigue habiendo una enorme cantidad de fincas no inmatriculadas o inscritas a nombre de persona distinta de su actual titular. Ante esos casos la defensa natural ante las acciones contradictorias de dominio sigue siendo, también, como en Roma, la Usucapión. (2015, p.19-20)

La constitución de 1978 dice Gonzales “Pudiese permitir el juego de la usucapión y que, desde semejante parecer, la misma haya dejado de tener sentido solo 30 años después. La usucapión ha tenido siempre, lo tiene y lo seguirá teniendo” (2015, p.20).

Entre los antecedentes también del tema materia de nuestro trabajo, se puede decir que no obstante las mejoras que se hicieron en el marco legal existente en la década de los 80, el acceso a la formalidad siguió siendo muy costoso para la población de menores ingresos e implicaba un gran número de trámites, los cuales tomaban varios años, como claramente lo sostiene De Soto (2016).

Los costos de la formalidad están representados por las condiciones que tienen que enfrentar los individuos para que sus derechos de propiedad sean reconocidos y para que se mantengan dentro de lo dispuesto por el marco legal formal vigente. Estos costos pueden ser necesarios tanto para acceder a un derecho de propiedad formal como para mantenerlo dentro de la formalidad. Asimismo, como indica De Soto, los costos de la



informalidad representan las condiciones que deben enfrentar los individuos al prescindir de adecuados derechos de propiedad, cuando el marco legal les hace muy oneroso el acceso formal y facilita la permanencia en la informalidad. Estos costos son básicamente dos:

- a) el de ser ilegales, que incluye las condiciones que deben enfrentar los ocupantes informales de terrenos para seguir manteniéndolos y evitar sanciones de las autoridades (pago de coimas por ejemplo), y
- b) el de no tener una buena ley que implique mecanismos e instrumentos legales eficientes relacionados con la propiedad.

Cuando los costos de la formalidad superan a los de la informalidad (aunque sea en el corto plazo), se generan incentivos para el incumplimiento de la ley.

La situación descrita llevó a que los poseedores de una importante cantidad de lotes carecieran de amparo legal, debido a la imposibilidad de acreditar su derecho de propiedad, lo que generó más de dos millones de predios informales.

Durante la década de los 80 existen básicamente dos tipos de propiedad informal:

- a) la de adquisición originaria y
- b) la de adquisición derivativa.



El primero es aquel en el que el carácter informal proviene de la manera ilegal en que se accedió a la tierra, es decir, la tenencia surge de un acceso de facto ya sea a través de un proceso espontáneo, de usurpación gradual o mediante una invasión planeada a tierras que pertenecen a otros (Estado o privados) sin que medie un acuerdo o pacto y en el que sus ocupantes lograron resistir la expulsión de manera exitosa. En el Perú, las barriadas, pueblos jóvenes, barrios marginales o asentamientos humanos son típicos ejemplos de propiedad informal originaria.

El segundo tipo es aquel en el que, no obstante haber adquirido la tierra de manera legal, el carácter informal de la propiedad deviene del uso que posteriormente se le da, sin adecuarse a las normas respectivas o sin seguir los procedimientos establecidos para ello porque su adquisición no generó una verdadera transferencia de la propiedad. En estos casos, la tenencia no puede ser reclamada desde una perspectiva legal, porque ni las normas oficiales fueron obedecidas, ni se obtuvieron las diversas licencias y permisos.

Así, la propiedad evolucionó al margen del sistema legal existente. Los ejemplos más típicos son las casas construidas en subdivisiones ilegales (o individualizaciones) de propiedades conocidas en el Perú como tierras de desarrollo popular (asociaciones o cooperativas de vivienda). Los terrenos donde se ubican estas casas fueron comprados de manera legal, pero su desarrollo no fue autorizado, ni tampoco se cumplió con las normas de zonificación vigentes. Estos casos particulares implican un mayor grado de legalidad que la propiedad informal de adquisición originaria, en la medida en que su ocupación no ha sido



realizada de manera ilegal, no obstante que el uso dado a la tierra vaya en contra de las normas vigentes.

Ambos tipos de propiedad informal tienen en común que no pueden ser inscritas en el registro de propiedad y, por lo tanto, pierden parcial o totalmente su valor de intercambio. (De Soto, 2016, p.12-13)

### **2.2.30 Creación de los organismos de titulación**

Al respecto de este importante y trascendental tema De Soto expresa:

Como consecuencia de las recetas económicas otorgadas por el BID, BIF y BM, se creó una serie de programas de titulación. De esta manera, con el apoyo del BID, el 29 de noviembre de 1992 se aprueba el Decreto Ley N° 25902, el mismo que, dentro de la Dirección Nacional de Catastro Rural, crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), destinada fundamentalmente al saneamiento físico y legal de los predios rurales, de las Comunidades Campesinas y nativas; y de las tierras eriazas en aplicación del Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales.

El objetivo principal del PETT es levantar, conservar y actualizar el catastro rural jurídico de las tierras de uso agrario en todo el país y la



formalización de la propiedad para la inscripción de todos los predios expropiados y adjudicados por la reforma agraria, del territorio de las Comunidades Campesinas y Nativas, de los predios rurales pertenecientes a particulares y de las tierras eriazas con aptitud agropecuaria de libre disponibilidad del Estado.

Objetivo que tiene como propósito mejorar la productividad y competitividad de las áreas rurales a través de incrementos en la seguridad jurídica y reducción de los costos de transacción para la operación de los mercados de tierra y financieros en el ámbito rural.

Se esperaba que una mayor seguridad jurídica sobre la propiedad rural genere dos impactos económicos fundamentales:

a) Efecto demanda sobre inversión: al tener mayor seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra, los agentes agrarios tendrán más incentivos para invertir en capital asociado a la tierra así como en cambiar sus patrones de uso de la tierra (por ejemplo, hacia cultivos permanentes de mayor valor). Si un agente tiene poca o nula seguridad jurídica, tiene bajos incentivos para invertir en mejoras en un activo que puede perder en el futuro. La mayor inversión asociada a la tierra incrementará la productividad de los agentes agrarios por unidad de superficie y por unidad de trabajo.





b) Efecto oferta de crédito formal: el sistema financiero formal ampliará su oferta de crédito a los agentes agrarios con derechos de propiedad más seguros, en la medida que mejora la calidad de los posibles colaterales para las operaciones crediticias formales. El mayor acceso a crédito formal amplía las posibilidades de crecimiento agrario y generación de empleo productivo en el campo.

Además del PETT, con apoyo del BM, el 15 de marzo de 1996, mediante Decreto Legislativo No. 803, se crea COFOPRI, con el propósito de formular, aprobar y ejecutar un Programa de Formalización de la Propiedad de ámbito nacional que prevea su implementación progresiva, comprendiendo las acciones de identificación y calificación de asentamientos humanos, adjudicación de predios del Estado, promoción y saneamiento físico-legal de los predios, regularización de la habilitación urbana, regularización del tracto sucesivo titulación; y, promoción del acceso al registro de la propiedad predial en asentamientos humanos, urbanizaciones populares y otros centros poblados que determine COFOPRI, asumiendo las competencias respectivas. (2016, p.19)

### **2.2.31 Autorización de los Notarios Públicos para viabilizar el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio**



A estos esfuerzos de titulación de posesiones informales, se acompañan también otras medidas, como la promulgación de 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), publicada con fecha 20 de Julio de 1999, Reglamento- Decreto Supremo N°008-2000-MTC publicada con fecha 17 de Febrero del 2000; y la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones), publicada con fecha 30 de Julio del 2000, en concordancia con la Ley 26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos), artículo 2 del Decreto Ley 26002 (hoy Decreto Legislativo 1049), por medio del cual se faculta a los Notarios el trámite de usucapión de inmuebles ubicados en zonas urbanas, hubo cuestionamientos al respecto, que sustentaba en que la función jurisdiccional, excepto la militar y la arbitral, compete exclusivamente al Poder Judicial, por lo que los notarios no tendrían capacidad jurisdiccional para sustanciar la usucapión, de vía procedimental abreviado. Idea errónea que surge por la utilización indebida de la frase "Jurisdicción Voluntaria" para referirse a los asuntos no contenciosos sustanciados Notarialmente, la que es equivocada y ahora no se utiliza mayormente. Siendo ratificado este criterio en los últimos certámenes promovidos por la Unión Internacional del Notariado Latino en la que se ha insistido en no utilizar la frase "Jurisdicción Voluntaria" porque en realidad esta no existe. Entre los pocos autores que se adhieren a la tesis planteada por el Colegio de Abogados de Lima, tenemos al Doctor Hildebrando Castro-Pozo Díaz, en su libro Régimen Legal Urbano- Doctrina y Legislación, bajo el subrayado de "violación de garantía



constitucional del debido proceso y principio de la función jurisdiccional del poder judicial. Posiciones anti-notariales que han sido rebatidas por el gremio de los Notarios, justificado la competencia notarial en asuntos no contenciosos y sustentado la eficacia y seguridad jurídica de la propiedad que se adquiere por Usucapión tramitados ante los despachos notariales, al amparo de las disposiciones jurídicas sobre competencia notarial en asuntos no contenciosos, toda vez que los Notarios Públicos dan fe en nombre del Estado Peruano, constatando y verificando las formalidades que exige la ley y los hechos invocados por el *usucapiente*, para legitimar la situación jurídica de propietario, y para mayor garantía del trámite notarial, se realiza la inscripción (preventiva y definitiva, en caso de estar inscrito el inmueble o la primera de dominio en caso de no estar inscrito el inmueble) en el registro de propiedad inmueble de los registros públicos correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el inmueble materia de Usucapión, y con ello aplicándose la seguridad jurídica del derecho registral que prevalece sobre la seguridad jurídica del derecho común (sin embargo de la interpretación del art. 2014 del C.C., se desprende la tesis que al adquirente por Usucapión no le afecta la figura del tercero registral). (Villavicencio, Gonzales y Cuzma, 2015, p.113-120)

### **2.2.32 Definición de la Usucapión**

Se conoce como Usucapion o Prescripción Adquisitiva de Dominio a la transformación reconocida por ley de una situación de hecho- posesión, a una situación de derecho- propiedad, a favor del *usucapiente*, por el transcurso del



tiempo y una posesión cualificada, esto es: pública, pacífica, continua y como propietario.

La Usucapión es una institución jurídica del Derecho Romano, que hace su aparición formal en la *LEY DE LAS XII TABLAS*, pero con limitados alcances, pues se circunscribía a las cosas romanas y beneficiaba únicamente a los ciudadanos romanos, *siu juris*, regidos por el *ius civilis*. Situación antes descrita que es superada en la etapa del Derecho Posclásico Romano, con la figura de la *praescriptio longi temporis*, cuyos principios y condiciones son las mismas que de la usucapión, sólo que no tenía como propósito hacer adquirir la propiedad al poseedor de fundos provinciales o no ciudadano, sino el de protegerlo frente a la acción *reivindicatoria* del verdadero propietario o perturbación de terceros. Sin embargo, durante la etapa del Derecho Posclásico Romano, al desaparecer las diferencias entre ciudadanos y no ciudadanos, fundos itálicos y fundos provinciales, *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, dominio *quiritario* y dominio *in bonis*, entre otros aspectos, Justiniano procede a la unificación de la Usucapión y la *praescriptio longi temporis* en una sola legislación, como dos aspectos de una misma institución. Fusión de instituciones que, con la caída del Imperio Romano y gracias a los glosadores y continuadores, los postglosadores, es recepcionado en Europa, alcanzando su edad moderna, el Código Civil Francés de 1804, doctrinariamente llamado "Código Napoleónico", de donde se derivó a otras legislaciones de mundo, gracias al fenómeno histórico de la codificación, del cual el Perú no fue ajeno.



De esta manera, la regulación jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, llega a nuestro país, consagrándose en el Código Civil de 1852, aprobado mediante Ley del Congreso del 23 de Diciembre de 1851 y promulgado el 28 de Julio de 1852; posteriormente, se regula en nuestro Código Civil de 1936, promulgada el 30 de Agosto de 1936 y vigente desde el 14 de Noviembre del mismo año, y a su derogación, en nuestro actual Código Civil, aprobado mediante Decreto Legislativo 295 de fecha 24 de julio de 1984 y vigente desde el 14 de noviembre del mismo año.

Regulación sustantiva o material que se complementa con la norma adjetiva, es decir, con el Código Procesal Civil, vigente desde el mes de Julio de 1993, que regula la usucapión como un proceso contencioso, de vía procedimental abreviado, teniendo en cuenta que por mandato constitucional, la solución de un conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, corresponde al poder judicial, por medio de sus órganos jurisdiccionales. (Villavicencio, Gonzales y Cuzma 2015, p.113-120)

### **2.2.33 La usucapión notarial**

#### **2.2.33.1 Antecedentes del notariado en el Perú**

El término notario” se usó por primera vez en el Arancel de Derechos Judiciales de 1889, siendo que con la dación de la Ley de Notariado (Ley N°



1510), del 19 de diciembre de 1911, a los Escribanos Públicos o de Instrumentos se les comenzó a denominar Notarios, y a los Escribanos de Estado o de Actuación se les denominó Actuarios. Los Escribanos de Cámara recibieron el nombre de Secretarios de Corte y los Escribanos de Diligencias conservaron su nombre. Los notarios eran nombrados por la respectiva Corte Superior, nominándose en terna.

La Ley de Notariado de 1911 tuvo una vigencia de más de 90 años, considerando que comenzó a regir a partir del 28 de julio de 1912. Fue una norma que a través de los años fue modificada, en particular por la Ley N° 22634 del 14 de agosto de 1979, la cual, adecuándola a lo dispuesto por la Constitución Política de 1979, señalaba que el Poder Judicial únicamente debía ocuparse de la administración de justicia, quedando por ello excluido de supervisar la función notarial.

La norma referida fue derogada por el Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado, del 07 de diciembre de 1992, publicada el 27 de diciembre de 1997. Dicha ley constituyó un avance legislativo en base a un proyecto de reforma legislativa trabajado durante años. Su importancia radica en que conceptúa al notario como profesional del derecho que orienta y asesora a las partes; regula sistemáticamente al notario, su función, sus obligaciones, deberes y derechos; mantiene el concurso público como medio de acceso al cargo; se establece que los Notarios sólo pueden ser abogados, etc.



Además de la Ley del Notariado, con fecha 20 de Septiembre de 1996, se promulgo la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial. Finalmente, el 25 de junio de 2008 se otorga la nueva Ley del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049, el cual fue reglamentado mediante el Reglamento de la nueva Ley del notariado, aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2009-JUS, modificado a su vez por el Decreto Supremo N° 005-2009-JUS del 18 de marzo de 2009.

Esta última norma, el Decreto Legislativo N° 1049, ha sido objeto de controversia, por haberse emitido por el Poder Ejecutivo en virtud de la delegación de poderes para la implementación del tratado de libre comercio con los EU de América, lo cual ha sido motivo de una Demanda de Inconstitucionalidad interpuesta ante el Tribunal Constitucional por el Colegio de Abogados de Lima, considerando que esta norma habría sido dada excediendo la norma autoritativa a favor del Poder Ejecutivo. Asimismo, el referido Colegio ha interpuesto una Acción Popular contra el Decreto Supremo N° 003-2009-JUS, en razón a que dicha norma nunca fue publicada en el Diario Oficial El Peruano, tal y como lo exigía la Ley a dicha fecha, sino que fue puesto en la página web del ministerio de justicia. Asimismo, el Decreto Supremo N° 005-2009-JUS ha sido también cuestionado en razón a que, en puridad, permite que se nombren un número ilimitado de notarios de acuerdo a la voluntad e interés del Consejo del Notariado, entidad del Ministerio de Justicia que supervisa el accionar de los notarios. (Villavicencio, Gonzales, y Cuzma, 2015, p. 113-120)



### 2.2.33.2 Declaración notarial de la propiedad

Además de las normas jurídicas antes señaladas, a consecuencia de la Revolución Capitalista en el Perú de la década de los 90, se faculta a los notarios la tramitación de usucapión, declarando la propiedad, mediante 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), publicada con fecha 20 de Julio de 1999; reglamentado mediante Decreto Supremo N°008-2000-MTC publicada con fecha 17 de Febrero del 2000; y complementado con la Ley 27333 (Ley Complementaria a la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones), publicada con fecha 30 de Julio del 2000.

Procedimiento de usucapión en sede notarial aplicable en caso que durante los trámites de regularización de edificaciones se advierta que el predio sobre el cual se asientan las unidades inmobiliarias no cuenten con los respectivos títulos de propiedad. Es lógico aquí entender que no se refiere al título material, sino al título formal, es decir documental. Sólo los documentos tienen además de la función perpetuadora y garantista, la probatoria. Siendo este último lo que importa para el procedimiento de regularización. No sería admisible suponer que se va a regularizar el título material, dado que para esto es suficiente que se cumplan con los presupuestos legales, caso de la prescripción adquisitiva de dominio, cuyo derecho se adquiere con tan solo cumplir con la posesión





cualificada y el plazo de 10 años, o tal vez sólo ha existido una trasmisión verbal, propio de la autonomía privada, con lo que también se configura el título material. Ante esta situación, es decir, existencia del título material, la ley a previsto la obtención del título formal o documental, dada su función probatoria, valiéndose para ello de la prescripción adquisitiva de dominio o título supletorio, que de conformidad a lo establecido por el principio notarial de rogación, debía solicitarse por escrito ante el notario, quien luego de un examen u evaluación de la solicitud y los documentos anexos, admitía o no a trámite lo solicitado. En este etapa no corresponde verificar al notario la existencia de una posesión cualificada, es decir, pública, pacífica, continua y como propietario, dado que ha esta conclusión arribará cuando realice los actos procedimentales que la ley establezca, además de los acto procedimentales que realice porque así cree conveniente. Trámite de prescripción adquisitiva de dominio o título supletorio que el notario realizará de conformidad a los requisitos y reglas establecidas del artículo 39 al 43 del reglamento, sin embargo con mayor precisión y una redacción feliz, Ley 27333 ha superado lo establecido en el reglamento, al precisar en su artículo 5 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, el Código Procesal Civil y la presente ley (27333). (Villavicencio, Gonzales, y Cuzma, 2015, p.113-120)



### 2.2.33.3 Procesos de Usucapión viabilizados en Notaría

Gonzales (2015) sobre la propiedad sostiene:

La verdad de la propiedad se revela con la usucapión. La propiedad es la revelación, la cosa que se “des-oculta” mientras que la usucapión es el ente que lo revela. La usucapión se constituye en la realidad última de la propiedad, en el cierre del sistema patrimonial de las cosas; en tal sentido no tiene lógica decir que la usucapión es apariencia. A diferencia de la titulación formal que puede estar en el mundo o no; en cambio, la posesión está aquí y ahora. De esta forma nos encontramos con una realidad externa que manifiesta la sujeción que una persona ejerce sobre alguna porción del mundo, en su propio beneficio. Esta verdad opera exclusivamente en el ámbito físico, se convierte en la verdad jurídica (p. 37)

En concreto la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues viene a ser lo único que tiene existencia comprobable y verídica, caso muy contrario ocurre con los títulos de propiedad formales (herencias, contratos etc) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse, el hecho social se convierte en verdad jurídica. La usucapión es la propiedad.

La prueba ordinaria de la propiedad se hace mediante la prueba de la posesión y el transcurso del tiempo, y esa es la vez la realidad de la propiedad. La propiedad no tiene ninguna naturaleza distinta de la de ser



una posesión modalizada por el transcurso del tiempo. La propiedad es una posesión investida formalmente con un título (y tiene por ello vocación de perpetuidad) (...). La propiedad no existe en sí, lo que existe en sí es la posesión como apariencia socialmente significativa. Por eso la usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad es la realidad misma de la propiedad citado por (Álvarez, 1986, p.143)

En consecuencia, si la propiedad es la usucapión, entonces la usucapión es la posesión consolidada; por lo que, esta es el fundamento o razón de ser de aquella. Nadie puede poner en duda que el título de dominio existe a efecto de permitir el disfrute pacífico de los bienes, la propiedad es fruto del esfuerzo y del trabajo; por tanto, la posesión es el trabajo del hombre aplicado a las cosas; en ese entender la posesión es la causa moral y jurídica de la propiedad.

#### **A. Requisitos**

Huerta (2020), señala que:

Procede tramitar notarialmente la Prescripción Adquisitiva de Dominio cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. Por lo tanto, el notario solo puede efectuar la prescripción adquisitiva larga, no teniendo en competencia en el caso de la prescripción adquisitiva corta y



conforme al artículo 950 del Código Civil. “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buen fe”. Por lo que el notario no debería el denominado justo título y la buena fe en la prescripción bastando la verificación de la posesión continua, pacífica y publica del inmueble por más de 10 años. (p. 45)

Es preciso señalar que, en algunas situaciones, la prescripción adquisitiva o usucapción notarial, el usucapiente indica tener contratos privados de compraventa y se declara la prescripción adquisitiva a su favor.

También podemos considerar a la prescripción adquisitiva de dominio como un mecanismo para sanear la propiedad, como señala Teves (s.f.):

En ese sentido el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y, no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario justamente para obtener la declaración de la usucapción. Pues qué mejor que un título de propiedad para decir que poseo en tal concepto.



Conforme a lo señalado en la Casación N° 3247-2014-Junin, de fecha 09 de setiembre de 2015, que señala: en su Considerando Octavo.- Debe agregarse que el artículo 952 del Código Civil establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad del bien.

### **B. Predictibilidad en la calificación registral**

Según (Morón, 2006), el principio de predictibilidad, está referida a las actuaciones, actos y procedimientos de la administración sean más predictibles para la ciudadanía, de tal manera se crea confianza y se suprima el riesgo de la inseguridad respecto de cuales serán los resultados de su situación sometida a la administración.

El numeral 1.15 del artículo IV del título preliminar de la ley N.º 27444: Principio de predictibilidad. “La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio el administrado pueda tener conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá”

En la realidad actual existente, se tiene la diferencia de criterios utilizados de los registradores y los vocales del Tribunal Registral, respecto de un tema se pueden consignar opiniones diferentes por varias razones, una de ellas son los vacíos



legales en las normas, la cantidad y variedad de normas que son emitidas y que generan confusión en su aplicación, principalmente si la nueva norma no realiza modificación o derogación expresa (...), la situación real es cambiante y se requiere cambios en la norma conforme a las necesidades, lo cual no debería incidir en la interpretación y aplicación de la norma, en ese sentido, la información para los usuarios del servicio registral debe ser predecible. (Huerta, 2020), el mismo autor considera que la SUNARP sigue trabajando para obtener la predictibilidad en la calificación registral, brindando información en su página web la registral se brinda orientación gratuita a los usuarios, esto es realizado por los abogados orientadores o los registradores y el Tribunal Registral, a parte de ello se hacen diversos eventos de difusión (...), jornadas y Congresos de Derecho Registral a nivel nacional.

#### **2.3.24 Usucapión y la seguridad jurídica como ventajas**

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 se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad a las siguientes interrogantes: ¿quién es el propietario de un bien?, b) ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz? ¿Qué otros derechos concurren con el propietario respecto al mismo bien? Desde muy antiguo se advirtió que el tema era de gran complejidad, pues la adquisición a título derivativo implica siempre una investigación preliminar respecto del poder de disposición invocado por el enajenante, y ante lo cual, el adquirente se halla obligado a exigir que aquél



pruebe su derecho, es decir que acredite su condición de propietario. En efecto cuando el adquirente recibe a título privado un bien (ejemplo: Contrato de compra venta) entonces, la efectiva adquisición depende del derecho que ostente el transmitente, y así en forma sucesiva hasta el propietario original. (González, 2015, p. 42)

“Aplicación es un término que proviene del vocablo latino *applicatio* y que hace referencia a la acción y el efecto de aplicar o aplicarse (poner algo sobre otra cosa, emplear o ejecutar algo, atribuir)”. (Álvarez, 1986, p.148)

“La noción de aplicación también se utiliza para nombrar a la asiduidad o la afición con que se realiza algo. Esta utilización del concepto es frecuente en el ámbito del estudio, donde el alumno aplicado es aquel que cumple con sus obligaciones y acata las órdenes del docente”. (Ccapa, 2010, p.56)

En general se refiere a algo que une, que obliga. Se aplica a una ley o disposición que ha de ser observada por un determinado sujeto, o grupo de sujetos, para los cuales ha sido creada. Por lo tanto, esa disposición o providencia resulta de carácter vinculante (que obliga) a tal o cual cosa.

El constitucionalismo es la forma de organizar un Estado en base a una ley suprema, al que el resto de las normas jurídicas deben respetar, la Constitución, que asegure al pueblo la igualdad, el goce de sus derechos naturales, el respeto a su dignidad humana; y organice y limite los



poderes del Estado, diferenciando entre poder constituyente, propio del pueblo soberano para darse una constitución y poder reformarla, y los poderes constituidos que gobiernan en base a ella, limitados unos por otros, y son elegidos por la mayoría popular. (Gonzales, 2015, p.135)

Los derechos fundamentales son derechos humanos positivizados en un ordenamiento jurídico concreto. Es decir, son los derechos humanos concretados espacial y temporalmente en un Estado concreto. Son derechos ligados a la dignidad de la persona dentro del Estado y de la sociedad.

“El derecho internacional está formado por las normas jurídicas internacionales que regulan las leyes de los Estados. Los acuerdos y tratados internacionales, las notas diplomáticas, las enmiendas y los protocolos forman parte de esta rama del derecho”. (Ccapa, 2010, p.48)

Interpretación, del latín *interpretatio*, es la acción y efecto de interpretar. Este verbo refiere a explicar o declarar el sentido de algo, traducir de una lengua a otra, expresar o concebir la realidad de un modo personal o ejecutar o representar una obra artística. La interpretación, por lo tanto, puede ser el proceso que consiste en comprender un determinado hecho y su posterior declamación. (Mendoza, 2006, p.67)





Por sistema jurídico se entiende el conjunto de normas jurídicas, actitudes e ideologías vigentes en un país sobre lo que es el Derecho, su función en la sociedad y la manera en que se crea o debería crearse, aplicarse, comprenderse, perfeccionarse, enseñarse y estudiarse.

El concepto de soberanía puede entenderse de distintas maneras según el enfoque elegido. “Dentro del ámbito de la política, la soberanía está asociada al hecho de ejercer la autoridad en un cierto territorio. Esta autoridad recae en el pueblo, aunque la gente no realiza un ejercicio directo de la misma sino que delega dicho poder en sus representantes”. (Ccapa, 2010, p.68)

El concepto de soberanía como la máxima autoridad dentro de un esquema político y al soberano como el ser superior dentro de una entidad que no es material. El concepto de soberanía puede entenderse de distintas maneras según el enfoque elegido. Dentro del ámbito de la política, la soberanía está asociada al hecho de ejercer la autoridad en un cierto territorio. Esta autoridad recae en el pueblo, aunque la gente no realiza un ejercicio directo de la misma, sino que delega dicho poder en sus representantes. (Albaladejo, 2004, p.110).

### **2.3.25 Usucapión viabilizada notarialmente como desventajas**



Una de las desventajas que se puede hallar cuando los ciudadanos recurren a una notaría pública en el distrito notarial del Cusco y Madre de Dios, es la elevada tasa de los actos notariales, y otra es la falta de notarios que puedan viabilizar dichos procedimientos, por cuanto la mayoría de notarios se rehúsan a tramitar dichos procedimientos, por falta de capacitación y falta de seguridad en sus funciones.

### **2.3.26 El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral antes de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral**

Casanova (2017), sobre el tema manifiesta, que si bien la Ley N° 27333 había señalado en el inciso k) de su artículo 5° que era posible la prescripción adquisitiva de dominio notarial de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, es decir, que era factible tramitar la usucapión sobre terrenos urbanos de forma autónoma, al margen de cualquier procedimiento de regularización de lo edificado; esa posibilidad no era percibida ni compartida por muchos registradores ni por el propio Tribunal Registral. Por ello, de forma previa a la aprobación de aquel precedente se habían expedido resoluciones como las comentó en su investigación y a continuación parafraseamos:

Nos referimos a la Resolución del Tribunal Registral N° 090-2002-ORLC/TR de fecha 08 de febrero de 2002, en el cual Fibras Industriales S.A. había solicitado la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio sobre dos estacionamientos ubicados en una edificación; el problema se presentaba porque



su inmediato transferente, si bien le había vendido un departamento con los dos estacionamientos objeto de prescripción, dicho transferente no era el titular registral de los estacionamientos, sino que registralmente estos todavía estaban inscritos a nombre del propietario primigenio, explicado de otra manera, hubo una cadena de transmisiones del departamento con los dos estacionamientos desde el primer propietario hasta Fibras Industriales S.A.; sin embargo, por algunos errores y omisiones en los respectivos títulos sólo se pudo inscribir la propiedad del departamento en favor de este último propietario, más no los dos estacionamientos, por ello había solicitado la usucapión notarial de estos dos últimos inmuebles, pero con el objetivo de sanear su propiedad; es decir como los dos estacionamientos estaban inscritos a nombre de persona diferente al vendedor (su inmediato transferente), se había solicitado la prescripción adquisitiva notarial.

El Notario aceptó la solicitud y mediante Escritura Pública había declarado la prescripción adquisitiva de dominio de los dos estacionamientos en favor de Fibras Industriales S.A.; sin embargo, cuando se quiso inscribir este acto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la registradora había observado el título, ya que consideraba que no es procedente la tramitación de la adquisición de la propiedad por prescripción vía notarial, toda vez que dicha posibilidad se encuentra limitada al supuesto en que exista una fábrica por regularizar, sostuvo, además que “realizando una interpretación sistemática de la legislación pertinente, el artículo 21° de la Ley N° 27157 establece que la prescripción a la que se refiere el presente título es declarada notarialmente, lo cual implica que



dicho trámite sólo se refiere a los procedimientos de regularización de edificaciones”.

Ante esta decisión de la registradora, Fibras Industriales S.A. interpuso recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral resolvió confirmando lo decidido por la primera instancia, pero dispuso la tacha del título.

Sus argumentos en síntesis fueron:

El artículo 21° de la Ley N° 27157 establece expresamente que la prescripción adquisitiva de dominio que será declarada notarialmente, es aquella a que se refiere el Título I de la ley en cuestión, título denominado Procedimientos para la Regularización de Edificaciones.

Que, tanto el Título I de la Ley N° 27157, como la Sección Primera de su Reglamento, constituyen normas de excepción que permiten a los propietarios que hayan construido sin autorización municipal registrar las edificaciones, conjuntamente con el reglamento interno y las independizaciones. Asimismo, en los casos en que se requiera la previa inscripción del dominio de los favorecidos con la regularización antes indicada, permite que mediante declaración de prescripción adquisitiva de dominio se pueda registrar la propiedad. Por tanto, los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva de dominio están referidos a los supuestos en que se regularice la declaratoria de fábrica, reglamento interno o las independizaciones. Finaliza su argumentación el Tribunal Registral señalando que si bien el inciso k) del artículo 5° de la Ley N°



27333 establece que el trámite comprende también a la declaración de usucapión de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, ello no permite concluir que dicho procedimiento notarial sea también aplicable a los predios con edificaciones en los cuales no se efectúe regularización de reglamento interno o independizaciones, en razón a que la autorización es expresa respecto de terrenos sin construir y al carácter excepcional de las normas de regularización.

Se pudo comprobar que hubo otros casos, como lo resuelto en la Resolución N° 091-2001- ORLC/TR de fecha 23 de febrero de 2001, donde el Tribunal Registral había aplicado el mismo criterio de la resolución comentada líneas arriba, es decir, se señalaba que la Ley N° 27157, su Reglamento, y la Ley N° 27333 contienen normas de excepción, por ello debían ser interpretadas restrictivamente.

Criterio similar tuvo la registradora del Registro de Predios del Callao que calificó el Título N° 10125 de fecha 22 de setiembre de 2004, pues en este caso se dijo que no procedía la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica establecido por la Ley N° 17157. Esta decisión motivo la apelación respectiva y el Tribunal cambió de criterio y lo plasmó en una resolución (la única) que a la postre sustentaría el Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral.



### **2.3.27 El alcance de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial según el Tribunal Registral después de la aprobación del Precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral**

Como mencionamos anteriormente, la resolución que sustenta el Precedente de Observancia Obligatoria N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral, el mismo que fue llevado a cabo los días 4 y 5 de agosto de 2005, es la N° 077-2005-SUNARP-TR-L de fecha 16 de febrero de 2005. El criterio que se estableció en dicho Precedente es el siguiente:

“Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización”.

En este caso, se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio declarada notarialmente del inmueble constituido por una casa de una planta tipo “Z” ubicada en el lote N° 6 de la manzana M de la urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, distrito de La Perla, Callao. El Registrador observó el título alegando, pues, que no es procedente la solicitud de inscripción de usucapión vía notarial si la misma no se encuentra dentro de un proceso de regularización de fábrica contemplado en la Ley ° 27157 o, en su defecto se debería haber solicitado la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de un terreno (el cual no cuente con edificación).



Ante la decisión del registrador, se interpuso recurso de apelación, por lo que el Tribunal Registral revocó la observación efectuada y sostuvo (con buen criterio) que “la Ley N° 27333 ha desligado el proceso de prescripción adquisitiva notarial del saneamiento de edificaciones. En efecto, con anterioridad a la dación de dicha ley la prescripción adquisitiva notarial sólo resultaba procedente si el predio materia de saneamiento se encontraba sujeto a un proceso de regularización de la edificación o, en su caso, del reglamento interno, ello a efectos de permitir la inscripción previa del dominio de los favorecidos con la regularización; sin embargo, al permitirse que dicho proceso notarial pueda recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas se ha establecido implícitamente que la existencia de una fábrica por regularizar ya no constituye requisito para la declaración de propiedad de un inmueble a través del proceso de prescripción adquisitiva notarial”.

Es rescatable este criterio establecido por el Tribunal Registral, porque la interpretación de muchos Registradores y del propio Tribunal en anteriores oportunidades era literal, o sea, porque la Ley N° 27157 establecía de forma expresa que la prescripción adquisitiva de dominio notarial sólo debía llevarse a cabo si el solicitante se encontraba regularizando su edificación o porque la Ley N° 27333 indicaba que era posible la usucapión sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, única y exclusivamente debía aplicarse dichas leyes para esos dos supuestos, no habiéndose regulado para el caso de los terrenos urbanos que cuenten con edificaciones en la realidad, pero que no sean objeto de un procedimiento de regularización, por tanto, prohibido en este último supuesto. Muy discutible lo resuelto en anteriores oportunidades



por el Tribunal. Aunque el Tribunal Registral en la Resolución que sustenta dicho Precedente no lo dice que expresamente, se puede inferir que el criterio que subyace se basa en el principio de que lo accesorio (edificación) sigue la suerte de lo principal (terreno).

El debilitamiento de la calificación registral como consecuencia de la aplicación del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2013-SUNARP/SN por parte del Tribunal Registral.

En el mes de octubre de 2003 se publicó la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, la misma que aprobó la Directiva N° 013- 2013-SUNARP/SN (Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial). Esta directiva fue expedida con la finalidad de unificar criterios de los Registradores en la calificación de documentos notariales que impliquen la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios, entre otros procedimientos notariales tramitados como asuntos no contenciosos, ya que, como bien se puede apreciar en unos de los considerandos de la citada Resolución, “en instancias registrales, existían posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de las figuras jurídicas antes señaladas”.

Es importante hacer mención a uno de los antecedentes y consideraciones de la Directiva en cuestión, en el sentido de que “la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio 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”. En ese sentido, “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”.

Por todas esas consideraciones expuestas, en el artículo 5.2 de la Directiva expresamente se dispuso que:

“El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva, 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”.

Esta norma tiene concordancia con lo prescrito en el artículo 41.4 del Reglamento de la Ley N° 27157 que señala que “cuando se solicite al Registro de Predios la inscripción de la prescripción adquisitiva o formación de título supletorios en inmuebles estatales, se encuentren o no inscritos, el Registrador



verificará que en el Acta Notarial se precise el haber cumplido con las formalidades del emplazamiento señaladas en el artículo 40°. Asimismo, cotejará la adecuación de los antecedentes registrales con la rogatoria, quedando exento de calificar la validez de los actos procedimentales que son competencia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial”.

Es de verse, pues, que en virtud de las normas citadas, el registrador tendrá límites en cuanto a la calificación del título -documento notarial- que se pretende inscribir (que puede consistir en el parte notarial del acta de protocolización o de la Escritura Pública que declara la prescripción adquisitiva de dominio, acompañados de los documentos complementarios), ya que deberá abstenerse de calificar la validez de los actos procedimentales que son de competencia propia del Notario, así como el fondo o motivación de la declaración notarial. Es decir, el Registrador al momento de calificar un documento notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, no podría cuestionar las razones de hecho o de derecho por las cuales el Notario ha llegado a tal o cual conclusión, con la correspondiente declaración de usucapión en favor del beneficiario.

Lo establecido en las normas citadas es coherente y válido, ya que en estos procedimientos no contenciosos de competencia notarial, el Notario realiza una labor cuasi jurisdiccional, “de decir de derecho”, muy semejante a la de un juez cuando resuelve sobre un caso concreto. En ese sentido, Gonzales sostiene que:

Luego de actuadas las pruebas, y ante la falta de oposición del propietario, el notario deberá realizar una declaración jurídica en la que



valore los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada (art. 197 del CPC, por analogía). En este punto, la labor notarial se asemeja a la del juez, pues realiza un juicio jurídico en el que aprecia las situaciones de hecho, y, seguidamente, los subsume en una norma jurídica. Ello significa que el notario emite una apreciación racional, pero no ejerce la actividad de fe pública, en tanto no existe comprobación de hechos por medio de los sentidos (González 2017, p. 388).

De acuerdo con lo establecido por el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1049, el Notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

González sobre la función notarial sostiene que:

La función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además en dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública. El término “dar fe” significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento. [Para tal efecto], el notario deberá: recibir o indagar la voluntad de las partes, dar forma jurídica a esa voluntad [y] autorizar el documento público con el que se formaliza el acto o negocio, dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el notario son



ciertos, y admitiendo la ley esa peculiar característica. En la comprobación de hechos y trámite de asuntos no contenciosos [como el de la prescripción adquisitiva de dominio], el notario también da forma pública, aunque en el primer caso se limita a constatar un hecho que ve, oye y presencia por sus propios sentidos, mientras en el segundo caso se declara un derecho en vía extrajudicial una vez que se comprueba la notoriedad o evidencia que da origen al derecho. (González 200, p. 589-590)

No es lo mismo una escritura pública de compraventa de un inmueble que un instrumento notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio, ya que en el primer caso ciertas partes del documento gozan de fe pública, porque, tal como lo sostiene González: “en la esfera de los hechos, el notario narra fielmente lo que oye y percibe por sus sentidos [y] en la esfera negocial o contractual, el notario recoge con autenticidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes” (González 2008, p. 592), mientras que en el segundo caso no existe la verificación de un hecho que le conste al notario de forma sensorial.

Los actos notariales pueden ser clasificados como actos de percepción, en donde sí hay fe pública, y actos de juicio, en donde no existe fe pública. En diferentes artículos de la Ley del Notariado se puede ver cómo funciona la fe pública; claros ejemplos son el artículo 2 que prescribe que el notario da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como el artículo 24° que señala que hay fe pública respecto a la realización del acto jurídico; por su parte el artículo 54° señala que hay fe de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan



los otorgantes. Por el contrario, en los actos de juicio, como la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio, no hay fe pública; por lo tanto, no cabe discutir el pronunciamiento de fondo del notario. En ese sentido, en cuanto a la prescripción adquisitiva de dominio notarial, Gonzáles sostiene que:

Para llegar a la declaración de notoriedad, el notario debe formarse previamente una convicción favorable respecto la posesión que ejerce el interesado sobre el inmueble que pide usucapir, y en tal sentido al tratarse de una estimación o juicio, el notario deberá valorar los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada [...]. Aquí la labor notarial se asemeja a la de un juez, pues realiza un juicio jurídico, por el cual aprecia una situación de hecho, la misma que debe estar comprobada dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad -nunca, con certeza absoluta-, y luego subsume el hecho dentro de una norma jurídica, la cual aplica al caso concreto. Por lo tanto, la actuación notarial en este caso no implica el ejercicio de fe pública, pues no estamos en presencia de la comprobación de un hecho que le consta al notario por medio de sus sentidos, sino ante una apreciación o juicio.

(Gonzáles, 2008, p.706).

Consideramos que resulta importante y atinada la Directiva al precisar que no es materia de calificación notarial 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.

(Casanova, 2017)



### 2.3.24 La prescripción adquisitiva de dominio

#### 2.3.24.4 Naturaleza de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión viabilizados notarialmente en el Perú

El proceso de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble o usucapión viabilizada notarialmente es de naturaleza no contencioso, por ausencia de litis o controversia, la Sede Notarial tiene facultad para tramitarlos conforme a establecido en la Ley N° 27333 Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones y la modificatoria mediante el Decreto supremo N° 035-2006-Vivienda Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157. Y respecto a la calificación registral; la uniformización de los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial como es la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, establecida en la Directiva N°. 13-2003-SUNARP/SN, aprobado mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°. 490-2003-SUNARP.SN.

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión viabilizada notarialmente tiene normativa prescrita, señaladas líneas arriba. El Notario profesional Abogado es competente conforme a las normativas que lo facultan



para tramitar la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble o usucapión, siendo profesional de derecho, con trayectoria y conocimientos adquiridos para ocupar el cargo de Notario, cumpliendo los requisitos establecidos para tramitar este procedimiento, notifican, publican, reciben las las declaraciones de los testigos, se presentan en el lugar materia de usucapión, y demás diligencias de acuerdo a ley, con el propósito de brindar seguridad jurídica al usucapiente quien tiene el derecho de regularizar su situación e inscribir el bien inmueble que por derecho y mediante la posesión por más de diez años logró la propiedad del mismo y descongestionar la carga procesal del órgano jurisdiccional. Los Notarios actúan con responsabilidad respecto de la veracidad y legalidad de los documentos presentado, quienes son garantes de la fe pública y con facultad para tramitar los procedimientos no litigiosos, bajo responsabilidad y autonomía.

La normativa para la calificación registral se encuentra prescrito en el artículo 5.2 de la Directiva N° 13-2003 SUNARP/SN, señala textualmente;

“El Registrador calificará los títulos referidos a 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.”(Directiva N° 13-2003 SUNARP, 2003, p. 3)

Como señala la directiva, establece un límite respecto a la calificación registral de los procedimientos no contenciosos de competencia notarial; no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales establecidas en la Ley 27333 y sus normas complementarias por ser de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial. Sin embargo, en la práctica el registrador en la mayoría de los casos realiza observaciones calificando el fondo de los documentos presentados, cuando el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es meramente declarativa, la persona que lo solicita ya ganó el derecho con la posesión por más de diez años como lo señala la ley, sumado a ello, la verificación de la posesión con la constatación en el lugar materia de la usucapión y la contrastación de todo los documentos que acreditan la posesión por el profesional Abogado Notario.

#### **2.3.23.4 Normativa que regula el procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio viabilizado notarialmente**

La normativa que regula el procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, son las Siguiente:





- Código Civil.
- Ley N° 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.
- 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.
- Ley N° 27333 Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.
- Decreto supremo N° 035-2006-Vivienda Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157 .

#### **A. Código Civil Peruano**

El artículo 950°, señala:

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 normativa, establece que la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble; en el primer caso debe ser adquirida mediante la posesión continua, pacífica y pública por el periodo de diez años. En el segundo caso, debe ser adquirida a los cinco años de posesión (con justo título y buena fe).



## **B. Ley N° 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos**

A consecuencia de la elevada carga procesal del Poder Judicial y lo perjudicial que era para la ciudadanía, la resolución de sus conflictos o incertidumbres jurídicas en plazos medianamente razonables y con el propósito de disminuir la carga procesal de los juzgados, los plazos y el costo que tiene el proceso judicial. El Estado peruano, el 20 de setiembre de 1996, promulgó esta ley, Ley N° 26662 “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos”, en el cual faculta a la vía notarial como competencia alternativa al Poder Judicial en asuntos donde no exista controversia (asuntos no contenciosos). Sin embargo, la mencionada ley no facultaba inicialmente realizar trámites ante Notario la inscripción de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, y solo facultaba los trámites de; 1) Rectificación de partidas 2) Adopción de personas capaces 3) Patrimonio familiar 4) Inventarios 5) Comprobantes 6) Sucesión intestada. Con la promulgación de la Ley N° 27157, se les permite a los poseedores realizar el trámite del proceso de usucapión o prescripción adquisitiva de dominio en las notarías.

## **C. 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 y Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC**



Esta ley solo refiere laprescripción de terrenos con declaratoria de fábrica por regularizar, ósea únicamente para procedimientos de regularización de edificaciones. Esta ley y su reglamento fueron modificados por la Ley N° 27333.

**D. Ley N° 27333 Complementaria a la Ley No 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones**

Esta Ley fue publicado el 30 de julio de 2000, en el Diario Oficial el peruano, en el que se le faculta a la sede Notarial efectuar los trámites en casos de prescripción adquisitiva de predios urbanos que no cuenten con edificación, esta norma establece en su artículo 5° citando textualmente:

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.º 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 (...). Literal k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones. (Ley No 27333, 2000, p.2-3)



Como se señaló líneas arriba, con esta ley, el legislador peruano, faculta al Notariado la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos que no tengan edificaciones.

**E. Decreto supremo N° 035-2006-Vivienda Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157**

Mediante la promulgación de esta norma emitida por el Ejecutivo, se faculta realizar trámite de **prescripción adquisitiva de predios no inscritos en Registros Públicos ante Notario. Tal y como señala textualmente el artículo 36°** “Prescripción adquisitiva de dominio: Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio” (D.S. N° 035-2006-Vivienda, 2006, p.16).

Esta modificatoria al reglamento de la ley N° 27157, faculta a la sede Notarial la realización del trámite de prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando se acredite la posesión de manera continua, pacífica y pública del bien inmueble por mas de diez años, se encuentre registrado o no.

**F. Procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble o usucapión vía notarial**

El procedimiento de prescripción adquisitiva notarial para Cabrera (2017) es:



El procedimiento que se tramita ante notario público por delegación de facultades, cabe indicar que en el caso peruano hasta el año 1999, solo se admitía la prescripción judicial; con la dación de la Ley 27157 y su reglamento se incorpora a nuestra legislación el trámite de prescripción notarial, prescripción que se realiza en el marco de regularización de edificaciones, aplicado solo a predios urbanos. (p.65)

El procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de bien, se tramita conforme a lo regulado por la Ley 27333, en el artículo 5° señala las etapas del procedimiento de la siguiente manera:

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, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.



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. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

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. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

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.

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. (...). Ley No 27333, 2000, p. 2-4)

En el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio usucapión viabilizado notarialmente, el notario debe valorar las pruebas con su apreciación de manera razonada y con responsabilidad para la inscripción ante los Registros públicos.

Aquí, la labor notarial se asemeja a la del juez, pues realiza un juicio jurídico, por el cual aprecia una situación de hecho, la misma que debe estar comprobada dentro de los márgenes de racionalidad y probabilidad.

La actuación notarial en este caso no implica el ejercicio de la fe pública,



pues no estamos en presencia de la comprobación de un hecho que le consta al notario por medio de sus sentidos, sino ante una apreciación o juicio. (Amado, 2017, p.1158)

#### **2.2.33.4 Finalidad de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión**

La usucapión, viene a ser un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble por la persona que tiene la posesión por un periodo de tiempo, esta debe ser de manera continua, pacífica y pública. La finalidad es:

El fin de la usucapión es la adquisición de dominio, por lo que cuando el propietario solicita que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, lo hace con el objetivo de “contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina de dudas o incertidumbres”. (Roca, 2017, p.7)

#### **2.2.33.5 Características del Procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble o usucapión viabilizado notarialmente**

Este procedimiento tiene las siguientes características:





- No es contencioso, por la ausencia de controversia o litis.
- La tramitación es de competencia Notarial.
- Es impulsado a iniciativa de parte.
- Es de tramitación especial, por que se rige por la norma especial, el Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- La finalidad del procedimiento es la inscripción del derecho y título ganado del solicitante, mediante la posesión del bien inmueble por más de diez años conforme a ley.

#### **2.2.33.6 Estructura del Procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble o usucapión viabilizado notarialmente**

La estructura de procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble o usucapión notarialmente, es:

1. Posesión de bien, por más de diez años de forma continua, pacífica y pública, y actuar como propietario, conforme a ley.
2. El solicitante, presenta ante el Notario los documentos requeridos para el procedimiento de la prescripción adquisitiva o usucapión, establecida en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del Código Procesal Civil y los requisitos prescritos en el artículo 39° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. Asimismo, suscribirán la solicitud en calidad de testigos, 3 o 6 personas mayores de 25 años de edad, los cuales declararán que conocen y especificarán el tiempo que viene poseyendo el inmueble.



3. El Notario manda a publicar la solicitud, por tres veces, con intervalo de tres días en el Diario Oficial el peruano o en el diario autorizado para publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional, en el que debe indicar su nombre y dirección. Esta etapa de publicación es previa revisión minuciosa de cada uno de los documentos requisitos presentados por el solicitante y la veracidad de los mismos.
4. El Notario notifica a los interesados colindantes de quienes se conoce su dirección y se realiza la colocación de carteles en la bien inmueble materia de solicitud.
5. El Notario se instituye en el lugar del inmueble materia de solicitud, suscribe un acta de presencia en el que se comprueba la posesión pacífica y pública del solicitante, se señala la descripción y características del inmueble y la declaración de las personas que se encuentren en los predios colindantes.
6. Una vez transcurrido veinticinco días desde la fecha de la última publicación, y no existe oposición, el Notario completa el formulario registral y lo eleva a escritura pública conforme a ley.

#### **2.2.33.7 Requisitos del contenido de la solicitud para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble o usucapión vía Notarial**

Estos requisitos se encuentran prescritos en el artículo 39° del Texto Único Ordenado del Reglamento de 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, modificado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.



h) Las demás pruebas que el interesado considere necesarias. (Decreto Supremo N° 035, 2006, p. 17 )

## **SUBCAPÍTULO IV**

### **2.3 LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

#### **2.3.28 Alcances de la Calificación Registral**

La calificación registral como parte de las actividades dentro del derecho registral, nos hace referencia a una actuación de un registro público en el cual se va a determinar si el documento que se va a presentar va a proceder y ser viable analizando principalmente las exigencias de legalidad, formal y material para luego finalmente poder proceder con su inscripción o titulación. Se puede considerar entonces, como un control de legalidad de cualquier título que se presenta para inscripción; extendiéndose así mismo, a todos los documentos incluso de procedencia judicial.

Con referencia a esto Recalde W. nos indica que:

El Principio de Legalidad es probablemente el más importante de los principios registrales, porque contiene de alguna forma a todos aquellos



principios registrales que tienen que ver con la previa calificación del título (Titulación Auténtica, Rogación, Tracto Sucesivo y Prioridad Excluyente), para poder determinar si procede incorporar un título al Registro. (2015, p. 97)

“Al margen de los términos que se elijan para esbozar un concepto de calificación registral (estudio, examen, enjuiciamiento, control, etc.), Esta siempre va a implicar la evaluación del título en sus dos planos (formal y sustantivo), y su adecuación con los antecedentes registrales” (2015, p. 98)

Asimismo, Gonzales G. nos indica:

“El registrador estaría en la obligación de extraer únicamente el derecho subjetivo relevante para los terceros, por lo que este sería el que se publica en el asiento. En tal sentido, se afirma que si el registro ha realizado una labor “compleja” de extracción, entonces no sería lógico, según se sostiene, que el tercero tenga que remitirse nuevamente al título. En similares términos se dice que: “esto es así porque existe un filtro técnico registrador público, que luego de un estudio minucioso determina qué situaciones merecen ser publicitadas.” (2013, p.325)

De acuerdo al Código Civil (1984) en su artículo 2011° nos refiere sobre el principio de Rogación:



“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

“Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”

De acuerdo a la Resolución N°126-2012-SUNARP-SN en su artículo 31° se define:

“La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.”

Respecto a la calificación registral peruana, tenemos el Principio Registral de Rogación establecida en el Código Civil, artículo 2011, que señala:



Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).

### **2.3.29 El Registrador en nuestro ordenamiento jurídico**

Como parte del cumplimiento de la actividad pública podemos indicar que la función del registrador es la de ser representante y encargado de la función registral el cual va a realizar una serie de actividades que implican la calificación, admisión o tacha, registro e incluso la información de todo acto o hecho jurídico otorgando un servicio público a la sociedad.

### **2.3.30 El registrador como primera instancia Registral**

De acuerdo a la Resolución N°126-2012-SUNARP-SN en su artículo 31° se define:

a) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no (podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.



b) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

- Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
- Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.





c) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registra les a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

Al respecto Recalde W. (2015) nos indica:

El Registrador es un profesional del derecho (abogado) que accede al cargo mediante un concurso público, que goza de autonomía en su función registra, y que constituye la primera instancia en el procedimiento registral. La normativa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) poco dice respecto del concepto de Registrador; limitándose a señalar la forma de acceso al cargo, a garantizar la autonomía de su función, a garantizar su capacitación, y a reglamentar todo lo relativo a los procedimientos sancionadores a los que esté sujeto por inconducta funcional. (p. 103-104)

### **2.3.31 El Título**

Gutiérrez (2017) “define al título para efectos de la inscripción como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia” (p. 51).



Las clases de título según Gutiérrez (2017) son:

La doctrina ha distinguido dos grandes acepciones en que debe ser entendido el título: material y formal. El título en sentido material, es más que la causa o razón justificativa de la adquisición de derecho o de su modificación o extinción. El título en sentido formal, se refiere al documento en el cual se hace consta la causa o contrato que debe inscribirse. (p. 52)

### **2.3.32 Procedimiento Registral de Inscripción**

Para inscribir los actos en los Registros Públicos es imprescindible presentar el título correspondiente mediante la oficina del Diario, por el cual se inicia el procedimiento registral, en el que se tiene doble instancia: el Registrado y el Tribunal Registral. El procedimiento registral se rige por un conjunto de reglas, llamados también principios formales como son el de rogación, titulación autentica, prioridad, tracto sucesivo, especialidad y legalidad, los que conducirán el rumbo del título presentado, procedimiento que se concluye con la inscripción del acto rogado, tacha, subsanación de defectos o vencimiento del plazo de vigencia del asiento de presentación. La característica importante del procedimiento registral a diferencia del procedimiento administrativo general como lo es del proceso judicial, el carácter no contencioso, disponiendo que



terceros afectados por la inscripción rogada no se les permite objetar al título entregado o presentado. Existe una exclusión para lo señalado, se encuentra establecido en el artículo 3 de la Ley N° 30313 que indica la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite por parte del notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro en casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos (Tarazona, 2017).

### **1) La presentación del título**

A efectos de inscribir los actos en los Registros Públicos, es imprescindible que el título sea presentado en la oficina del Diario. La solicitud deber ser presentada por escrito en los formularios aprobado por la SUNARP, al que se adjuntará una copia simple de DNI en el que conste el sufragio en las últimas elecciones generales o la dispensa correspondiente. Para el caso de solicitudes de inscripción de los notarios o entidades públicas mediante su personal acreditado no es requisito adjuntar copia de DNI. En caso de darse la presentación colectiva de títulos por entidades competentes encargados de programas de titulación, basta con la presentación del oficio correspondiente acompañado de la memoria USB con datos de los títulos presentados (Tarazona, 2017).

### **2) Formalidad del título**



Al hablar de la formalidad del título, nos referimos al documento contenido con el acto a inscribir (...). Al respecto considerar que la inscripción del acto en el Registro se rige en base al principio de titulación autentica, el cual indica que el acto objeto de inscripción deben tener contenido en documento público, notarial, administrativa o judicial (Tarazona, 2017).

### **3) Documentos que integran el título**

Como lo señalado en el segundo párrafo del artículo 7 del RGRP “También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice”. Documentos que pueden ser presentados en copias certificadas por el notario.

Para Tarazona (2017)

(...). Puede ser que el acto conste en un solo documento a más de uno. Este ultimo supuesto se presenta en los casos en que se extendió un documento aclaratorio o rectificatorio. Así, si se solicita la inscripción de una compraventa, actuando una de las partes por medio de un apoderado, siendo que no se acreditó dicho poder, será necesaria las extensiones de otra escritura pública donde el representado ratifique la venta materia de la solicitud de inscripción. En este caso, como se aprecia, el título estará conformado por estos dos instrumentos públicos,



en uno constará la compraventa solicitada registrar, en el otro, la ratificación a la venta realizada por el representado. (p. 74-75)

#### **4) Extensión del asiento de presentación**

“Por cada título que se presente al Registro se extiende un asiento de presentación, por riguroso orden de registro en el libro Diario; este contendrá fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo del ingreso del título” (Tarazona, 2017, p. 75).

Es de suma importancia señalar, la fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo a efectos de resolver posibles cuestiones de prioridad de títulos que hayan sido presentados el mismo día, inclusive a la misma hora. El asiento de presentación también contiene los nombres, apellidos, el número de documento de identidad, del que presenta el título, la naturaleza del documento, el acto a inscribir, el registro donde se presenta la solicitud, en caso de existir, la partida registral, detalle de documentos que acompañan al título y otros datos señalados en el artículo 23 del RGRP (Tarazona, 2017).

#### **5) Plazo de vigencia del asiento de presentación**

La vigencia de los asientos de presentación vence en 35 días hábiles, este plazo puede extenderse a un adicional en mérito a una prórroga o suspensión. La prórroga o suspensión del plazo de vigencia del asiento debe hacerse constar en



el Diario. Estando sujetos a las diferentes circunstancias que se puedan dar en el plazo de vigencia del asiento de presentación y que en varias oportunidades el sistema informático no recoge esas variables que se hacen presente y determinan o no la vigencia del título (Tarazona, 2017).

A causa de ello, el Tribuna Registral señaló que la vigencia del asiento de presentación de un título está sujeta a los plazos establecidos en las normas, al margen de que en el sistema informático se señale un plazo distinto, aprobando, en consecuencia, el siguiente precedente de observancia obligatoria: *“El plazo de la vigencia del asiento de la presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y solo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”*.(Tarazona, 2017, p. 79)

#### **6) Prórroga de la vigencia del asiento de presentación**

Según (Tarazona, 2017), el plazo de vigencia vence en 35 día hábiles, plazo prorrogado automáticamente, por 25 día más, en casos de; el título es observado, liquidado o requiere informe catastral; o también cuando se impone recurso de apelación a la observación, liquidación o tacha. En el último caso, la prórroga de vigencia se da por el tiempo que se tome para la resolución el



Tribunal Registral, si se diera desistimiento en cuanto a la apelación, el plazo se prórroga por 20 días más contados desde la notificación de la resolución aceptando el dicho desistimiento.

Al respecto Gutiérrez (2013), señala que los casos de prórroga, son:

Prórroga automática: 25 días adicionales, cuando se observe, liquide o se requiera informe catastral.

Prórroga indefinida: cuando se interponga recurso de apelación, hasta los plazos para la ejecución de la resolución de la segunda instancia.

Prórroga extraordinaria: mediante la resolución de la Gerencia Registral cuando cuenta a la Jefatura, por 60 días adicionales. (p. 55)

## **7) Suspensión de la vigencia del asiento de representación**

Los casos de suspensión de la vigencia del asiento de representación, según (Gutiérrez, 2013), se dan cuando: a. la inscripción no se puede realizar por existencia de uno anterior incompatible; b. la inscripción de un título no se puede realizar porque se encuentra en proceso de reconstrucción de la partida; c. la inscripción del título no se puede realizar porque se encuentra en proceso de reconstrucción el título archivado necesario para calificar; e. la inscripción del título no se puede realizar por estar pendiente el reservado en bloqueo.



“La suspensión se introdujo con la finalidad de evitar perjudicar la inscripción del título ingresado, por causas que le son ajenas. (...), la suspensión del asiento de presentación del título opera desde la comunicación que efectúa el Registrador (...)” (Tarazona, 2017, p. 82)

La suspensión se puede dar en los casos señalados en el artículo 29 del RGRP, son los siguientes:

- a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.
- b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluye con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella.
- c) Cuando se produce el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 del RGRP (cuando la falta del título archivado impide de manera absoluta la adecuada calificación del título). La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.





d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.

e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva.

f) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los registradores efectúen consultas en el marco de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros supuestos regulados en Directivas expedidas por la SUNARP.

Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al Registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión. Sin perjuicio de ello, el presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. De presentarse recurso de apelación, este deberá comprender, de ser el caso, los defectos detectados y la suspensión del título



Una vez desaparecida la causal de suspensión, continúa a extender el asiento de inscripción o califica el título reingresado, según sea el caso. (Tarazona, 2017)

## **8) La rogatoria de inscripción**

La característica que diferencia al procedimiento registral del procedimiento administrativo general, es que se da a solicitud de la parte interesada para el inicio a dicho procedimiento, a excepción de lo regulado expresamente como es el caso de errores materiales o rectificación de conceptos. Tarazona (2017) define al principio de rogación, “como aquel que nos informa que las inscripciones en el Registro se realizan siempre a petición de parte interesada, mediante la presentación del instrumento pertinente, donde le está prohibido al registrador realizar dicha inscripción sin petición (...)” (p. 84).

## **9) Conclusión del procedimiento registral**

De acuerdo con el artículo 2 del RGRP, el procedimiento registral concluye con la inscripción del título, tacha por vencimiento del plazo de vigencia del asiento de presentación y la aceptación del desistimiento de la rogatoria.

Tarazona (2017) menciona las causales de conclusión, a continuación:

### **a. Inscripción del título**



Es el fin perseguido cuando se presenta un título por el Diario: la inscripción del acto rogado. Si el título no presenta defectos, o teniéndolos, estos son subsanados dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procede a la inscripción del título, concluyendo de esta manera el procedimiento registral instaurado.

**b. Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación**

La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del título se produce cuando el registrador constata el transcurso de dicho plazo sin que se haya subsanado el defecto advertido. Cabe indicar que en el RGRP se regulan dos tipos de tacha: la tacha sustantiva y la tacha procesal. Un título se tacha sustantivamente cuando contiene defectos insubsanables, y se encuentra regulado en el artículo 42 del RGRP. La tacha procesal en cambio, se produce cuando transcurrió el plazo de vigencia del asiento de presentación del título sin que se haya subsanado el defecto advertido, y está contemplado tanto en el inciso b) del artículo 2, como en el artículo 43 del mencionado reglamento.

**c. La aceptación del desistimiento total de la rogatoria**

Una vez presentada una solicitud de desistimiento por parte de la persona legitimada, solo si el desistimiento es total, es decir, si el desistimiento es de rogatoria de inscripción del título, el registrador procederá a tacharlo, concluyendo de esta manera el procedimiento registral. En cambio, si el



desistimiento de inscripción es parcial, como resulta lógico, continuará el procedimiento registral respecto de los actos separables que no fueron materia de dicho desistimiento. (p. 105-108)

### **2.3.33 La Inscripción**

Sobre la inscripción Recalde W. nos indica:

La inscripción o la anotación preventiva son el resultado positivo de la calificación efectuada por el Registrador, mediante la incorporación del acto o derecho que fue materia de la rogatoria, a través del asiento registral implica que el título presentado al Registro ha cumplido con todos los requisitos-sustantivos, documentales y tributarios, y que, por tal razón, se encuentre expedito para ser incorporado al Registro.

De acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Público, (Resolución N°126-2012-SUNARP-SN) en su artículo 46° indica:

“Referencia obligatoria del acto causal e inscripción noconvalidante. El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.”



### **2.3.34 La anotación Preventiva de acuerdo a la Resolución N°126-2012-SUNARP-SN**

En su artículo 64° nos define:

“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.”

Así mismo, (Resolución N°126-2012-SUNARP-SN) en su artículo 65° Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva nos refiere:

Son susceptibles de anotación preventiva:

- Las demandas y demás medidas cautelares.
- Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva.
- Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane.
- Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable.
- Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

### **2.3.35 Liquidación del Mayor Derecho**



Al respecto Recalde W. nos indica:

“La esquila de liquidación para el pago del mayor derecho, es un pronunciamiento del Registrador que implica que el título presentado al Registro ha cumplido con todos los requisitos exigidos para su incorporación al Registro, pero que no se ha cumplido con el pago del total de los derechos registrales, que tienen naturaleza tributaria”. (2015, p.107)

En la (Resolución N°126-2012-SUNARP-SN) encontramos al artículo 41° liquidación definitiva que indica:

“El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.”

### **2.3.36 La Observación**

Al respecto Recalde W. nos indica:

“La denominada esquila de observación es el pronunciamiento que efectúa el Registrador, cuando el título presentado adolece de defecto subsanable, o no puede inscribirse por advertirse un obstáculo que emana de la partida registral. Las observaciones formuladas tienen por finalidad hacer de conocimiento del interesado los defectos advertidos para que éste pueda efectuar las subsanaciones que correspondan.” (2015, p.107-108)



En la (Resolución N°126-2012-SUNARP-SN) encontramos al artículo 39° forma y motivación de la denegatoria que indica:

“Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.”

### **2.3.37 La tacha**

Al respecto Recalde W. nos indica:

“La denominada esquila de tacha es el pronunciamiento que efectúa el Registrador para denegar definitivamente una inscripción.” (2015, p. 108)

En la (Resolución N°126-2012-SUNARP-SN) encontramos al artículo 42° tacha sustantiva que indica:

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.
- b) Contenga acto no inscribible.
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente.
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.



e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 Y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

Así mismo en su Artículo 43° Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación nos refiere:

“En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente. En el texto de la tachase precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido





subsanaadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

### CAPITULO III

#### 3. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

##### **3.1 Situación respecto a la legal y correcta calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente**

El derecho registral y el sistema nacional de los registros públicos se crea con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

En nuestro país, muy particularmente en la zona registral Nro. X, sede Cusco, las calificaciones registrales de la viabilización de los procesos no contenciosos vía notarial, deben realizarse cumpliendo estrictamente lo dispuesto y taxativado



por el principio de legalidad, calificar los partes notariales que ingresan al registro, con la misma preponderancia que ingresara un parte judicial, siempre y cuando se hayan cumplido con los requisitos mínimos establecidos por la ley 27157, 26662, y Código Civil artículos 504 y 505, que en forma sucinta lo mencionamos en el presente: El registrador calificará antes que todo si el notario que viabilizo la petición de prescripción adquisitiva de dominio, se encuentra con las facultades para hacerlo, vale decir es el notario de la localidad donde se ubica el predio materia de usucapión, segundo, que se trate de un bien urbano, en vista de que el notario no está habilitado para viabilizar procedimientos no contenciosos de predios rurales.

Así mismo, tomar muy en cuenta que el Notario será Abogado, por cuanto existen muchos notarios que no son abogados, ellos no están facultados para viabilizar ningún tipo de proceso, así lo estipula la ley 26662, ley de procedimientos no contenciosos en vía notarial, en tercer lugar, que se verifique si el usucapiente presentó los planos, memoria descriptiva debidamente visados por la autoridad municipal, que se le haya tomado la declaración testimonial de 3 a seis testigos mayores de veinticinco años, para determinar que el usucapiente es el poseedor por más de diez años, en forma continua, pública y pacífica, en vía notarial no se admite la usucapión corta de los cinco años, el acto de constatación in-situ en el lugar materia de usucapión, es fundamental y contundente, allí el notario con las facultades delegadas por el estado, da fe de lo que observa con sus sentidos, en muchas ocasiones indaga en el lugar pregunta a algunos vecinos, alrededor, pero si, toma el dicho de los colindantes directos los



mismos que a juicio suyo, indicarán al notario si el predio del que pretende prescribir lo posee en forma pública, continua y pacífica, por más del tiempo que estipula la ley, para prescripción larga, y dicho de los colindantes, que la persona solicitante de la prescripción sea capaz y sea identificado plenamente por el notario a través de la verificación de su identidad por comparación biométrica, a través de la RENIEC, en cuarto lugar, adjuntar el certificado de búsqueda catastral, donde aparezca que el inmueble se halla inscrito o no, cualquiera de las dos posibilidades son válidas para poder continuar con la viabilización del procedimientos no contencioso, son los requisitos que el registrador del Cusco y Madre de Dios, debe verificar, tomando en cuenta así mismo, que la prescripción adquisitiva de dominio es un acto meramente declarativo, el derecho del usucapiente lo tiene ganado, solo regulariza su situación legal de poseedor a propietario, solo legaliza una incertidumbre jurídica, y no se le puede negar dicho derecho, que lo adquirió con el transcurso del tiempo.

El notario interviene solo en bienes urbanos, con una posesión de más de diez, años como mínimo, y el fondo del procedimiento es de exclusiva responsabilidad del notario, la viabilización, nosotros lo comparamos como una procedimiento no contencioso viabilizado en el juzgado, con todas las prerrogativas y formalidad que lo hiciera un juez, en mérito a que desde que se da la ley 26662, ley de procedimiento no contencioso en vía notarial, se forma un expediente de proceso no contencioso con número de ingreso y año, tal cual se tramita en el juzgado, la misma que se ha otorgado para descongestionar la carga procesal de los Juzgados, y así los notarios lo hemos tomado, y con mucha



rigurosidad vamos descongestionado la carga judicial, otorgando seguridad jurídica a los requirentes que acuden a las notarías por el tiempo que se empleará para tal.

### **3.2 Importancia de preservar la naturaleza jurídica de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente**

Las justificaciones más elementales que dieron lugar a que se pueda investir al notario de facultades especiales análogas a un juez, para viabilizar los procedimientos no contenciosos y muy particularmente sobre los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, es porque se trata de esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido, puesto que habría consentimiento unánime o asentimiento de los interesados (Villar, 2015).

De la misma manera, expresamos que la naturaleza jurídica de la usucapión nace en los asuntos no contenciosos, que le otorga las facultades al notario abogado para poder viabilizar un procedimiento no contencioso de usucapión, esto quiere decir, en ninguna circunstancia debe existir conflicto en dicho inmueble, se trata de resolver una incertidumbre jurídica, y declarar un derecho que fue adquirido con el transcurso del tiempo, muchas veces tan solo por la documentación que se tiene inconclusa, siendo propietario no tiene la documentación correcta que lo acredite como tal, pues se trata de resolver una incertidumbre jurídica. El



requisito preponderante es que no existe en ninguna circunstancia *litis* o conflicto, de lo contrario no se inicia el procedimiento no contencioso.

Se considera que debido a la carga excesiva del poder judicial, se ha evaluado y encargado al notario la viabilización de procesos no contenciosos de usucapión, pero siempre que no exista oposición, por tanto la naturaleza jurídica de la usucapión es de naturaleza no contenciosa.

La facultad que se le otorga a los señores notarios de viabilizar procesos no contenciosos en la vía notarial, es a raíz de que el poder judicial se encuentra muy congestionado, y los actos declarativos de seguir un procedimiento y declara una incertidumbre jurídica con toda certeza, profesionalismo y seguridad jurídica puede hacerlo un notario al que el estado le delegó el poder de dar fe de todos los actos y contratos que ante él se presentan. De esta manera hemos cumplido hace poco 25 años de la dación de la ley 26662, ley que otorga a los notarios la facultad de poder tramitar asuntos no contenciosos donde no exista *Litis* ni conflicto, y lo hemos hecho de la mejor manera, otorgando seguridad jurídica, asesorando a los requirentes que se presentan en despacho notarial, orientándolos y construyendo un expediente sólido y legal, con todas las formalidades que la ley y la doctrina establece. por ello el legislativo ha incrementado mas procesos no contenciosos a la lista, la misma que con capacidad, celeridad profesionalismo y seguridad jurídica venimos tramitando. Se tiene entendido que se incrementarán muchos más.



### **3.3 Viabilización de los procedimientos no contenciosos en vía notarial, debido a la excesiva carga procesal en el órgano jurisdiccional**

La Ley Nro. 26662 entró en vigencia el 21 de noviembre de 1996, luego de sesenta días de vaca tóleguis, esta ley de asuntos no contenciosos, fue publicada el 22 de septiembre de 1996 y sus modificatorias Nro. 26687 (27 de noviembre de 1996), Nros 26809 (16 de junio de 1997), Nro 26987 (3 de noviembre de 1998), es un gran comienzo a la viabilización de los procesos no contenciosos en vía notarial (PALOMINO, 2015), también se han llamado en algunas legislaciones la jurisdicción voluntaria, por cuanto los requirentes pueden hacer uso de las entidades públicas como el Poder Judicial y las entidades privadas como las notarías, bajo el principio rector siempre que el notario que viabilice dichos procesos sea un profesional Abogado.

El objeto de la aprobación de la ley 26662, se debió a que el notario cumpliendo las funciones de dar fe, delegadas por el estado, contribuya al mismo tiempo en descongestionar las labores jurisdiccionales, bajo la frase expresada por nuestro maestro Carlos Enrique Becerra Palomino “ Notaria Abierta”, “Juzgado Descongestionado”, y encarga a los señores notarios abogados la viabilización de los procesos no contenciosos que no contiene litis, la explicación a ello, es que al encargar esta viabilización los jueces, se dedicarían exclusivamente a los temas en los que es necesaria su decisión, vale decir en los que existe, conflicto, controversia, y los temas que no son litigiosos, en los que no existe controversia, les distraen de los que si se requiere una decisión de sana crítica,



por tanto esos temas de declaración de incertidumbre jurídica, esos temas no litigiosos son asumidos también de manera indistinta por el juez o por un notario, a elección del requirente, los mismos tendrán la certeza que sus trámites tendrán que recorrer los tiempos establecidos, y tendrán resueltos la incertidumbre jurídica que los condujo a tomar los servicios notariales, o se les declararán un derecho petitionado. Tenemos como antecedentes a Guatemala, Colombia, Alemania, Ecuador, Puerto Rico, entre otros, que no siempre se han denominado de la misma manera. Es muy importante recordar y agradecer al Dr. Carlos Enrique Becerra Palomino, nuestro actual Presidente de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, el proyecto de ley, también tuvimos el honor que sustente ante la comisión de justicia presidida por el Dr. Jorge Muñoz Siches, y de hacer algunas sugerencias y coordinaciones personales para elaborar el dictamen, que fue aprobado por unanimidad por la comisión, siendo sustentado en el pleno por la Dra. Lourdes Flores Nano, la tarea para nada fue fácil los entonces directivos del Colegio de Abogados de Lima, llevaron a cabo una campaña periodística de declaraciones y comunicados en el sentido que el hecho de que los notarios podamos hacernos cargo de la tramitación de asuntos no contenciosos era inconstitucional (BECERRA, 2015).

La intervención notarial en la tramitación de asuntos no contenciosos se justifica por lo siguiente:

1° Existe ausencia de litis, es decir, se trata simplemente de esclarecer una incertidumbre jurídica o declarar un derecho no controvertido.

2° Existe consentimiento o asentimiento de los interesados.



3° No tiene carácter de cosa juzgada.

4° Permite que los jueces se dediquen a resolver temas donde es indispensable su intervención.

A la fecha han pasado 25 años de la promulgación de la ley de procesos no contenciosos en el Perú, y la tarea realizada por los notarios es de manera óptima, llegando incluso cada día a la perfección jurídica, se ha demostrado que realmente se contribuye a descongestionar la labor jurisdiccional, sin egreso alguno para el estado, sobre todo, el erario estatal se halla intangible en cuanto al gasto de este tipo de procedimientos, para atender a la gente con bajos recursos económicos se halla el poder judicial y las personas que deseen acelerar sus trámites en cuanto a procesos no contenciosos y tengan la solvencia económica adecuada podrán hacerlo via notarial, que por supuesto los notarios prestamos un servicio a la ciudadanía, por ello abrazamos esta profesión honorable, en ese entender servimos a la ciudadanía con la vocación debida, cobrando los honorarios notariales justos.

Es importante destacar el notable esfuerzo del notariado internacional por agregar asuntos no contenciosos desde 1948, fecha en la que se llevó a cabo el I CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO. En efecto en una de las conclusiones del citado certamen se establece que aspiración del Notariado que todos los actos de jurisdicción voluntaria, sean atribuidos exclusivamente a la competencia notarial. Este asunto ha sido materia de numerosos y reiterados congresos nacionales e internacionales a nivel del notariado y han ayudado a que los países establezcan que actos pueden ser





atribuidos a los notarios, previa reforma legislativa. Evidentemente la experiencia y logros obtenidos en un país han ayudado mucho su instauración en otros. El ejemplo de la legislación internacional en materia notarial es importante considerarlo porque ella nos ayuda a entender algunas interpretaciones legislativas, también nos ayuda a aplicar algunas prácticas y técnicas notariales que en el exterior han servido de mucho, y lo han experimentado conforme a ley, acorde a nuestra legislación Peruana, ello con el único propósito de mejorar la técnica notarial (BECERRA, 2015).

La base de nuestra función notarial es la confianza que la ciudadanía deposita en el notario, y ello como lo lograremos pues muy fácil con nuestra integridad, si perdemos esa confianza de parte de la ciudadanía, nuestra presencia como dadores de fe pública en la sociedad no tendría sentido.

En un país como nuestro querido Perú, con innumerables conflictos sociales no resueltos, y un poder judicial cargado de litigio y asuntos por resolver jurídicamente, es imprescindible es necesario una legislación alternativa al alcance de todos que permita una solución oportuna y la resolución de una incertidumbre jurídica pronto, quien mejor que el señor Notario para hacerse cargo de los asuntos no contenciosos, en los que no existe litis, tan solo una incertidumbre jurídica, así mismo el notario cumplirá una función preventiva para evitar que más casos ingresen al órgano jurisdiccional y saturen tal hasta el punto del colapso, quien mejor que el notario, que con las facultades que el propio estado le concede de dar fe, otorga esa garantía, quien mejor que el notario con el profesionalismo que lo caracteriza podrá viabilizar los procesos, y



su capacitación permanente, se halla en toda la capacidad de poder resolver esos procedimientos no contenciosos. Asimismo, la Ley 27157 (20 de julio de 1999) y su Reglamento aprobado por D.S. 008-2000-MTC (16.02.00) y la Ley NQ 27333 (30 de julio del año 2000), de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la regularización de edificaciones y disposiciones conexas, estas leyes se dan para la viabilización de los procesos de usucapión via notarial. Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, publicada el 20 de julio de 1999, Ley complementaria a la ley 26662.

El artículo 5 (párrafo 5.1) al describir las actividades que compete al notario (legalización de firmas, certificación y verificación de documentos) solo dice: "(...) y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley", aunque en el párrafo 5.2 señala que en casos de oposición de terceros el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral (lo que aludiría indirectamente a un proceso no contencioso en la vía notarial). Asimismo, en el artículo 21, correlacionando ambos artículos, se señala que la prescripción adquisitiva de dominio es declarada notarialmente a solicitud del interesado y para lo cual se debe seguir el mismo proceso a que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil en lo que fuere aplicable.

El Reglamento aprobado por D.S. 008-2000-MTC, publicado el 17 de febrero del año 2000, logra aclarar algunos puntos de la Ley, aunque tiene también algunos aspectos cuestionables como el hecho de rebasar los alcances de la propia norma legal.



El Reglamento se refiere al procedimiento de saneamiento de titulación vía prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio que el notario iniciará, a petición del interesado, como "asunto no contencioso de competencia notarial" (artículo 35). En ambos casos, la tramitación se hace "por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en este Reglamento y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil" (artículo 38). Como puede observarse.

El Reglamento distingue entre prescripción adquisitiva de dominio y formación de título supletorio en sus artículos 36 y 37. En el primer caso, el predio puede estar registrado o no, debiendo acreditarse la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años. También procede cuando el título o títulos de propiedad del solicitante no alcancen la antigüedad prevista en el artículo 2018 del Código Civil, en cuyo caso no será necesario acreditar los cinco años de posesión.

Según el Reglamento, el proceso se inicia con una petición escrita del interesado autorizada por abogado en la que se considera determinada información y documentación esencial: tiempo de la posesión, con indicación precisa de fecha y forma de adquisición; nombre y dirección del titular registral (en caso de prescripción adquisitiva de dominio), del inmediato transferente, de los anteriores a este o de sus sucesores (en caso de formación de títulos supletorios) y de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes; certificación municipal o administrativa de las personas que figura como propietaria o



poseedora del bien; copia literal de dominio si el predio está inscrito y/o certificado de búsqueda catastral (en su caso), ofrecimiento de declaración de testigos (3 a 6, mayores de 25 años, preferentemente vecinos o colindantes del predio) y otras pruebas que el interesado considere pertinentes (Cabe hacer notar que la Ley 27333 ha modificado algunos aspectos de este procedimiento como lo veremos más adelante).

El notario debe notificar el inicio del trámite a las personas de las que se deriva el derecho invocado (según manifestación del solicitante), al titular registral (del terreno y/o la edificación), a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a las demás personas indicadas por el solicitante. Sin perjuicio de ello debe fijar carteles en la edificación cuyo saneamiento se solicita y ordenar se publique un extracto de la solicitud en el Diario Oficial El Peruano y en el de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

El notario, a los efectos de sustanciar el procedimiento, habrá de constituirse en el inmueble respectivo y extenderá un acta (de presencia) en la que describa el inmueble y haga constar las características del mismo, así como la posesión pacífica y pública del solicitante y lo manifestado por los ocupantes de los predios colindantes, y la declaración de los testigos.

Luego de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de la última publicación, sin haberse interpuesto oposición, el notario "levantará un acta donde hará constar la evaluación de las pruebas y los actuados, y declarará la prescripción



adquisitiva de dominio a favor del solicitante o dispondrá la formación de títulos supletorios, según sea el caso".

Finalmente, el Reglamento señala que el acta notarial y demás antecedentes serán incorporados al Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos, agregando que del mismo se podrán expedir los traslados instrumentales previstos en la Ley del Notariado.

En caso que se formule oposición -que según el Reglamento podrá hacerse "hasta el momento de emitirse el acta notarial que ponga fin al procedimiento" el notario debe suspender el trámite y remitir lo actuado, dentro del tercer día, al Juzgado Civil de turno de la jurisdicción donde se halla ubicado el inmueble. El juez concederá un plazo común para que las partes adecúen el expediente a las exigencias del trámite jurisdiccional, luego de lo cual se proseguirá el trámite en esa vía. Culminado el proceso judicial y consentida o ejecutoriada la resolución el juez notificará al notario, con la resolución que pone fin al proceso, a efecto de que este prosiga con el sentido de la resolución. Es decir, lo más probable, para protocolizar lo actuado.

El Reglamento rebasa los alcances de la Ley inicial 27157. Por ello, es muy importante la Ley 27333, denominada "Ley Complementaria a la Ley 26662, la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, para la regularización de edificaciones", que da fuerza legal a las normas reglamentarias, con algunas modificaciones y que tiene el acierto de derogar el



artículo 26 de la Ley 27157 (última disposición final) que era inaceptable desde todo punto de vista.

Igualmente, la Ley N2 27333 ha ampliado el ámbito para la declaración de prescripción adquisitiva en sede notarial, a terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones (artículo 5, inciso k); ha modificado el plazo para formular oposición (25 días útiles, según incisos f) y j) del acotado artículo); exige la firma de los testigos en la solicitud aunque mantiene el número de testigos (3 a 6) y la edad mínima (25 años) fijados en el Reglamento; precisa que la publicación se haga en el Diario Oficial El Peruano o en el diario encargado de publicar los avisos judiciales (en el interior del país se entiende) y en uno de circulación nacional (a secas). Asimismo, nos parece adecuado que se haya precisado en la Ley que en caso de oposición de un tercero, el notario debe dar por finalizado el trámite, comunicando este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral respectiva. Todo este trámite de manera profesional, ética y objetiva lo hace el notario abogado, en sus respectivos despachos notariales.

Así mismo, el Reglamento de esta ley (Decreto Supremo Nro. 35-2006-VIVIENDA) en su artículo 36, indica que “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio”. Solo se permite la prescripción extraordinaria, que el titular de la prescripción debe demostrar su posesión continua, pacífica y pública por más de diez años, No cabe acá alegar el justo título y la buena fe para que el



plazo se reduzca a los cinco años, por tanto, los notarios no estamos facultados para viabilizar procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo a lo taxativado por el código Civil art. 950 usucapión ordinario o corta en el derecho notarial.

Quienes ejercemos nuestro ministerio en todo el país, en todas las provincias, y estamos prestos a asesorar a los requirentes que ante el notario se presenten para poder iniciar el procedimiento en mención.

### **3.4 Falencias en la calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente**

Antes de tocar brevemente el tema de calificación registral, hablaremos sobre seguridad jurídica y en verdad, todos sabemos que la seguridad jurídica es el pilar de la justicia y la paz social; al tener garantizado ello, se impulsa el tráfico comercial, movimiento del capital y viene como añadidura el desarrollo de un país.

El derecho registral se ha ido perfeccionando a lo largo del tiempo, atravesando por varias etapas, las cuales se han ido especializando. En su origen utilizaban una forma rudimentaria de control, transformándose cada vez más en un proceso más ágil, pero sobre todo más complejo. Debido a esta complejidad surge el derecho registral. Nace la necesidad de establecer la titularidad sobre los inmuebles y sus respectivos gravámenes, apareciendo con esto distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre dichos



derechos, estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el derecho registral y los sistemas jurídicos registrales. (Ccapa, 2010)

La calificación registral es uno de los pilares del sistema registral peruano, puesto que a partir de una rigurosa actividad calificadora de un título por parte del registrador o en su caso, por el Tribunal Registral y registrado el mismo, se activarán los principios protectores de lo inscrito, como la publicidad material, legitimación y fe pública registral, regulados en los artículos 2012, 2013, y 2014 del Código Civil, respectivamente (GONZALES, 2006).

La SUNARP es un organismo descentralizado, autónomo del sector justicia y ente rector del sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería de derecho público de conformidad a lo taxativado por el artículo 10 de la Ley Nro. 26366, y los registros son organismos públicos desconcentrados de la Sunarp conforme al artículo 4 de dicha ley, por tanto los registros públicos forman parte de la administración pública, siendo los registradores y los vocales del tribunal registral funcionarios públicos, así lo establece el artículo 6 de la ley citada. En este entender el estado a través de la Sunarp, brinda el servicio registral que viene a ser un servicio público, la actuación del registrador a través de sus pronunciamientos debe darse respetando ciertos principios contemplados en el Reglamento General de los Registros Públicos y supletoriamente en la ley de procedimientos administrativos, en el numeral V del Título Preliminar, literal d del artículo 32 el principio de legalidad, se aprecia, estando contenido también en el artículo 2011 del Código Civil, pero también el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444. El principio de legalidad resulta imprescindible para la aplicación del principio de predictibilidad que está





taxativado en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444 y en el caso del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 33, salvo los casos en que nos encontremos ante normas que den lugar a distintas interpretaciones o existan vacíos normativos, en cuyo caso en materia registral la unificación de criterios resulta vital para la cual la Sunarp ha establecido directivas (HUERTA, 2020).

En relación al principio de legalidad MORON URBINA, citado por HUERTA AYALA, expresa: “Como aplicación del principio de legalidad de la función ejecutiva, los agentes públicos deben fundar todas sus actuaciones decisorias o consultivas en la normativa vigente” (2020, p.101).

Al respecto de la calificación nuestra norma sustantiva taxativa: Art. 2011.

Los registradores calificaran la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Por su parte el Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo texto Único Ordenado fue aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 126-2012-SUNARP-SN, establece en la norma V de su Título Preliminar lo siguiente: V PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento estricto de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes; así como la



validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro.

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. (Mendoza, 2006)

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (Art. 32° RGRP.)

De conformidad a la Directiva Nro. 13-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 490-2003-SUNARP.SN, que se encarga de uniformizar los criterios de calificación registral en los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Esta directiva en su artículo 5.2, establece un límite en la calificación registral de procedimientos no contenciosos viabilizados notarialmente, entre otras; pues establece que no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la ley Nro. 27333 y normas



complementarias, son de competencia del notario, en el fondo o motivación de la declaración notarial. Ello quiere decir que el Notario profesional Abogado es autónomo en la viabilización del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble, pues es el profesional del derecho luego de toda la trayectoria que tiene, de los conocimientos adquiridos, se embarca a viabilizar un procedimiento de usucapión con la plena certeza que reúne los requisitos exigidos por ley, por tanto, llevada la secuencia del poseedor, respecto a la posesión:

La posesión deriva de la voz latina *posesorio*, que a su vez proviene de *possidere*, palabra compuesta del verbo ceder y del prefijo *pos*, que significa sentarse o fijarse. Los romanos entendieron por posesión al hecho a través del cual una persona tenía una cosa en su poder y disponía de ella según su voluntad, como lo haría un propietario. Entraña, pues, un señorío que alguien ejerce sobre algo, señorío o poder de hecho valorado en sí mismo, como independencia de que sea conforme a derecho. (ARGUELLO) citado por (HUERTA AYALA, 2020, p.15.)

Dicho poseedor es propietario en sí, que muchas veces tan solo desea regularizar esa incertidumbre jurídica, solicitando la declaración de propiedad a través de un procedimiento por una inscripción para mayor seguridad. Así lo dispone el art. 5 de la Ley Nro. 27333, sobre el trámite notarial, de prescripción adquisitiva de dominio, y el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la ley 27157, se tramitará exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, cumpliendo en estricto los requisitos establecidos en el primer párrafo del



artículo 950 del Código Civil. El notario abogado, declara una incertidumbre jurídica del usucapiente, es un trámite meramente declarativo que desarrolla el señor notario. En el Notario recae dicha responsabilidad por delegación del estado, quien es garante de fe pública y seguridad jurídica, bajo su autonomía y responsabilidad. El artículo 42 del Reglamento de la Ley Nro. 27157 señala: 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 registral a favor del antiguo dueño de ser el caso”.

Nuestro maestro Mendoza del Maestro, sobre los comentarios a los precedentes y acuerdos del tribunal registral: “Las directivas son aprobadas por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos en cambio, los precedentes o acuerdos son emitidos por el Tribunal Registral, órgano jerárquicamente inferior. En un criterio de jerarquía es evidente que una resolución, precedente o acuerdo no pueden dejar sin efecto una directiva, por tanto no pueden dejar de aplicarse las directivas ni pueden dejar de observar los señores registradores, ni otorgarles mayor valor a los precedentes antes que a las directivas”. Algunos registradores desconociendo la directiva con grado superior al precedente, observan de manera reiterada los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble viabilizados notarialmente, cuestionando la labor del señor notario, poniendo en tela de juicio su actuación.

En el sistema registral y calificación registral español: “El ordenamiento hipotecario español es el que con más profundidad se ha dedicado a estudiar el sistema registral del folio real, que sin llegar a ser perfecto brinda bastantes



ventajas y garantías al tráfico jurídico, es por demás, el tronco común del punto de mira para nuestras modificaciones”. (ALBALADEJO, 2004).

“Es mixto ya que reúne características de diversas clases de sistemas, como lo son los sistemas de oponibilidad de lo inscrito, sistema convalidante, sistema constitutivo de folio personal, sistema de inscripción y sistema de transcripción” (MENDOZA, 2016).

### **3.5 Incumplimiento de principios registrales por parte de los registradores al momento de calificar los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente**

Como notarios vemos a diario con cierta prudencia la labor de los registradores pues al fin y al cabo son ellos los que califican no solo los documentos que acceden a los registros inmobiliarios, en el caso presente, materia de nuestra investigación y en tal sentido nos sentimos “evaluados, examinados”. La dinámica de la función notarial se mueve en un ámbito, en el que la atracción a lo registral cada vez más se impone en nuestra sociedad, que existe mucha falsificación, fraude, engaño, y una forma de asegurar un bien inmueble, es dotarle de publicidad registral. En gran parte del notariado latino, por influencia hispana, la calificación registral influye y complementa el título notarial. Ciertamente lo podríamos calificar al título notarial como algo secreto, entre las partes y al título registral como algo pública a través de la publicidad registral que le otorga registros, de tal forma que el título notarial con la publicidad registral hacen un dueto perfecto y solidifican la seguridad jurídica,



es de recordar a los lectores que el más emblemático de los títulos es el de naturaleza notarial porque la mayoría de las transacciones de los particulares se formalizan en sede notarial, así como los procedimientos no contenciosos donde no existe litis, ni controversia, son viabilizados por los notarios, con toda la capacidad y facultades que el estado le brinda, y dada las garantías en el plano formal y sustancial que la labor notarial entraña. De tal forma los notarios garantizamos que al registro ingrese un documento que cumpla con las solemnidades impuestas por ley, que responde expresamente al derecho formal, actuando así como baluarte de la legalidad. El notario vierte en el Jordán jurídico esas voluntades imperfectas, incompletas, irregulares, inacabadas, pues en múltiples y variadas ocasiones así llegan a nosotros, que como notarios, cual los mejores orfebres, las esculpimos con la arcilla del derecho y de ese modo dotamos al negocio o acto jurídico de un blindaje sustantivo y formal, de modo que se dispone de una doble autenticidad; pues nos atrevemos a expresar que nuestro sistema registral carece de un registro integro, predecible, en el Perú algunos registradores no se ciñen a lo que dispone la ley y el reglamento de calificación de los registros públicos, menos toman en consideración las directivas al respecto y precedentes de observancia obligatoria, salen de ese marco normativo, e incluso muchas veces vulneran las disposiciones dadas, ello con toda certeza lo manifestamos porque los principios registrales a los que se tienen que ceñir están en férrimas ocasiones de figuras jurídicas decorativas que no las consideran, y no existe una norma taxativa que sancione a esos malos registradores cuando no se ciñen a lo dispuesto por ley o directivas específicas en determinadas calificación, muy particularmente en la calificación de usucapión, viabilizada notarialmente. LEONARDO B. PÉREZ GALLARDO



La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos, en personería de derecho público conforme al artículo 10 de la ley nro 26366, y los registros son organismos públicos desconcentrados de la Sunarp conforme al art. 4 de la citada ley, por lo que los registros públicos forman parte de la administración pública, siendo los registradores y los vocales del Tribunal Registral funcionarios públicos conforme se desprende del artículo 6 de la acotada ley.

En tal sentido, conviene precisar que el estado por medio de la SUNARP brinda el servicio registral que viene ser un servicio público, siendo uno de los servicios la inscripción registral dentro de un procedimiento que, según el artículo 34.1.4 de la Ley 27444, es de evaluación previa con silencio negativo, conviene ello recalcar toda vez que no puede un usuario en el procedimiento de inscripción registral invocar la aplicación del silencio administrativo positivo la razón es que es un procedimiento de evaluación previa; es decir, va merecer de un pronunciamiento del funcionario público denominado registrador público en primera instancia y vocal del Tribunal Registral viene a ser la calificación registral.

Pero este pronunciamiento del funcionario registral debe efectuarse respetando ciertos principios contemplados en el Reglamento General de los Registros Públicos y supletoriamente en la ley de Procedimiento Administrativo General al formar parte de la administración pública, brindar un servicio público y por ser un funcionario público. Los principios que vulneran algunos registradores al calificar los procedimientos no contenciosos de usucapión viabilizados notarialmente y nosotros consideramos atentatorios contra la ciudadanía son:



#### **a.- Principio de Titulación Auténtica**

Este principio se refiere que solo accederán al registro solo aquellos títulos que estén contenidos en instrumentos públicos, eso quiere decir que el instrumento público es un documento idóneo para que pueda ingresar a registros públicos, porque se ha cumplido con todas las formalidades de ley.

De este modo, cuando se indica que una norma legal puede disponer que determinada inscripción pueda hacerse en base a un documento privado se tiene que recalcar que esta norma no tiene que ser una ley necesariamente, sino que puede ser una norma de rango inferior incluso en una norma de tipo reglamentario. De este modo se tiene que considerar que los títulos que acceden al registro son de dos clases, mediante instrumentos públicos y documentos privados. He aquí nuestro análisis, si son accesibles al registros documentos privados y que no intervino al respecto un dador de fe pública o un profesional que otorga fe pública, con mayor razón se tiene que realzar que un documento que interviene un profesional que otorga fe pública, capacitado para otorgarle toda la solemnidad al documento sea considerado y revisado positivamente como en el caso presente del parte de usucapión viabilizada notarialmente en el que el notario abogado interviene en su sustanciación, con toda la diligencia y rigurosidad que establece las leyes de la materia.





### **b.- Principio de Rogación**

Este principio de rogación se entiende en virtud a las inscripciones registrales las cuales se van a dar a solicitud de parte interesada, nunca de oficio, parte interesada se entiende al titular del derecho, al tercero que tenga interés legítimo, al representante, también al notario o dependiente notarial, los mismos que harán el seguimiento de los títulos ingresados al registro, y hoy mas que otras épocas, el notario es el que ingresa los títulos al registro a través del buzón electrónico denominado SID NOTARIOS, a raíz de la pandemia se ha incrementado esta forma de presentación, a la fecha tenemos el 100% de los títulos que se ingresan a registros públicos de manera virtual, la virtualidad es una regla hoy por la pandemia, los registros públicos de manera rápida reestructuraron y adecuaron la presentación virtual, en esta presentación virtual el presentante es el notario público, con apoyo de los dependientes notariales, se firma en la bandeja los instrumentos convertidos en partes, y luego de suscribirlo también virtualmente es ingresado a los registros públicos, en el caso de investigación presente las actas que declaran propietarios a los usucapiantes, son ingresados hoy en día a través de la plataforma SID SUNARP en su totalidad, de esta manera se vela por la seguridad jurídica, se convierte el notario en un elemento importante y de apoyo para los registros públicos.

### **c.- Principio de Legalidad**

Este principio es considerado el más importante entre todos los principios registrales por cuanto de algún modo contiene a todos los principios



que tienen que ver con la calificación del título para poder determinar si procede incorporar un título al registro o no; de este modo en base al principio de legalidad se debe realizar un estudio del título los cuales podemos analizar en base a su aspecto formal, a su aspecto material y de acuerdo a la adecuación con los antecedentes registrales, la misma que comprende a mi modesto juicio la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción, también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro, así como la autoridad competente, hábil que emite el instrumento público, en el caso presente de nuestra investigación se debe considerar que el abogado que envía el parte notarial es abogado notario, está hábil en el ejercicio de su función de notario, no está suspendido, sancionado, cesado, etc.

Este principio de legalidad comprende también el hecho de que el registrador debe aplicar en cada caso concreto las leyes de la materia, el reglamento de inscripción de los registros públicos, las directivas, los precedentes de observancia obligatoria, no puede por ningún motivo dejar de aplicarlas o vulnerarlas como ya lo dijimos se realiza frecuentemente en el caso de la calificación de los procedimientos de usucapión sustanciadas notarialmente, tampoco debe darnos tratos diferenciados a los funcionarios públicos, a los



jueces, y a los notarios nos tratan de manera diferente, no consideran que detrás de un título existe un requirente exigiendo, clamando su título, porque lo requiere para fines de hacer mover su economía, darle dinamicidad al capital, dilatan el tiempo vanamente, dejan del lado los títulos.

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 2011° del Código Civil vigente, que señala:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

También se encuentra prescrito en el artículo V Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que señala lo siguiente:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran



emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. (RGRP, 2012, p. 2)

Para la calificación de los títulos notariales que ingresan a registros públicos emitidos por un notario, y según lo prescrito por el principio de legalidad los registradores deben considerar y calificar la legalidad de los documentos, el cumplimiento de las formalidades del título, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, así como los obstáculos que pudieran originarse de las partidas registrales, pero tomar en cuenta que el registrador no debe extralimitarse de esa facultad, porque en la práctica muchas de las veces califica y evalúa el fondo del procedimiento no contencioso, el procedimiento que le corresponde solo al notario y es de su exclusiva responsabilidad, el registrador los califica y observa, muchas veces el fondo del procedimiento, el notario con toda las facultades que la ley le confiere sustancia el proceso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble del requirente que se lo solicita.

#### **d.- Principio de Tracto Sucesivo**

Este principio también se encuentra consagrado en el Código Civil en su artículo 2015° y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales señalan: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana



o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”

Lo que explica este principio es reflejar la historia completa del inmueble inmatriculado, esto redundando a favor de una correcta operatividad de la cognosibilidad legal, ninguna inscripción salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, en el caso presente de la investigación que realizamos la primera inscripción de un título que tuvo mérito a base de la viabilización del procedimiento de usucapión sustanciada notarialmente, la que tendrá una inscripción originaria, porque es la primera inscripción que ingresa al registro el inmueble, también puede existir una inscripción derivada, cuando ya hubo inscripción registral anterior, y se cancela la inscripción anterior para inscribir al usucapiente que solicita la inscripción, en ambos casos procede la prescripción, cuando el inmueble está inscrito, y también cuando el inmueble nunca ingresó al registro, es importante conocer este tema.

#### **e.- Principio de la Realidad Excluyente**

Con la aplicación de este principio se pretende presuponer la existencia de dos títulos incompatibles entre sí, de los cuales, el primero que llegue al registro excluirá al otro, impidiéndole su acceso al registro.

Este principio también se encuentra consagrado en el Código Civil, como principio de impenetrabilidad, artículo 2017°. “No puede inscribirse un título



incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. Y en el Reglamento General de los Registros Públicos: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha” (RGRP, 2012, p. 2).

Trasladado a nuestro tema materia de investigación, es imposible que podamos ya ingresar el título de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble a los registros y no advertir que existe otro incompatible, por cuanto uno de los requisitos es presentar el original del certificado de búsqueda catastral en el cual nos indica el estado jurídico en el que se encuentra del título que se ingresa y se solicita inscribir, salvo que exista una información errada por parte de catastro de los registros públicos, dicho sea de paso exponerlo, así pasa una gran mayoría, el certificado catastral que se obtiene hoy no es totalmente disímil del que se obtenga mañana, existe una información deficiente y peligrosa, de parte del área de catastro, ello conlleva también a algunas observaciones y tachas que realiza arbitrariamente el registrador por no estar basado en una información fidedigna.

#### **f.- Principio de Especialidad**

Este principio se refiere a que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral, independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno, por cada inmueble se abrirá una partida distinta a la otra, por tanto en el caso nuestro por el predio que solicitamos su inscripción se abrirá una partida distinta a otros predios, porque supongamos que es la primera inscripción una



inscripción originaria derivada de la viabilización del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor nunca tuvo su inmueble inscrito, hasta el momento que lo solicita.

Asimismo, lo que tiene que entender dentro de este principio registral es la caracterización del Folio real lo cual nos indica que el registro se hace en base al bien abriendo una partida registral para cada uno de los bienes que acceda al registro; Y en el Folio personal el registro se hace en base a las personas abriéndose una partida por cada una de ellas. Nuestro ordenamiento jurídico recoge esta división de folios restableciendo sistemas de registros tanto de bienes como de personas.

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. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral. (RGRP, 2012, p. 2)

#### **g.- Principio de Publicidad**

Este principio es fundamental dentro del procedimiento registral en el sentido que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se va a consagrar el principio registral de publicidad, teniendo como noción al de cognoscibilidad legal aludiendo al sentido de que el público en general goce de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados en el registro. Según este principio se



presume de público conocimiento todo lo que en el registro se halla, no se puede aducir por ningún motivo que no se tenía conocimiento por ejemplo que ese inmueble se inscribió a favor del usucapiente, por el principio de publicidad, se entiende que todo lo que se incorpora al registro es de público y obligatorio conocimiento y se garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información del archivo registral.

#### **h.- Principio de Legitimación**

Este principio se refiere a que una vez que el acto o derecho inscribible accede al registro y se publicita a través de un asiento registral, ello produce dos efectos:

1° La presunción de certeza y exactitud del acto o derecho inscrito.

2° La legitimación del titular registral para actuar conforme a lo publicitado mientras no se rectifique o se cancele el asiento.

En este sentido, podemos dar una presunción de certeza, lo cual se hace referencia a la admisión de la prueba en contrario y eventualmente el acto o derecho publicitado puede sufrir alguna modificación sustancial, vía rectificación e inclusive puede extinguirse generalmente por mandato judicial lo cual va a obligar a desarrollar conceptos de error material o de concepto. Con referencia al concepto de error en la inscripción podemos asumirla como una inexactitud registral lo cual deviene de una contrastación de lo registrado con la realidad extraregistral; este último concepto viene a ser una acuñación





para consignar los factores distinguidos que se encuentra fuera de la realidad registral.

Se produce error material en los siguientes supuestos:

- Si se ha escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a lo que consta en el título archivado respectivo.
- Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento.
- Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde.
- Si se han numerado en forma defectuosa los asientos o partidas.

Igualmente este principio encontramos consagrado en el Código Civil artículo 2013° que señala: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” y en el artículo VII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado recientemente el 26 de marzo pasado por la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 042-2021-SUNARP/SA “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez por vía judicial o arbitral” (Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 042-2021-SUNARP/SA, 2021, p. 3). Con esta modificatoria, la declaratoria de invalidez será de competencia jurisdiccional y arbitral.



### **i. Principio de Fe Pública Registral**

Este principio se refiere a que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Código Civil).

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad o anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”. (TUO del RGRP).

Aplicado a nuestro tema materia de investigación si el usucapiente siendo tercero de buena fe adquiere la titularidad del derecho, el mismo que lo compró de una persona de buena fe 20 años atrás, al cabo de ese tiempo cuando ya se inscribe el inmueble a favor del usucapiente este es tercero de buena fe, por ningún motivo se perjudicará si se demuestra que el título de propiedad fue una escritura de hace 20 años atrás que solo lo firmó una de las cónyuges, el otro desapareció se fue al extranjero con otra mujer, es un ejemplo hipotético y bueno el tercero de buena fe no se perjudicará seguirá firme incólume su derecho adquirido de buena fe, aún mas con todo un procedimiento riguroso como es la usucapión viabilizada notarialmente.



## **j. Principio de Prioridad Preferente**

Al respecto Recalde W. (2015, p.67) hace mención: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. (Código Civil).

“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”. (TUO del RGRP).

El principio de prioridad se encuentra prescrito en el artículo 2016° del Código Civil, señala: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Por otro lado, el principio de prioridad preferente se encuentra prescrito en el artículo IX del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, señala lo siguiente: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario” (RGRP, 2012, p. 2).

Este principio colige que en nuestro caso la adquisición del bien inmueble a través de la prescripción adquisitiva de dominio por parte del usucapiente tendrá preferencia respecto de otros que ingresarán posteriormente al registro.



**3.6 Fórmula legislativa para modificar el artículo n° 74 del reglamento de calificación e inscripción de títulos de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente**

**PROYECTO DE LEY**

**LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO N° 74 DEL TEXTO ÚNICO  
ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS**

**I. Exposición de motivos**

El presente Proyecto de Ley tiene por finalidad PROPONER la modificación del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto en la Resolución del Superintendente nacional de los registros públicos Nro. 490-2003-SUNARP-SN, entre varios aspectos expone, que los artículos 21 y 22 de la ley 27157, contemplan la figura de declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, entre otros, que sin embargo en instancia registrales, existen posiciones interpretativas discrepantes



en torno a determinados aspectos de las figuras jurídicas citadas en los dos considerandos precedentes, que requieren ser uniformizadas, así mismo, se dispone que es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios, por tanto se resuelve aprobar la directiva en mención nro. 013-2003-SUNARP, así mismo menciona tal directiva que conforme a lo previsto por el artículo 5, de la ley 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio 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 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; sin embargo, muchos señores registradores transgrediendo una directiva específica hacen todo lo contrario, transgreden tal, y califican el fondo y la motivación de la sustanciación de los procesos no contenciosos, ello irroga un gasto incalculable a los requirentes, usuarios de los registros públicos, en síntesis ello va en perjuicio de la ciudadanía en general al vulnerar algo que los registros públicos había establecido como regla general, para evitar opiniones discrepantes entre registradores, para lograr la predictibilidad de las calificaciones, y no sea un desconcierto y una incertidumbre registral, así como la celeridad y prontitud en las calificaciones y posterior inscripción del título materia de prescripción adquisitiva de dominio

## **II. Formula legislativa**

La fórmula legislativa que se propone es:

**Dice:**



**Artículo 74.-** Responsabilidad. La responsabilidad que se derive de los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización, recaerá en el Registrador que en su oportunidad incurrió en la omisión de suscripción.

**Debe decir:**

*Artículo 74.- Responsabilidad en el Ejercicio de la Función Registral. - La responsabilidad que se derive de los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización, recaerá en el Registrador que en su oportunidad incurrió en la omisión de suscripción. Así mismo el registrador tiene responsabilidad disciplinaria por el incumplimiento de las leyes, reglamentos, directivas, precedentes de observancia obligatoria, y normas conexas y decisiones dictadas por el Superintendente de los Registros Públicos. El Registrador es responsable, civil y penalmente, de los daños y perjuicios que por dolo o culpa, ocasionen a los usuarios o terceros en el ejercicio de la función.*

### III. Análisis costo beneficio

Esta propuesta no afecta al erario nacional, y por el contrario contribuye a una mayor seguridad jurídica para los peruanos, estableciendo responsabilidad para los registradores que exceden su función registral otorgada por el marco legal vigente.

Los beneficios que se pueden esperar de esta Ley son:

- a) Precisar de manera clara los límites de los registradores en el ejercicio de su función. La calificación registral debe centrarse en la formalidad del acta de declaración del derecho de propiedad siendo éste, título suficiente para su debida



inscripción en los registros públicos tal como se encuentra establecido jurídicamente.

- b) Disminuir las afectaciones que se derivan en casos referidos a los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización.
- c) Implementar y consolidar el procedimiento de usucapión en sede nota

## CONCLUSIONES

### PRIMERA

En relación a la situación respecto a la legal y correcta calificación de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente, debemos concluir que en nuestro país, muy particularmente en la zona registral Nro. X, Sede Cusco, las calificaciones registrales de la viabilización de los procesos no contenciosos vía notarial, deben realizarse cumpliendo estrictamente lo dispuesto y taxativado por el principio de legalidad, calificar los partes notariales que ingresan al registro, con la misma preponderancia que ingresara un parte judicial, siempre y cuando se hayan cumplido con los requisitos mínimos establecidos por la ley 27157, 26662, y Código Civil artículos 504 y 505.

### SEGUNDA



Así mismo se ha destacado la importancia que tiene preservar la naturaleza jurídica de los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente. La vida, la libertad y la propiedad son bienes jurídicos de trascendental importancia para el desarrollo del ser humano. La propiedad como un atributo de la personalidad debe ser el motor del desarrollo económico y social en el Perú y por supuesto de una protección y seguridad jurídica efectiva.

### **TERCERA**

En cuanto al modo en que se da la viabilización de los procedimientos no contenciosos en vía notarial, debido a la excesiva carga procesal en el órgano jurisdiccional, según la ley 26662, el notario cumpliendo las funciones de dar fe, delegadas por el Estado, contribuye al mismo tiempo en descongestionar las labores jurisdiccionales, y encarga a los señores notarios abogados la viabilización de los procesos no contenciosos que no contiene *Litis*. Al encargar esta viabilización los jueces, se dedican exclusivamente a los temas en los que existe, conflicto, controversia, y los temas que no son litigiosos, en los que no existe controversia, por tanto esos temas de declaración de incertidumbre jurídica, esos temas no litigiosos son asumidos también de manera indistinta por el juez o por un notario, a elección del requirente, los mismos tendrán la certeza de que sus trámites tendrán que recorrer los tiempos establecidos, y tendrán resueltos la incertidumbre jurídica que los condujo a tomar los servicios notariales, o se les declararán un derecho peticionado.





#### CUARTA

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (Art. 32° RGRP.)

De conformidad a la Directiva Nro. 13-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 490-2003-SUNARP.SN, que se encarga de uniformizar los criterios de calificación registral en los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Esta directiva en su artículo 5.2, establece un límite en la calificación registral de procedimientos no contenciosos viabilizados notarialmente, entre otras; pues establece que no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la ley Nro. 27333 y normas complementarias, son de competencia del notario, en el fondo o motivación de la declaración notarial.

Ello quiere decir que el Notario profesional Abogado es autónomo en la viabilización del procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.

#### QUINTA

En la investigación se ha determinado la manera en que se da el incumplimiento de principios registrales por parte de los registradores al momento de calificar los



procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente. En tal sentido debemos concluir que la calificación registral debe centrarse en la formalidad del acta de declaración del derecho de propiedad siendo éste, título suficiente para su debida inscripción en los registros públicos tal como se encuentra establecido jurídicamente.

Al respecto debemos tener en cuenta que la Directiva Nro. 13-2003-SUNARP/SN, fue aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos en cambio, los precedentes o acuerdos son emitidos por el Tribunal Registral, órgano jerárquicamente inferior. En un criterio de jerarquía es evidente que una resolución, precedente o acuerdo no pueden dejar sin efecto una directiva.

## **SEXTA**

En la presente investigación se ha redactado una fórmula legislativa para modificar el artículo n° 74 del reglamento de calificación e inscripción de títulos de procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio viabilizados notarialmente. Esto en función a que se requiere una modificación al reglamento de inscripción de los registros públicos en cuanto a la calificación de los procedimientos de P.A.D. viabilizadas notarialmente; así como sanciones, en caso los señores registradores de manera dolosa, incumplan las normas legales, directivas, precedentes de observancia obligatoria, causando perjuicio a los requirentes y deteniendo el desarrollo económico de una nación.

## **SÉPTIMA**



Finalmente debemos concluir que la calificación registral, tal como se está llevando a cabo en la actualidad afecta la naturaleza de los procesos de usucapión viabilizada vía notarial en el Perú. es la desnaturalización de la calificación registral que efectúan los registradores respecto de los procesos de usucapión tramitadas notarialmente. Esto en cuanto los registradores califican la motivación del procedimiento de prescripción con lo que van más allá de su función que debería limitarse a la calificación de la legalidad de los procedimientos no contenciosos sustanciados notarialmente como si los hubiese tramitado el juez, con esto trastocan el principio rector de legalidad y por supuesto vulneran las funciones que la ley otorga a los notarios.



## RECOMENDACIONES

**Primera:** Se recomienda a los miembros del Colegio de Notarios del Cusco y Madre de Dios, que presenten como colegio una fórmula legislativa a través de su representante legal, que sería su señor Decano, sustentando la modificación del reglamento de calificación de los registros públicos en cuanto a la calificación de usucapión viabilizadas notarialmente, dicho documento lo presenten ante la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú.

**Segunda:** Se le recomienda al Colegio de Notarios del Cusco y Madre de Dios, a través de su decano, sustentar dicha fórmula legislativa, debatirla en la junta de decanos, y con la aprobación de dicha entidad presentarla al congreso, con la anuencia de todos y por lo menos la mayoría de los decanos del Perú.



### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2002). *Derecho Civil I*. Barcelona: Editorial Librería Bosch.
- Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España.
- Álvarez, José Antonio. “Curso de Derecho Reales”, Ed. Civitas. Madrid 1986.
- Arguello, L. R. (2004). *Manual de Derecho Romano* . Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Cámara, S. (2004). *Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos*. España: Universidad de la Rioja.
- Avendaño Valdez. (1988). *Atributos y caracteres del derecho de propiedad*, en Biblioteca para leer el código civil, Lima. PUCP.
- Barassi, L. (1955). *Instituciones de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Bosh.
- Barbero, D. (2000). *Sistema de Derecho Privado, Introducción, Parte Preliminar y Parte General*. Milano: Giuffré Editore.



- Becerra, C. E. (2000) “*La Competencia Notarial En Asuntos No Contenciosos. Análisis Crítico De La Legislación Peruana*”. Folio Real. Revista Peruana De Derecho Registral y Notarial.
- Becerra, C. E. (2000). Configuración histórica del Notariado Latino. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, en Folio Real*(N° 2).
- Carneiro, J. (1993). *Derecho notarial, expresión sistemática del régimen legal vigente*. Tercera Edición. Lima; Editora Distribuidora FECAT E.I.R.L.
- Ccapa, R. (2010). *Curso de especialización para el acceso a la función notarial*. Primera Edición, Arequipa, Editorial Adrus.
- Casanova, (2017), *Críticas a la Jurisprudencias el Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Causee, P. y. (1990). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Depalma.
- Cuadros, C. (1988). *Derechos Reales* (Vol. Tomo I). Lima: Empres Editora Latina S.A.
- Chico, J. M. (1994). *Estudios sobre Derecho hipotecario*. Madrid: Editorial Marcial Pons.
- De Soto, H. (2016). *Formalizar Para Crecer Y Vivir Seguros*. Instituto Libertad y Democracia, Lima.
- Deimundo, S. R. (1989). *Pensamiento y sentimiento sobre el Notariado*. Buenos Aires: Depalma.
- Espín, D. (1952). *Manual de Derecho Civil Español* . Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.



- Fernández, J. (2018). *Análisis de los antecedentes históricos del registro de la propiedad: Evolución del sistema español de publicidad inmobiliaria*. España: Universitat Pompeu Fabra
- Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo II, 3ª Ed. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2013) *Tratado De Derechos Reales*. Tomo II, 3ª Ed. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2016). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (Tercera Edición ed.). Lima: Juristas Editores E.I. R.L.
- Gonzales, G. (2015). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. 2ª Ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, G. (2015). *Bases fundamentales del Derecho Registral*. Lima: Anuario Iberoamericano De Derecho Notarial.
- Gutiérrez, M. S. (2013). *Guía Rápida de Derecho Registral*. Lima: Gaceta Notarial.
- Huerta, O. (2020). *Inscripción registral de la prescripción adquisitiva de dominio notarial*. Lima: Grijley E.I.R.L.
- Luque, M. E. (2014). *Compilación Temática de Legislación Notarial*. Lima: Gaceta Notarial.
- Manzano, A., & Manzano, M. (2008). *Instituciones de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.



Milano, C. (2012). *La calificación registral y la figura del registrador*. Revista de la Facultad de Derecho. Núm. 32, pp253-265.

Recalde, W. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. 1ª Ed. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Villalva, G. (2017). *Derecho Notarial*. 2ª Ed. Huancayo: Universidad Continental.

## **ANEXOS**

### **ANEXO N° 1**

## **RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **N° 490-2003-SUNARP-SN**

Lima, 9 de octubre de 2003

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Ley N° 26366 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el que está integrado, entre otros, por el Registro de Propiedad Inmueble que comprende, entre sus Registros, al Registro de Predios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27755;

Que, los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157, contemplan la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y la declaración notarial de formación de títulos supletorios, respectivamente, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333;

Que, asimismo, en el artículo 13 de la Ley N° 27333, se regulan los procedimientos para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles;

Que, sin embargo, en instancias registrales, existen posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de las figuras jurídicas citadas en los dos considerandos precedentes, que requieren ser uniformizadas;





Que, es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios;

Que, es función y atribución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3 de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, normar y coordinar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión N° 177 del 2 de octubre de 2003, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad aprobar la Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas;

Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto en el literal I) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP;

**SE RESUELVE:**

Artículo Primero. - Aprobar la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que uniformiza los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, deformación de títulos supletorios, o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Artículo Segundo. - Encargar a las Jefaturas de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, adoptar las medidas que permitan una adecuada difusión de la citada Directiva.

Artículo Tercero. - La Directiva a que se refiere el artículo primero entrará en vigencia a los siete días de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS GAMARRA UGAZ

Superintendente Nacional de los Registros Públicos



## ANEXO N° 2

### DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN

#### 1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Los actos inscribibles en el Registro de Predios se encuentran regulados mayoritariamente por lo dispuesto en el Código Civil, en el Reglamento de las Inscripciones y su ampliación, en el Reglamento General de los Registros Públicos, en la 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, Ley N° 27157, su Reglamento, y por la Ley N° 27333.

Los artículos 21 y 22 de la Ley N° 27157, contemplan la figura de la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, y la declaración notarial de formación de títulos supletorios, respectivamente, cuyo trámite ha sido normado tanto en el reglamento de la citada ley, como en los artículos 5 y 6 de la Ley N° 27333.

Asimismo, en el artículo 13 de la Ley N° 27333, se ha determinado y regulado los procedimientos para lograr el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles.

Ahora bien, en instancias registrales existen posiciones interpretativas que sostienen que los actos descritos en el párrafo precedente, sólo son procedentes cuando la declaración notarial recae sobre edificaciones en terrenos que cuenten con la inscripción, como mínimo, de la primera etapa del procedimiento administrativo municipal para la aprobación de habilitaciones urbanas, es decir, que cuenten con la aprobación de la habilitación urbana; sin embargo, del literal k) del artículo 5 de la norma citada en la última parte del párrafo precedente, concordado con el inciso 6.1 del artículo 6 y con el



inciso 13.1 del artículo 13 de la misma, puede apreciarse que la declaración notarial de prescripción adquisitiva, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, puede recaer también sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, lo que nos lleva a dos conclusiones : i) que, no se requiere la existencia de edificaciones; y, ii) que, no resulta exigible la previa inscripción de la aprobación de la habilitación urbana, sino tan sólo que los inmuebles materia de declaración se encuentren ubicados en áreas que cuenten con zonificación urbana.

En ese sentido, corresponde emitir la presente directiva, a efectos de adoptar como criterio de interpretación registral uniforme, las conclusiones detalladas en el párrafo precedente.

Asimismo, atendiendo a lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio 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.

Finalmente, es conveniente precisar los documentos que deben ser presentados al registro para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de inmuebles ya inmatriculados, siempre en estricta aplicación de las normas que constituyen el sustento legal de la presente directiva, dejando constancia, desde ya, y de acuerdo a lo señalado en el párrafo que antecede, que la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no predeterminará todos los extremos de la declaración notarial, si del título presentado para su inscripción, puede apreciarse que durante la tramitación de tal solicitud, aquella fue variada.

## **II. OBJETO**

Uniformizar los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

## **III. ALCANCE**

Todos los Órganos Desconcentrados que integran la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## **IV. BASE LEGAL**

- Código Civil: Artículos 950, 952, y 2018.
- Código Procesal Civil: Artículo 504 y siguientes.



- Ley N° 27157: artículos 21 y 22.
- Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC: artículos 39 al 43.
- Ley N° 27333: artículos 5 y 6.
- Ley N° 26662: artículo 12.
- Reglamento de las Inscripciones, aprobado por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936 y su ampliación, aprobada por acuerdo de la Corte Suprema de fecha 18 de junio de 1970.- Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN.
- Ley N° 27972: Artículo 79.
- Ley N° 26366.

## V. CONTENIDO

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 del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento.

5.2. El Registrador calificará los títulos referidos a 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.

5.3. 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:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;
- b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.

Anotada preventivamente dicha solicitud, el Registrador que califique la solicitud de inscripción definitiva de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, no exigirá que esta última se



adecue a la solicitud anotada, si del título presentado se advierte que ella ha sido variada o modificada en el trámite del asunto no contencioso de competencia notarial.

5.4. No es procedente la anotación preventiva de la solicitud de formación de títulos supletorios, de declaración de prescripción adquisitiva, ni de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, que recaigan sobre inmuebles no inmatriculados.

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.

5.6. En aplicación literal del artículo 13 de la Ley N° 27333, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo, puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el punto 5.1 de la presente Directiva.

5.7. 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.

## **VI. RESPONSABILIDAD**

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes de los Órganos Desconcentrados, los Gerentes Registrales, los Registradores y demás servidores registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.