Universidad Católica de Santa María

## Escuela de Postgrado

## Maestría en Derecho Civil

# Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa - 2024


Tesis presentada por:

**Quea Ticona, Evelyn Deysi**

**ORCID: 0009-0000-9159-7436**


para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil


Asesor (a):

**Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis**

**ORCID: 0009-0004-8882-2398**



Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

## ESCUELA DE POSTGRADO

## DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 08 de Junio del 2026

**Dictamen: 014407-C-EPG-2026**

Visto el borrador del expediente 014407, presentado por:

**2018006372 - QUEA TICONA EVELYN DEYSI**

Titulado:

**AFECTACIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN VIRTUD A LA INSCRIPCIÓN DE PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS ENTRE COPROPIETARIOS, AREQUIPA - 2024**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

**29224973 - AYBAR ROLDAN CAROLINA**
**DICTAMINADOR**

**29385838 - PAREDES BEDREGAL EMMEL BENITO**
**DICTAMINADOR**

**70020897 - ANGULO MANRIQUE DANIEL**
**DICTAMINADOR**

Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa - 2024

INFORME DE ORIGINALIDAD

| 18% | 18% | 5% | 10% |
|---|---|---|---|
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

FUENTES PRIMARIAS

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru<br>Trabajo del estudiante | 3% |
| 2 | Submitted to Universidad Católica de Santa María<br>Trabajo del estudiante | 2% |
| 3 | hdl.handle.net<br>Fuente de Internet | 2% |
| 4 | repositorio.untumbes.edu.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 5 | idoc.pub<br>Fuente de Internet | 1% |
| 6 | qdoc.tips<br>Fuente de Internet | 1% |
| 7 | Submitted to Universidad Cesar Vallejo<br>Trabajo del estudiante | 1% |
| 8 | vsip.info<br>Fuente de Internet | 1% |
| 9 | scr.sunarp.gob.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 10 | www.sunarp.gob.pe<br>Fuente de Internet | 1% |
| 11 | repositorio.ucsm.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 12 | Submitted to Universidad Andina del Cusco<br>Trabajo del estudiante | <1% |
| 13 | repositorio.continental.edu.pe<br>Fuente de Internet | <1% |
| 14 | Submitted to Universidad Tecnologica del Peru<br>Trabajo del estudiante | <1% |
| | repositorio.uti.edu.ec | |

**DEDICATORIA**

A mis padres y hermanos,

por su constante apoyo, unión y confianza,

que han sido fundamentales en el logro de este objetivo.

**AGRADECIMIENTOS**

A mi asesor, por su orientación, paciencia y valioso acompañamiento en el desarrollo de la presente investigación.

A los especialistas y registradores públicos que participaron en el estudio, por su disposición y aporte profesional.

A mi familia, por su apoyo constante a lo largo de este proceso académico.

## RESUMEN

La presente investigación analiza la problemática registral generada por la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, pese a la prohibición del artículo 985 del Código Civil, situación que se ve favorecida por la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN y el precedente vinculante del Tribunal Registral (Pleno N.º 215), los cuales restringen la calificación registral al plano formal e impiden evaluar la contravención normativa de fondo, afectando la seguridad jurídica y exponiendo a los copropietarios a riesgos de pérdida de derechos, nulidades y litigios. El objetivo general es: "Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024."; y los objetivos específicos son: "Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.", "Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.", "Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción." y "Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de la legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial." La metodología es de tipo aplicada y nivel explicativo, con uso de entrevista y observación documental, empleando guía/balotario de preguntas y ficha de observación documental, revisando siete títulos observados o tachados, entrevistando a diez registradores y analizando siete resoluciones del Tribunal Registral, con trabajo de campo en Arequipa (2024). Se concluye que existe afectación del Principio de Seguridad Jurídica cuando se inscriben prescripciones entre copropietarios sin emplazamiento íntegro, sin motivación suficiente o en contradicción con el artículo 985, por lo que resulta conveniente restringir o condicionar la vía notarial y reforzar estándares probatorios, notificaciones y salvaguardas registrales, articulando criterios entre registro, notarías y Poder Judicial para preservar la certeza y previsibilidad del sistema.



**Palabras Clave:** Seguridad jurídica, copropiedad, prescripción adquisitiva.

## ABSTRACT

This research examines the Peruvian registry problem caused by the registration of acquisitive prescription claims among co-owners despite the prohibition set out in Article 985 of the Civil Code, a situation facilitated by Directive No. 13-2003-SUNARP-SN and the binding precedent of the Registry Tribunal (Plenary No. 215), which limit registry review to formal aspects and prevent substantive legality control, thereby undermining legal certainty and exposing co-owners to loss of rights, nullity risks, and litigation. The general objective is: "Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024."; and the specific objectives are: "Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.", "Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.", "Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.", and "Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN limita la calificación registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial." The methodology is applied with an explanatory level, using interviews and documentary review through structured instruments, including analysis of five substantively rejected filings, interviews with ten registrars, and review of seven Registry Tribunal resolutions, within Arequipa (2024). It concludes that legal certainty is affected when registrations proceed without full summons of co-owners, without sufficient reasoning, or in direct contradiction to Article 985; thus, restricting or conditioning the notarial route and strengthening evidentiary standards, notifications, and registry safeguards (along with coordinated criteria among courts, notaries, and registries) better preserves system predictability.



**Keywords:** legal certainty, co-ownership, acquisitive prescription.

# ÍNDICE

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTOS**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

**INTRODUCCIÓN** ..... 1

**HIPÓTESIS** ..... 3

**OBJETIVOS** ..... 3

**Objetivo general** ..... 3

**Objetivos específicos** ..... 3

**CAPITULO I: MARCO TEÓRICO** ..... 4

**1. Principio de seguridad jurídica** ..... 4

**1.1. Definición y concepto** ..... 4

**1.2. Características del principio de seguridad jurídica** ..... 4

**1.2.1. Estabilidad** ..... 4

**1.2.2. Previsibilidad** ..... 5

**1.2.3. Certeza jurídica** ..... 5

**1.3. Finalidad del principio de seguridad jurídica** ..... 5

**1.4. El principio de seguridad jurídica en el Estado Constitucional de Derecho** ..... 6

**1.5. Principios conexos y complementarios** ..... 7

**1.5.1. Principio de legalidad** ..... 7

**1.5.2. Principio de buena fe registral** ..... 7

**1.5.3. Principio de legitimidad registral** ..... 7

**2. Principio de seguridad jurídica en el ámbito notarial y registral** ..... 8

**2.1. Seguridad jurídica notarial** ..... 8

**2.1.2. Rol del notario en la seguridad jurídica** ..... 9

**2.1.3. Límites y responsabilidad del notario** ..... 9

**2.2. Seguridad jurídica registral** ..... 13

**2.2.1. Concepto, características y alcances** ..... 13

**2.2.2. Principios rectores del sistema registral peruano** ..... 14

**2.2.3. Función del registrador público y sus responsabilidades** ..... 15

**3. La prescripción adquisitiva de dominio ..... 15**
**3.1. Noción ..... 15**
**3.2. Elementos de la prescripción adquisitiva ..... 18**
**3.2.1. Posesión continua, pacífica, como propietario y pública ..... 18**
**3.2.2. Plazos exigidos por el Código Civil ..... 19**
**3.2.3. Diferencia entre prescripción ordinaria y extraordinaria ..... 20**
**3.4. Formas y procedimientos para la prescripción adquisitiva ..... 21**
**3.4.1. Procedimiento judicial ..... 21**
**3.4.2. Procedimiento notarial ..... 21**
**3.4.3. Comparativa entre procedimientos judicial y notarial ..... 25**
**3.5. Efecto de la prescripción ..... 26**
**3.6. Interrupción y suspensión ..... 27**
**4. Prescripción adquisitiva o usucapión entre copropietarios ..... 29**
**4.1. Régimen jurídico de la copropiedad ..... 29**
**4.1.1. Noción y fundamento ..... 29**
**4.2. Análisis del artículo 985 del Código Civil peruano ..... 30**
**4.2.1. Prohibición de prescripción adquisitiva entre copropietarios ..... 30**
**4.2.2. Fundamentos y finalidad de la prohibición ..... 30**
**4.2.3. Jurisprudencia relevante sobre la aplicación del artículo 985 ..... 33**
**4.3. Problemática generada por la prescripción adquisitiva entre copropietarios ..... 34**
**4.3.1. Vulneración a los derechos patrimoniales de los copropietarios ..... 34**
**4.3.2. Impacto sobre la seguridad jurídica y estabilidad registral ..... 36**
**5. Análisis dogmático sobre las acciones civiles y penales que el condómino puede accionar ..... 37**
**5.1. Acciones Civiles ..... 37**
***5.1.1. Derecho de Retracto en el Código Civil* ..... 37**
***5.1.2. Acciones Civiles en el Código Procesal Civil* ..... 40**
**5.2. Acciones penales ..... 43**
***5.2.1. Definición, bien jurídico protegido y configuración típica* ..... 43**
***5.2.2. Elementos subjetivos y el presupuesto del perjuicio potencial* ..... 44**
***5.2.3. El delito de uso de documento ideológicamente falso* ..... 45**
**5.3. Implicancias jurídicas en los Registros Públicos ..... 46**

*5.3.1. Si el denunciante es declarado víctima* ..... 46
*5.3.2. Si el denunciado es declarado inocente* ..... 46
**6. Análisis crítico de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN y precedentes registrales** ..... 47
**6.1. Contenido y alcance de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN** ..... 48
**6.1.1. Numeral 5.2: Limitación de la calificación registral** ..... 49
**6.1.2. Restricciones a la evaluación de fondo en procedimientos notariales no contenciosos** ..... 49
**6.2. Precedentes vinculantes del Tribunal Registral (Pleno N.º 215)** ..... 51
**6.2.1. Alcances y efectos sobre la práctica registral** ..... 52
**6.3. Problemas generados por la aplicación de la Directiva y precedentes vinculantes** ..... 53
**6.3.1. Conflicto con el principio de jerarquía normativa (Directivas vs. Código Civil)** ..... 53
**6.3.2. Impacto en la función calificadora del registrador público** ..... 55
**6.3.3. Análisis de resoluciones registrales relevantes (Resoluciones N.º 2360-2021, 1486-2023, entre otras)** ..... 58
**7. Afectación al principio de seguridad jurídica por inscripciones contrarias al artículo 985 del Código Civil** ..... 61
**7.1 Posiciones doctrinales sobre la afectación de la seguridad jurídica** ..... 61
**7.2 Jurisprudencia relevante sobre la aplicación del artículo 985 a nivel judicial** ..... 62
**8. Derecho comparado** ..... 63
**8.1. Regulación sobre prescripción adquisitiva en copropiedad** ..... 63
**8.1.1. Doctrina española** ..... 63
**8.1.2. Doctrina brasileña** ..... 64
**8.1.3. Doctrina chilena** ..... 64
**8.1.4. Doctrina italiana** ..... 64
**8.1.5. Doctrina nicaragüense** ..... 64
**8.2. Experiencias internacionales sobre control sustantivo en la calificación registral** ..... 65
**CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO** ..... 66
**1. Tipo y nivel de investigación** ..... 66

1.1. Tipo ..... 66
1.2. Nivel ..... 66
2. Técnicas, instrumentos y materiales de verificación ..... 66
2.1. Técnicas ..... 66
2.2. Instrumentos y materiales de verificación ..... 67
2.3. Tabla de aplicación de las técnicas e instrumentos ..... 68
3. Campo de verificación ..... 68
3.1. Ubicación espacial ..... 68
3.2. Ubicación temporal ..... 69
3.3. Unidades de estudio ..... 69
3.3.1. Respecto a los expertos entrevistados: ..... 69
3.3.1.1. Población, muestra y muestreo ..... 69
3.3.2. Respecto a las resoluciones por parte del Tribunal Registral ..... 71
3.3.2.1. Población, muestra y muestreo ..... 71
4. Estrategia de recolección de datos ..... 73
4.1. Revisión Conceptual ..... 73
4.2. Revisión documental ..... 73
4.3. Revisión de expedientes ..... 73
4.4. Realización de entrevistas ..... 74
CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS ..... 75
1. RESULTADOS ..... 75
1.1. Respecto al primer objetivo específico ..... 76
1.2. Respecto al segundo objetivo específico ..... 81
1.3. Respecto al tercer objetivo específico ..... 87
1.4. Respecto al cuarto objetivo específico ..... 91
1.5. Respecto al objetivo general ..... 100
2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS ..... 108
a) Discusión del primer objetivo específico ..... 108
b) Discusión del segundo objetivo específico ..... 110
c) Discusión del tercer objetivo específico ..... 112
d) Discusión del cuarto objetivo específico ..... 113
e) Discusión del objetivo general ..... 115
3. CONCLUSIONES ..... 119
4. RECOMENDACIONES ..... 120

**REFERENCIAS** ..... **121**
**ANEXOS** ..... **128**

# ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Listado de expertos a entrevistar ..... 69

Tabla 2 Criterios de inclusión ..... 70

Tabla 3 Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con la prescripción adquisitiva entre copropietarios ..... 71

Tabla 4 Criterios de inclusión ..... 73

Tabla 5 Lista de Entrevistados ..... 75

Tabla 6 Respuestas de la pregunta N.° 1 ..... 76

Tabla 7 Respuestas de la pregunta N.° 2 ..... 78

Tabla 8 Respuestas de la pregunta N.° 3 ..... 81

Tabla 9 Respuestas de la pregunta N.° 4 ..... 83

Tabla 10 Respuestas de la pregunta N.° 5 ..... 85

Tabla 11 Respuestas de la pregunta N.° 6 ..... 87

Tabla 12 Respuestas de la pregunta N.° 7 ..... 89

Tabla 13 Respuestas de la pregunta N.° 8 ..... 91

Tabla 14 Respuestas de la pregunta N.° 9 ..... 93

Tabla 15 Ficha de observación documental N.° 1 ..... 95

Tabla 16 Ficha de observación documental N.° 2 ..... 95

Tabla 17 Ficha de observación documental N.° 3 ..... 96

Tabla 18 Ficha de observación documental N.° 4 ..... 96

Tabla 19 Ficha de observación documental N.° 5 ..... 97

Tabla 20 Ficha de observación documental N.° 6 ..... 98

Tabla 21 Ficha de observación documental N.° 7 ..... 98

Tabla 22 Respuestas de la pregunta N.° 10 ..... 101

Tabla 23 Respuestas de la pregunta N.° 11 ..... 103

Tabla 24 Respuestas de la pregunta N.° 12 ..... 105

# INTRODUCCIÓN

En el sistema registral peruano se ha configurado una problemática relevante vinculada a la inscripción de prescripciones adquisitivas de dominio entre copropietarios, pese a la prohibición expresa contenida en el artículo 985 del Código Civil. Dicha disposición establece de manera clara que los bienes comunes no pueden ser adquiridos por prescripción entre copropietarios; sin embargo, en la práctica registral esta prohibición se ve relativizada debido a la aplicación de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN y de los precedentes vinculantes del Tribunal Registral, en particular el Pleno N.º 214. Estas normas administrativas limitan la función calificadora del registrador público a aspectos meramente formales en los procedimientos notariales no contenciosos, excluyendo la posibilidad de evaluar el fondo del acto, incluso cuando este resulta manifiestamente contrario al Código Civil.

Como consecuencia de ello, se vienen inscribiendo prescripciones adquisitivas entre copropietarios sin un control sustantivo adecuado, generando un conflicto directo con el principio de jerarquía normativa y debilitando el principio de seguridad jurídica. La prevalencia de directivas y precedentes administrativos sobre normas civiles de mayor rango ha permitido que actos contrarios al ordenamiento jurídico ingresen al registro, exponiendo a los copropietarios a la pérdida de sus derechos patrimoniales y afectando la función esencial del sistema registral como garante de certeza, estabilidad y confianza. Este escenario se refleja, por ejemplo, en resoluciones del Tribunal Registral como la Resolución N.º 2360-2021-SUNARP-TR, en la que se deja sin efecto una tacha sustentada en el artículo 985 del Código Civil, bajo el argumento de que la evaluación de fondo corresponde exclusivamente al notario.

En atención a esta problemática, el primer capítulo de la investigación desarrolla el marco teórico del estudio, abordando de manera sistemática el principio de seguridad jurídica, sus características, finalidad y su rol dentro del Estado constitucional de derecho. Asimismo, se analizan los principios conexos de legalidad, buena fe registral y legitimidad registral, así como la seguridad jurídica en los ámbitos notarial y registral, precisando las funciones y responsabilidades tanto del notario como del registrador público. En este capítulo también se examina la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, sus elementos, procedimientos y efectos, con especial énfasis en la prohibición de la

prescripción entre copropietarios prevista en el artículo 985 del Código Civil y en la problemática que genera su inobservancia.

El segundo capítulo está destinado al marco metodológico de la investigación, en el cual se precisan el tipo y nivel de estudio, las técnicas e instrumentos de recolección de información y el campo de verificación. Se detalla la estrategia metodológica empleada, que incluye la revisión doctrinal y normativa, el análisis de resoluciones del Tribunal Registral y la realización de entrevistas a expertos, lo que permite evaluar de manera integral la afectación al principio de seguridad jurídica derivada de las inscripciones cuestionadas.

En el tercer capítulo se presenta el análisis y la discusión de los resultados obtenidos, organizados conforme a los objetivos específicos y al objetivo general de la investigación. Se examinan críticamente los hallazgos empíricos y documentales, contrastándolos con el marco teórico y normativo desarrollado, a fin de evidenciar las consecuencias jurídicas y registrales de la aplicación de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN y de los precedentes vinculantes. Finalmente, se formulan conclusiones y recomendaciones orientadas a proponer eventuales reformas normativas que permitan reforzar la función calificadora del registrador y restituir la primacía del Código Civil en resguardo de la seguridad jurídica.

Se espera que la presente investigación contribuya a fortalecer el debate doctrinal y práctico sobre los límites de la calificación registral y la correcta aplicación del principio de jerarquía normativa, promoviendo un sistema registral que garantice efectivamente la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los copropietarios. En ese sentido, la pregunta general que orienta el estudio es: ¿Existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

## HIPÓTESIS

**Dado que** la Directiva N.° 013-2003-SUNARP-SN establece que el registrador no debe evaluar el fondo del procedimiento notarial en los casos de prescripciones adquisitivas, **es probable que** ello facilite la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios sin control de fondo lo cual ocasionaría afectación al principio de seguridad jurídica.

## OBJETIVOS

### Objetivo general

- Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024.

### Objetivos específicos

- Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.
- Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.
- Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.
- Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de la legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.

# CAPITULO I: MARCO TEÓRICO

## 1. Principio de seguridad jurídica

### 1.1. Definición y concepto

El principio de seguridad jurídica es un principio fundamental del derecho que proporciona certeza sobre el marco normativo aplicable a una determinada situación legal. En los Estados democráticos, garantizar este principio es una responsabilidad esencial, lo que ha llevado a una creciente preocupación por la calidad de las normas. La falta de claridad en la legislación puede generar incertidumbre, afectando directamente el ejercicio de los derechos de los ciudadanos (Campos, 2018).

Para Rodríguez (2007), el principio de seguridad jurídica requiere que las normas sean claras, de tal manera que los ciudadanos comprendan sus derechos y obligaciones. Cuando la normativa es ambigua o genera confusión, se vulnera la seguridad jurídica, afectando la estabilidad del sistema legal y la autenticidad del Estado de Derecho en cada país. Según Lifante (2013) citando a Atienza (1985), la seguridad jurídica se traduce como la capacidad que nos proporciona el derecho de prever las consecuencias de determinadas conductas.

### 1.2. Características del principio de seguridad jurídica

#### 1.2.1. Estabilidad

Según Guilherme (2012), la estabilidad, continuidad del ordenamiento jurídico y previsibilidad de las consecuencias de determinadas conductas, visto desde la seguridad jurídica, son fundamentales para la formación de un Estado de Derecho. De esta manera, la estabilidad jurídica se presenta como una característica fundamental de la seguridad jurídica, ya que permite que las normas sean previsibles y confiables en el tiempo, evitando cambios arbitrarios que puedan afectar derechos adquiridos. Según la doctrina jurídica, la estabilidad normativa garantiza que las reglas del sistema legal sean consistentes y duraderas, lo que fortalece la confianza de los ciudadanos en el ordenamiento jurídico.

### 1.2.2. Previsibilidad

Lifante (2013) indica que el término previsibilidad de manera general está referido a acontecimientos futuros. Al relacionarse a lo jurídico, la previsibilidad se refiere a la posibilidad de anticipar las consecuencias de las acciones dentro del marco legal establecido. Este concepto abarca tanto comportamientos individuales regulados por la normativa como actos jurídicos más complejos, ya sea impulsados por particulares (despidos, presentación de demandas) o por las propias instituciones del Estado (multas, indemnizaciones, decisiones urbanísticas). En esencia, la previsibilidad jurídica garantiza que las normas sean estables y comprensibles, permitiendo a ciudadanos y entidades tomar decisiones con certeza y confianza.

### 1.2.3. Certeza jurídica

Para Villegas (1993), la certeza jurídica es esencial para la estabilidad del sistema normativo y la confianza de los ciudadanos. No basta con que las normas sean creadas por los representantes del pueblo; es crucial que no se modifiquen de manera retroactiva, asegurando reglas del juego claras y previsibles. En este sentido, los contribuyentes deben contar con una legislación de fondo coherente y estable, así como con normas procesales que les permitan ejercer sus derechos de manera efectiva. Según Garrote (2021), la certeza del derecho es seguridad jurídica, certeza sobre lo que contempla la norma y sobre qué norma debe aplicarse a cada caso.

## 1.3. Finalidad del principio de seguridad jurídica

La seguridad jurídica busca mantener la certeza y previsibilidad del derecho (Garrote, 2021). Según Carbonell (2021), la seguridad jurídica tiene como finalidad garantizar que tanto la estructura del sistema legal como su aplicación sean justas y correctas, asegurando así el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico.

Por otro lado, la falta de claridad, estabilidad y coherencia en el marco legal genera incertidumbre en la aplicación de las normas. Esta falta de previsibilidad puede derivar de leyes ambiguas, contradictorias o sujetas a modificaciones constantes y arbitrarias. Entre sus efectos se encuentran la pérdida de confianza en el sistema legal, el aumento de la corrupción y la ineficiencia judicial, así como la dificultad para el desarrollo económico

y social. La incertidumbre jurídica afecta tanto a los ciudadanos como a las empresas, obstaculizando decisiones y promoviendo un entorno de inseguridad y desorden. (REMOVE GROUP, 2024)

### 1.4. El principio de seguridad jurídica en el Estado Constitucional de Derecho

Cueva (2019) citando a Ávila (2008) señala que, en un Estado Constitucional, la organización estatal constituye la base, los derechos representan el propósito y la democracia es el mecanismo para garantizar su cumplimiento. Los derechos individuales establecen límites al poder, impidiendo su vulneración por cualquier autoridad, incluso si cuenta con respaldo legislativo o mayoritario. Además, los poderes públicos tienen la responsabilidad de asegurar el pleno ejercicio de estos derechos. En este modelo, la Constitución define la estructura del poder, el contenido de las leyes y la forma en que se ejerce la autoridad, siendo de aplicación directa por cualquier ciudadano, juez o funcionario.

Al respecto, refieren Gavilànez, Nevàrez, & Cleonares (2020) que el Estado Constitucional de derechos y justicia se fundamenta en principios esenciales, entre ellos el ordenamiento jurídico, que debe garantizar un Estado de Derecho sólido. Este se sustenta en principios constitucionales como la legalidad, la seguridad jurídica y la supremacía constitucional, los cuales aseguran la correcta legislación y aplicación de las normas por parte de los operadores de justicia.

## 1.5. Principios conexos y complementarios

### 1.5.1. Principio de legalidad

El principio de legalidad establece que el ejercicio del poder público debe ajustarse estrictamente a la ley vigente y su jurisdicción, sin depender de la voluntad individual. Cuando un Estado respeta este principio, sus instituciones actúan dentro del marco constitucional y bajo el imperio de la ley. Ahora bien, la seguridad jurídica depende de la aplicación rigurosa del principio de legalidad, considerado la "regla de oro" del derecho público. Este principio es esencial para que un Estado pueda ser reconocido como un Estado de derecho, ya que el poder encuentra su fundamento y límite en las normas jurídicas. Asimismo, el respeto al principio de legalidad y la jerarquía normativa son pilares de la seguridad jurídica. Esto implica que los actos del poder público deben ajustarse exactamente a lo que la ley autoriza, evitando que la potestad administrativa exceda sus límites. Además, las autoridades deben aplicar primero la Constitución y, en función de ella, el resto de normas que conforman el ordenamiento jurídico del Estado (Gavilànez y otros, 2020)

### 1.5.2. Principio de buena fe registral

La buena fe registral o fe pública registral, protege a un tercero que, actuando de buena fe, inscribe su título adquisitivo oneroso en el registro. Esta protección se mantiene incluso si posteriormente se anula, rescinde o resuelve el título previo al suyo (Gonzales, 2016). La finalidad de este principio es evitar el riesgo derivado de la nulidad o ineficacia de actos jurídicos anteriores, los cuales podrían perjudicar a los adquirentes sucesivos. De esta manera, se garantiza la estabilidad y seguridad jurídica en las transacciones registrales, fortaleciendo la confianza en el sistema y protegiendo a quienes adquieren derechos confiando en la información contenida en el registro.

### 1.5.3. Principio de legitimidad registral

Para Muñoz (2019), la legitimación constituye uno de los principios fundamentales de la actividad registral, ya que garantiza certeza y seguridad jurídica respecto a la titularidad de los bienes y su transmisión. Se considera legítimo aquello que

ha sido registrado con una presunción de existencia, integridad y exactitud, lo que le otorga mayor eficacia jurídica.

Este principio surge con la inscripción o anotación en el Registro, de manera que, mientras no se demuestre la inexactitud de lo registrado en comparación con la realidad, prevalece lo asentado. Lo inscrito goza de eficacia y genera una presunción juris tantum, lo que significa que el titular aparente es considerado el real. Sin embargo, cuando se trata de actos que afectan el interés de terceros, la presunción adquiere el carácter de juris et de jure, protegiendo a los adquirentes de buena fe y asegurando que el derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

## 2. Principio de seguridad jurídica en el ámbito notarial y registral

### 2.1. Seguridad jurídica notarial

Muñoz (2010) refiere que, en el ámbito del derecho notarial, como en cualquier otra rama jurídica, la seguridad jurídica se materializa cuando existe previsibilidad en la corrección de las normas. Esto no solo implica una adecuada formulación de la normativa notarial, sino también su cumplimiento por parte de quienes están sujetos a ella, especialmente el notario y la autoridad competente.

Ahora bien, Muñoz (2010) citando a Pérez Luño hace mención a las condiciones esenciales para garantizar la seguridad jurídica en el derecho notarial. En primer lugar, las normas notariales deben ser promulgadas correctamente y conocidas por sus destinatarios para que puedan ser aplicadas (lex promulgata). Además, su contenido debe ser claro y comprensible, evitando ambigüedades que generen confusión en su aplicación (lex manifiesta). Asimismo, es fundamental que exista una respuesta sancionadora ante el incumplimiento de las normas, ya que la falta de consecuencias debilitaría su eficacia (lex plena). Por otro lado, el derecho notarial debe proporcionar seguridad a sus destinatarios, permitiendo prever los efectos jurídicos de los actos celebrados ante notario (lex previa). Finalmente, la estabilidad normativa es clave para generar confianza en el sistema, evitando reformas constantes que puedan generar incertidumbre entre los sujetos involucrados en los actos notariales (lex perpetua).

### 2.1.2. Rol del notario en la seguridad jurídica

Según lo expresa Rìos (2012), la intervención del notario facilita la preservación de la seguridad o certeza jurídica, uno de los más altos valores para conservar la paz, el orden y el progreso sociales. Por su lado, De Vettori (2021) indica que, al ser un profesional investido de la fe pública, encargado de garantizar la seguridad jurídica en los actos que se presentan ante él, debe actuar con precisión y legalidad. Es decir, ejercer con conciencia, interpretando y adecuando las solicitudes de las personas a la ley y a la verdad. Su labor se centra en la búsqueda de la justicia y la corrección, asegurando que los actos jurídicos sean legítimos y cumplan con los principios legales. En este sentido, su rol es fundamental para fortalecer la confianza en el sistema legal y garantizar la estabilidad en las relaciones jurídicas.

### 2.1.3. Límites y responsabilidad del notario

Los límites y responsabilidades del notario se encuentran recogidos en el Decreto Legislativo del Notariado, D.L. N1049 (2008), que señala en su artículo 16 lo siguiente:

> ***Artículo 16.- Obligaciones del Notario***
>
> *El notario está obligado a:*
>
> *a) Abrir su oficina obligatoriamente en el distrito en el que ha sido localizado y mantener la atención al público no menos de siete horas diarias de lunes a viernes.*
>
> *b) Asistir a su oficina, observando el horario señalado, salvo que por razón de su función tenga que cumplirla fuera de ella.*
>
> *c) Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en la ley, el reglamento y el Código de Ética.*
>
> *d) Requerir a los intervinientes la presentación del documento nacional de identidad - D.N.I. y los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional, además de la respectiva calidad migratoria vigente*

*conforme a la normativa sobre la materia, la constancia de presentación de la declaración jurada informativa sobre beneficiario final ante la SUNAT; documento que acredite que el beneficiario final ha cumplido con proporcionar información sobre su identidad a la persona jurídica o ente jurídico, cuando corresponda; así como los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares.*"

e) *Guardar el secreto profesional.*

f) *Cumplir con esta ley y su reglamento. Asimismo, cumplir con las directivas, resoluciones, requerimientos, comisiones y responsabilidades que el Consejo del Notariado y el colegio de notarios le asignen.*

g) *Acreditar ante su colegio una capacitación permanente acorde con la función que desempeña.*

h) *Contar con una infraestructura física mínima, que permita una óptima conservación de los instrumentos protocolares y el archivo notarial, así como una adecuada prestación de servicios*

i) *Contar con una infraestructura tecnológica mínima que permita la interconexión con su colegio de notarios, la informatización que facilite la prestación de servicios notariales de intercambio comercial nacional e internacional y de gobierno electrónico seguro.*

j) *Orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes.*

k) *Guardar moderación en sus intervenciones verbales o escritas con los demás miembros de la orden y ante las juntas directivas de los colegios de notarios, el Consejo del Notariado, la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú y la Unión Internacional del Notariado Latino.*

*l) Proporcionar de manera actualizada y permanente de preferencia por vía telemática o en medios magnéticos los datos e información que le soliciten su colegio y el Consejo del Notariado. Asimismo suministrar información que los diferentes poderes del Estado pudieran requerir y siempre que no se encuentren prohibidos por ley.*

*m) Otorgar todas las facilidades que dentro de la ley pueda brindar a la inversión nacional y extranjera en el ejercicio de sus funciones.*

*n) Cumplir con las funciones que le correspondan en caso de asumir cargos directivos institucionales; y,*

*ñ) Aceptar y brindar las facilidades para las visitas de inspección que disponga tanto su Colegio de Notarios, el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado en el correspondiente oficio notarial*

*o) Aceptar y brindar las facilidades para las visitas de inspección que disponga tanto su Colegio de Notarios, el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado en el correspondiente oficio notarial, así como la Unidad de Inteligencia Financiera.*

*p) Cumplir con todas las normas pertinentes en materia de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, conforme a la legislación de la materia; entre estas la identificación del beneficiario final en los documentos que le presenten para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares".*

*q) Brindar las medidas de accesibilidad necesarias, los ajustes razonables y salvaguardias que la persona requiera.*

Asimismo, en su artículo 17 establece las siguientes prohibiciones:

***Artículo 17.- Prohibiciones al Notario***

*Está prohibido al notario:*

a) *Autorizar instrumentos públicos en los que se concedan derechos o impongan obligaciones a él, su cónyuge, ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o afines dentro del cuarto y segundo grado, respectivamente.*

b) *Autorizar instrumentos públicos de personas jurídicas en las que él, su cónyuge, o los parientes indicados en el inciso anterior participen en el capital o patrimonio, salvo en aquellos casos de sociedades que se cotizan en la bolsa de valores; así como de aquellas personas jurídicas en las que tengan la calidad de administradores, director, gerente, apoderados o representación alguna.*

c) *Ser administrador, director, gerente, apoderado o tener representación de personas jurídicas de derecho privado o público en las que el Estado, gobiernos regionales o locales, tengan participación.*

d) *Desempeñar labores o cargos dentro de la organización de los poderes públicos y del gobierno nacional, regional o local; con excepción de aquellos para los cuales ha sido elegido mediante consulta popular o ejercer el cargo de ministro y viceministro de Estado, en cuyos casos deberá solicitar la licencia correspondiente. También podrá ejercer la docencia a tiempo parcial y desempeñar las labores o los cargos otorgados en su condición de notario. Asimismo, podrá ejercer los cargos públicos de regidor y consejero regional sin necesidad de solicitar licencia.*

e) *El ejercicio de la abogacía, excepto en causa propia, de su cónyuge o de los parientes indicados en el inciso a) del presente artículo.*

f) *Tener más de una oficina notarial.*

g) *Ejercer la función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado, con excepción de lo dispuesto en el inciso k) del artículo 130 de la presente ley y el artículo 29 de la Ley N° 26662; y,*

h) *El uso de publicidad que contravenga lo dispuesto en el Código de Ética del notariado peruano.*

i) *La delegación parcial o total de sus funciones*

## 2.2. Seguridad jurídica registral

### 2.2.1. Concepto, características y alcances

Según ha referido Velasco (2025) en el Foro Registral 2025 en Ecuador, la seguridad jurídica en el ámbito registral es una garantía que proporciona certeza en los actos jurídicos mediante la inscripción de derechos en el registro. Esta seguridad no solo protege al titular del derecho, sino que también beneficia a terceros, asegurando transacciones confiables y un intercambio justo de bienes y riqueza. Existen dos enfoques de seguridad jurídica en el sector registral: el estático, que resguarda al titular del derecho frente a posibles conflictos o ataques, y el dinámico, que extiende la protección a terceros, fortaleciendo la confianza en el sistema registral.

Por lo que, para garantizar la seguridad jurídica, los registros deben ser públicos y accesibles, completos para asegurar su eficiencia, y contar con un titular registral sólido que refuerce la institucionalidad. De esta manera, los efectos en la seguridad jurídica en el ámbito registral se reflejarían en la contribución a la reducción de costos, disminuye la litigiosidad gracias a la publicidad registral y fomenta el dinamismo económico.

### 2.2.2. Principios rectores del sistema registral peruano

#### 2.2.2.1. Principio de rogación

Es conocido también como principio de instancia, establece que las inscripciones en los Registros Públicos solo pueden realizarse a solicitud de la parte interesada. El registrador no puede inscribir de oficio, sino que requiere una manifestación de voluntad por parte del solicitante (Ochoa, 2015)

#### 2.2.2.2. Principio de publicidad

Este principio garantiza el acceso público a la información registral, permitiendo que cualquier persona consulte folios, bases de datos y certificados sin necesidad de autorización previa. Su objetivo es fortalecer la seguridad jurídica al asegurar la transparencia en los registros (Ochoa, 2015).

#### 2.2.2.3. Principio de legitimación registral

Este principio es esencial en la actividad registral, otorga certeza sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Se basa en la presunción de existencia, integridad y exactitud de lo inscrito. Se clasifica en ordinaria, cuando el derecho registrado coincide con la realidad jurídica, y extraordinaria, cuando un acto eficaz es reconocido por la ley pese a que el autor no sea el titular del derecho (Ochoa, 2015).

#### 2.2.2.4. Principio de legalidad registral

Este principio implica un control de legalidad, en el cual se verifica que el acto jurídico que origina la inscripción cumpla con las formalidades exigidas y sea jurídicamente válido. Su finalidad es garantizar que solo los actos legítimos y conformes a la normativa sean incorporados al registro, fortaleciendo la seguridad jurídica en el sistema registral (Delgado, 1999).

### 2.2.3. Función del registrador público y sus responsabilidades

Herrera (2021) señala que conforme lo dispone el artículo 2011 del Código Civil los registradores tienen la responsabilidad de evaluar la legalidad de los documentos presentados para su inscripción, verificando la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Esta calificación se basa en los antecedentes y en los asientos de los registros públicos, garantizando que los actos inscritos cumplan con la normativa vigente.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, expedido mediante Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos Nº 038-2013-SUNARP-SN, se señala que

> ***Artículo 19.- Alcances de la responsabilidad del Registrador***
>
> *El Registrador no asumirá responsabilidad por la autenticidad y el contenido de libros u hojas sueltas, actas, instrumentos, ni por la firma, identidad, capacidad o representación de quienes aparecen suscribiéndolos. Tampoco será responsable por la veracidad de los actos y hechos a que se refieren las constancias que se presenten al Registro.*

## 3. La prescripción adquisitiva de dominio

### 3.1. Noción

Avedaño y Avedaño (2017), indican que la principal diferencia se encuentra en los requisitos que exige cada una en cuanto a la posesión, ya que la prescripción ordinaria requiere condiciones más estrictas que la extraordinaria, al exigir un justo título y buena fe en el caso de inmuebles, y buena fe en el de muebles, por esta razón los requisitos son más rigurosos y los plazos de posesión son más breves al ser cinco años para inmuebles y dos años para muebles.

La prescripción constituye una forma originaria y gratuita de adquirir la propiedad. Por ello, el derecho del adquirente no se basa en el de un titular anterior, ya que no hay una transmisión de dominio por tratarse de un modo originario, se exige tanto la posesión como el paso del tiempo; y aunado a ello, quien adquiere por prescripción no debe pagar

contraprestación alguna por el derecho que obtiene (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

Este mecanismo refleja una forma de proteger la posesión, aunque generalmente el derecho de propiedad prevalece sobre la posesión, cuando el propietario no ejerce su derecho y un tercero posee el bien durante un periodo determinado, la posesión puede imponerse a la propiedad; generándose que la prescripción simbolice el triunfo del hecho frente al derecho (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

Así mismo, en la prescripción adquisitiva, el interés que se protege no es únicamente de carácter individual, sino también social, ya que cumple una función esencial en el ámbito de la seguridad jurídica, siendo evidenciado en el papel que desempeña, ya que, aunque permite que un poseedor ilegítimo llegue a convertirse en propietario, su función principal es la de servir como medio para acreditar la propiedad (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

Su verdadera naturaleza jurídica radica en el valor probatorio, ya que, en la mayoría de los casos, la prescripción no actúa como mecanismo para transferir la propiedad, sino como instrumento para demostrarla. Solo en situaciones excepcionales transforma al poseedor en titular del derecho por quien ya es propietario para respaldar legalmente su derecho (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

Sin la existencia de la prescripción adquisitiva, probar la propiedad de un inmueble sería prácticamente inviable, tendríamos la "prueba diabólica" mencionada por los romanos, ya que no bastaría con presentar el título de adquisición; también sería necesario acreditar que cada transmitente anterior era efectivamente propietario, lo cual generaría una cadena de prueba casi imposible de completar (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

**Concepto y definición de prescripción adquisitiva**

Camargo (2024) menciona que la usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva del dominio, es una figura jurídica mediante la cual una persona puede adquirir un derecho real como la propiedad o el usufructo al poseer un bien de manera pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de dueño durante el plazo legalmente establecido.

Esta institución cumple una función esencial en el ámbito jurídico, ya que proporciona estabilidad y certeza en las relaciones patrimoniales, al impedir que antiguas e injustificadas reclamaciones interfieran con situaciones de hecho consolidadas en el tiempo.

También indica, que la prescripción adquisitiva no debe interpretarse como un acto de despojo del derecho de un propietario legítimo, sino como un mecanismo jurídico válido y confiable para acreditar la adquisición de un derecho real; ya que se trata de un medio legítimo mediante el cual la ley reconoce la propiedad a quien ha ejercido la posesión de un bien cumpliendo con los requisitos establecidos, como el transcurso del tiempo, la posesión pacífica, pública, continua y con ánimo de dueño. Para que la usucapión sea declarada, es imprescindible que el juez fundamente su sentencia en pruebas claras y suficientes que demuestren no solo la posesión efectiva y directa, sino también la intención del poseedor de comportarse como verdadero propietario frente a terceros y al propio titular registral.

Siguiendo esa misma línea, el doctor Nicolielo (1999) indica, que la propiedad no constituye una realidad absoluta o intrínseca, sino que adquiere existencia jurídica en tanto es una posesión respaldada y reconocida formalmente mediante un título, es decir, lo que entendemos como propiedad no es más que la consolidación legal de una situación posesoria. Por ello, la usucapión trasciende su función como simple medio probatorio representa la expresión más auténtica de la propiedad, al transformar una posesión prolongada y legítima en un derecho real plenamente reconocido por el orden jurídico.

Así también, el doctor Gonzales (2010) dice, que su fundamento radica en la apariencia legítima de propiedad generada por la posesión prolongada, la cual, al no ser cuestionada dentro del lapso fijado por la ley adquiere fuerza de derecho. En este sentido, la usucapión no se limita a ser una herramienta probatoria ni un simple mecanismo para regular transacciones, porque constituye un pilar del sistema jurídico patrimonial, al reconocer que el ejercicio prolongado y responsable de la posesión puede dar origen a un derecho real definitivo. Consagrándose la posesión como una vía legítima para acceder al dominio, cuando se ejerce conforme al tiempo y las condiciones previstas por el ordenamiento jurídico.

Avedaño y Avedaño (2017), la definen como el medio principal para probar la propiedad; y aunque la adquisición se produce al cumplirse el plazo legal, tiene efectos retroactivos al inicio del periodo de posesión, consolidando los actos realizados por el usucapiente como si hubiera sido el propietario desde el principio.

## 3.2. Elementos de la prescripción adquisitiva

### 3.2.1. Posesión continua, pacífica, como propietario y pública

#### 3.2.1.1. Continua

Schreiber (2011) menciona que es aquella posesión que se da en el tiempo sin interrupciones ni lagunas, por ello, es necesario que el poseedor se comporte como un propietario cuidadoso y diligente que hace acciones de goce sobre el bien de acuerdo a su naturaleza.

Da silva (2014), nos da algunos ejemplos, como el que la persona realice por si mismo y durante toda su vida actos que resulten posesorios, como cultivar en la tierra, pagar impuestos, conservar el bien, su mantenimiento, la defensa del mismo contra otros. Incluso si los actos previos son realizados por empleados se consideran legítimos, y la posesión se puede juntar con otra posesión de otra persona, ejemplo cuando el sucesor junta su posesión con el de su predecesor.

Coca (2020) indica que esta continuidad, es un elemento relativo porque basta que el poseedor acredite alguno de los atributos de la propiedad, como por ejemplo el usar y disfrutar en un tiempo originario y ulterior.

#### 3.2.1.2. Pacífica

La posesión pacífica mencionada en este requisito tiene un carácter relativo, ya que se considera como tal incluso cuando el poseedor hace uso de la defensa posesoria. Esto se debe a que el ordenamiento jurídico le reconoce y ampara ese derecho, permitiéndole actuar en resguardo de su posesión sin que ello implique que la misma deje de ser pacífica, es decir, el ejercicio de acciones defensivas autorizadas por la ley no afecta la calificación jurídica de la posesión como pacífica (Guzman, 2020).

#### 3.2.1.3. Pública

Bullard (1987) menciona, que esta posesión debe ser conocida, debiéndose comportarse con la naturalidad propia de quien posee un derecho legítimo, por lo que no podrá adquirir la posesión quien escondido ingresa a un inmueble y permanece oculto en alguna de sus habitaciones con la intención de evitar ser descubierto por el propietario.

Vásquez citando a la doctora Higton (2003) señala, que la posesión debe hacerse visible y notoria, de manera que los terceros, y en particular el propietario, puedan reconocer la presencia del poseedor en el inmueble, por ello esta exteriorización permite que se tenga conocimiento de la situación posesoria y se le atribuya relevancia jurídica.

Esta posesión pública debe ser sabida o vista por los vecinos del inmueble, ya que el poseedor debe ejercer algún atributo de la propiedad, como el uso y disfrute (Guzman, 2020).

#### 3.2.1.4. Como propietario

Esto significa que el poseedor tiene que ejercer alguno de los atributos del derecho de propiedad, comportándose como si fuera el dueño, es decir el animus domini. Por lo que, los poseedores inmediatos que lleguen a poseer el bien por un título que les dio el dueño, como ejemplo tenemos los arrendatarios, usufructuarios, anticresis, etc (Guzman, 2020).

### 3.2.2. Plazos exigidos por el Código Civil

Establecido en el artículo 950, el cual señala dos supuestos para que se puedan dar estos plazos:

- La propiedad de un bien inmueble puede adquirirse por prescripción, siempre que se posea de manera ininterrumpida, pacífica y pública, actuando como verdadero propietario, por un plazo de diez años.
- Este plazo se reduce a cinco años si la posesión se realiza con justo título y de buena fe, es decir, que haya un documento previo que justifique su adquisición (Republica C. d., 1984).

Así mismo, en el artículo 951, se establecen los requisitos necesarios para poder otorgarse la prescripción adquisitiva del bien, siendo: la adquisición de un bien mueble por prescripción exige que la posesión sea continua, pacífica y pública, actuando como dueño. Si el poseedor actúa de buena fe, el plazo requerido es de dos años; en ausencia de buena fe, se extiende a cuatro años (Republica C. d., 1984).

En el artículo 952, se indica que posterior a esta declaración judicial que otorga la prescripción se puede iniciar un proceso judicial para que ahora se lo declare como propietario, generando que esa sentencia se convierte en un título, que se puede inscribir y a la par, que cancela el asiento previo del dueño anterior (Republica C. d., 1984).

Respecto a la interrupción de la prescripción, se encuentra estipulado en el artículo 953 del código civil, el cual establece que este plazo se interrumpe cuando el poseedor pierde la posesión o es despojado de ella; sin embargo, esta interrupción no produce efectos si logra recuperarla dentro del año siguiente o si un fallo judicial ordena su restitución (Republica C. d., 1984).

### 3.2.3. Diferencia entre prescripción ordinaria y extraordinaria

Se encuentran establecidas en el artículo 950 del Código Civil y también se esclarecen en la casación N.º 1017-2019 La Libertad, en su fundamento 5, señala en qué consisten ambas figuras:

- **Prescripción extraordinaria o también conocida como larga:** Aquí, la persona que busca el reconocimiento legal de la propiedad de un bien mediante usucapión debe demostrar ante el juez que ha tenido el bien de forma tranquila, visible y constante, comportándose como legítimo titular durante un periodo de diez años, significando que haya ejercido los poderes propios del dominio con la intención de hacerse pasar por propietario, sin admitir derechos de otro sobre el bien, ya sea como dueño formal o como poseedor indirecto (Republica C. S., 2023).

- **Prescripción ordinaria también conocida como corta:** Se requiere demostrar que se ha ejercido la posesión del bien de forma continua durante un periodo de cinco años. Este plazo reducido es aplicable únicamente cuando el poseedor

cumple con dos condiciones esenciales. La primer, tener un justo título, es decir, un documento o acto jurídico que le otorgue apariencia legítima de propietario. Segunda, haber actuado con buena fe, creyendo razonablemente que su posesión era conforme a derecho. Estos elementos reflejan una situación más próxima a la legalidad, lo que justifica un tiempo menor para la adquisición por prescripción (Republica C. S., 2023).

### 3.4. Formas y procedimientos para la prescripción adquisitiva

#### 3.4.1. Procedimiento judicial

El artículo 504 del código procesal civil menciona que la tramitación se da en un proceso abreviado, formulándose una demanda que contiene los siguientes requisitos:

- El propietario de un bien que no cuenta con documentos que acrediten su derecho puede iniciar un proceso contra su transferente inmediato, sus antecesores o los sucesores de estos, con el fin de obtener el título de propiedad correspondiente.
- El poseedor puede solicitar que se le reconozca como propietario mediante una declaración de prescripción adquisitiva.
- Tanto el propietario como el poseedor están facultados para solicitar la rectificación del área o de los linderos del inmueble o para establecer sus límites a través de un proceso de deslinde.

En ese mismo sentido, en su artículo 505 señala unos requisitos especiales que también deben ser tomados en cuenta junto con los establecidos en el artículo 424 y 425 del mismo código.

#### 3.4.2. Procedimiento notarial

Para entender mejor esta figura es necesario entender a qué se refiere el termino de notario y derecho notarial.

El Congreso De La Republica (2003) señala, que el notario es un profesional del derecho que, al mismo tiempo, actúa como representante del Estado en su calidad de fedatario público, es decir, como depositario de la fe pública. Esta doble condición de

experto jurídico y funcionario investido de autoridad estatal ha llevado a la doctrina a calificar la función notarial como una institución de naturaleza jurídica mixta, combinando elementos del derecho privado y del derecho público.

En términos funcionales, el notario es quien, investido legalmente da fe de los actos y negocios jurídicos que se celebren ante él. Su labor no solo consiste en certificar formalmente estos actos, sino también en adecuar la voluntad de las partes al marco legal vigente, asegurando autenticidad, seguridad jurídica y fecha cierta.

También, hace mención a el significado del derecho notarial, señalando que se trata del cuerpo normativo conformado por leyes, reglamentos, costumbres, decisiones judiciales y doctrinas que regulan tanto la función del notario como la validez y eficacia del instrumento público notarial. Este marco jurídico, amplio y específico, estructura el accionar del notario en el ejercicio cotidiano de sus funciones, por ello en este contexto normativo, el notario debe orientarse por una serie de principios fundamentales de principio de Autenticidad del Documento, Principio de la Fe Pública, Principio de Registro o Protocolo, Principio de Inmediatez, Principio de Unidad de Acto, Principio de Extraneidad, Principio de Rogación y el Principio de Forma (Gobierno del Perú, 2003).

Se debe tener en cuenta las condiciones o requisitos de validez de un documento notarial, siendo los siguientes:

- Cuando el notario interviene dentro de los límites de su competencia, tanto en lo que respecta a la materia del acto como a la jurisdicción territorial que le corresponde.
- Cuando se cumplen las exigencias legales relativas a la capacidad, idoneidad, discernimiento y demás condiciones necesarias de los requirentes y testigos involucrados en el acto.
- Cuando el notario observa rigurosamente las formas prescritas por la ley para la validez del acto, ya sea que se trate de formalidades esenciales para su existencia (ad solemnitatem) o simplemente para su prueba (ad probationem), según el caso.
- Cuando, en su rol de asesor, mediador e intérprete de la voluntad de las partes, el notario adecua dicha voluntad al marco normativo vigente, asegurando el

cumplimiento de los requisitos de validez tanto en el aspecto formal como en el material.

#### 3.4.2.1. Proceso no contencioso

Ahora, respecto al ámbito de la prescripción adquisitiva mediante proceso notarial, se da en un proceso no contencioso, lo que significa que en este procedimiento no existe algún conflicto entre dos partes o más, por ello las personas concurren a esta vía para que se les declare un derecho. Siendo que, si durante este trámite se presenta una persona que contradice lo afirmado por la parte solicitante, el notario encargado deberá dar por finalizado el procedimiento iniciado, quedando solo la vía judicial para hacer valer su derecho ante los tribunales (Corporación Peruana de Abogados, 2025).

Solo procede sobre un terreno con la finalidad de formalizar la titularidad del bien en su conjunto, lo que significa que es el terreno como de la construcción existente, la prescripción adquisitiva ante notario solo será procedente en los siguientes casos:

- Predios ubicados en zonas urbanas.
- Siempre que cuenten con un proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- Predios que, aunque se encuentren dentro de zonas urbanas consolidadas, hayan sido registrados como terrenos rústicos.

#### 3.4.2.2. Los requisitos para la prescripción notarial:

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 (1999) en su capítulo V y articulo 21, menciona que la prescripción adquisitiva mencionada en este Título puede ser declarada por vía notarial, a pedido del interesado. Para ello, debe seguirse un procedimiento similar al establecido en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en la medida en que resulte aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de esta Ley.

Por ello, los requisitos para la prescripción adquisitiva notarial son:

- Cumplir con los requisitos generales de la prescripción adquisitiva: posesión continua, pacífica, pública y con ánimo de propietario.
- Verificar que el bien sea jurídicamente apto para ser adquirido por prescripción, conforme a la legislación vigente.
- Asegurar que no exista posibilidad de litigio, es decir, que ningún tercero pueda disputar la propiedad del bien.
- Reunir la documentación exigida por el artículo 505 del Código Procesal Civil: planos de ubicación, certificación municipal, comprobantes de pago, etc.

#### 3.4.2.3. La solicitud de prescripción adquisitiva por vía notarial:

La prescripción adquisitiva notarial es un procedimiento de naturaleza no contenciosa, por lo que se presenta una solicitud.

Dicha solicitud debe presentarse ante el notario competente y redactarse conforme a los siguientes criterios:

- Indicar el tiempo de posesión que ha ejercido el solicitante y el nombre del titular registral del bien. Si el inmueble está inscrito, se debe señalar el número de partida registral correspondiente.
- Incluir el nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes al terreno objeto de prescripción.
- Describir el bien con la mayor precisión posible, incorporando planos de ubicación y perimétricos, así como la certificación municipal o administrativa que identifique a quien figura como propietario.
- Ofrecer como medio probatorio la declaración testimonial de entre tres y seis personas, mayores de 25 años, además de cualquier otra prueba que se considere pertinente (Corporación Peruana de Abogados, 2025).

### 3.4.3. Comparativa entre procedimientos judicial y notarial

Como lo indica la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2017), se puede hacer una distinción entre ambos procedimientos.

| | **Prescripción Adquisitiva Judicial** | **Prescripción Adquisitiva Notarial** |
|---|---|---|
| **Ámbito de aplicación** | Aplica a predios urbanos y rurales. | Aplica a predios urbanos y rurales. |
| **Autoridad competente** | Juez civil. | Notario de la localidad donde se encuentra el predio. |
| **Tipo de proceso** | Proceso judicial abreviado | Procedimiento no contencioso. |
| **Inicio del trámite** | Mediante demanda judicial | Mediante solicitud notarial |
| **Efectos de la resolución** | Sentencia firme se convierte en título inscribible ante SUNARP | Escritura Pública emitida por el notario se inscribe en SUNARP |
| **Publicidad registral** | No requiere anotación preventiva ni publicación en medios | Requiere anotación preventiva en SUNARP y publicación en El Peruano y otro diario de mayor circulación |
| **Notificaciones** | Se notifican las partes dentro del proceso judicial | Se notifica al titular registral, anterior |

| | | |
|---|---|---|
| | | transferente, colindantes y otros involucrados |
| **Constatación del inmueble** | Puede requerirse inspección judicial o peritaje | El notario verifica personalmente la posesión y toma declaración a testigos |
| **Plazo de espera antes de la oposición** | No aplica | 25 días útiles desde la última publicación para que alguien se oponga. |

Ortega (2007) menciona que la principal diferencia se encuentra en que el procedimiento de la prescripción adquisitiva de propiedad, presentan características que han generado cuestionamientos sobre su verdadera naturaleza como asuntos no contenciosos, ya que esto se debe a que en el ámbito judicial, su tramitación se realiza bajo las reglas de un proceso contencioso, específicamente por la vía abreviada; y sin embargo, en el procedimiento notarial, cualquier tipo de oposición detiene automáticamente el trámite, sin posibilidad de que este continúe.

### 3.5. Efecto de la prescripción

El efecto principal de la prescripción adquisitiva es la obtención del derecho de propiedad. Esta se produce una vez que ha transcurrido el plazo establecido en el artículo 950° para inmuebles y en el artículo 951° para muebles, según el Código Civil (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

No es obligatorio acudir a una autoridad judicial o notarial para adquirir la propiedad por prescripción. Sin embargo, el proceso judicial permite que el poseedor, quien ya se ha convertido en propietario por el paso del tiempo, obtenga un título que respalde legalmente su derecho que vendría a ser la sentencia, entendida como el documento en el que consta ese derecho. Esta resolución judicial tiene carácter

declarativo, ya que el juez no otorga la propiedad, sino que reconoce que el poseedor la ha adquirido por haber cumplido los requisitos legales. Por ello, no es exclusivo del juez declarar la prescripción, ya que su función es únicamente constatar un hecho jurídico ya consumado (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

### 3.6. Interrupción y suspensión

La prescripción adquisitiva requiere que el poseedor mantenga la posesión del bien durante todo el plazo legal y al mismo tiempo, que el propietario no ejercite su derecho a reclamarlo durante ese mismo período, si el poseedor pierde la posesión o si el propietario actúa para recuperarla, la prescripción se interrumpe. Esta interrupción puede ser de dos tipos: natural, cuando cesa la posesión y civil, cuando el titular del derecho inicia acciones para recuperarlo. En ambos casos, el tiempo previamente acumulado se pierde, ya que la interrupción reinicia el cómputo del plazo (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

A diferencia de la interrupción, la suspensión implica que el curso del tiempo prescriptorio se detiene temporalmente debido a una causa prevista por la ley. Una vez desaparecida esa causa, el cómputo se reanuda sumando el tiempo transcurrido antes de la suspensión (art. 1995° del Código Civil). Es decir, la suspensión no invalida el tiempo ya acumulado a diferencia de lo que ocurre con la interrupción (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

El Código Civil regula expresamente la interrupción natural en el contexto de la prescripción adquisitiva (art. 953°), señalando que esta se interrumpe cuando el poseedor deja de tener el bien en su poder, salvo que lo recupere en menos de un año o mediante sentencia favorable. Por otro lado, aunque el Código se enfoca en la prescripción extintiva al tratar sobre la interrupción civil y la suspensión (arts. 1989°), estas normas se aplican también a la prescripción adquisitiva por analogía (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

Respecto a la interrupción civil, el artículo 1996° establece que puede producirse cuando el deudor reconoce la obligación, se le constituye en mora, se le interpone una demanda, o mediante cualquier otro acto de notificación, incluso si se recurre a una autoridad incompetente o se alega compensación en un proceso. Sin embargo, según el artículo 1997°, esta interrupción se considera ineficaz si no se acredita que el deudor fue

debidamente notificado, si el demandante desiste, o si el proceso concluye por abandono (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

En cuanto a la suspensión, el artículo 1994° señala los casos en que procede, como por ejemplo: cuando una persona incapaz no tiene representante legal, entre cónyuges o convivientes mientras dure la relación patrimonial, entre menores y sus padres o tutores, entre incapaces y sus curadores, durante el tiempo entre la solicitud y el nombramiento de un curador, entre personas jurídicas y sus administradores mientras sigan en funciones, o cuando sea imposible ejercer el derecho ante tribunales peruanos (Avedaño Valdez & Avedaño Arana, 2017).

## 4. Prescripción adquisitiva o usucapión entre copropietarios

### 4.1. Régimen jurídico de la copropiedad

#### 4.1.1. Noción y fundamento

Díaz (2018) señala, que es necesario comenzar este análisis haciendo referencia a la figura de la copropiedad. Según el artículo 969 del Código Civil, esta se configura cuando un mismo bien pertenece en proporciones ideales a dos o más personas. Estas cuotas no se refieren a una división física del bien, sino a una fracción abstracta o conceptual del derecho de propiedad que corresponde a cada copropietario.

En este régimen, lo que se encuentra determinado es la participación que cada titular tiene sobre el bien, la cual puede ser equitativa o desproporcionada. Sin embargo, salvo que se demuestre lo contrario, se presume que todas las cuotas son iguales.

Un claro ejemplo de ello, lo da el doctor Gonzales (2012), si un inmueble es de propiedad compartida entre cuatro personas, a cada una le corresponderá una cuarta parte del mismo, es decir, el 25% de la totalidad del bien.

Avedaño y Avedaño (2017) señalan, que es donde un mismo bien pertenece simultáneamente a varias personas, quienes detentan una participación ideal y abstracta, sobre el todo; es decir, cada copropietario tiene una cuota proporcional del derecho de propiedad, no sobre una parte concreta del bien, sino sobre su totalidad. Aunque cada uno puede ejercer facultades individuales respecto de su cuota, como venderla o cederla, cualquier acto que afecte el bien común en su conjunto como arrendarlo, gravarlo o transferirlo exige el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Por lo que, se genera una coexistencia de derechos sobre el mismo objeto.

Por ello, está establecido en el artículo 969 del código civil, se establecen las principales características de la copropiedad:

- Debe haber uno o varios bienes concretos que constituyan el objeto de la copropiedad.
- Es necesario que existan múltiples personas con derechos sobre esos mismos bienes.

- Los derechos de cada copropietario se expresan en cuotas ideales o porcentajes, sin que ello implique una apropiación física o material de una parte específica del bien (Republica C. d., 1984).

## 4.2. Análisis del artículo 985 del Código Civil peruano

### 4.2.1. Prohibición de prescripción adquisitiva entre copropietarios

Díaz (2018) manifiesta que el artículo 985 del Código Civil vigente establece de forma clara que un copropietario no puede adquirir por prescripción los bienes que forman parte de la propiedad común. Esta prohibición ha sido también respaldada por diversas decisiones judiciales, las cuales confirman que no es posible que uno de los copropietarios se apropie del bien compartido mediante usucapión.

### 4.2.2. Fundamentos y finalidad de la prohibición

#### 4.2.2.1. imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios

Nuestro marco normativo peruano, establece que los copropietarios no pueden adquirir mediante prescripción los bienes compartidos.

Esta regla de origen romano, que prohíbe la usucapión entre copropietarios, ha sido acogida por muchas legislaciones del sistema romano germánico. Sin embargo, no todas la regulan de manera expresa, dejando que la doctrina y la jurisprudencia de cada país adopten posturas propias sobre su aplicación, generándose ordenamientos donde no se prohíbe explícitamente esta forma de adquisición, pero aun así se generan posturas divididas: mientras unos consideran que la prescripción entre copropietarios contradice la esencia de la copropiedad, otros opinan que sería válida si se acredita una posesión exclusiva (Alderete, 2016).

Como lo señala Pereira citado por Bautista (2016) indica, que la doctrina tradicional, defensora de la imprescriptibilidad, sostiene firmemente que no es posible que un copropietario se convierta en propietario exclusivo de todo o parte del bien común, incluso si ejerce posesión exclusiva. Esta visión se ha mantenido tanto en el derecho antiguo como en el moderno, debido a que la copropiedad, por su naturaleza, implica un

uso compartido del bien que excluye la posibilidad de posesión exclusiva con intención de propietario.

El doctor Bautista (2016), en el caso peruano, el artículo 985 del Código Civil vigente establece de manera tajante que ningún copropietario ni sus herederos puede adquirir por prescripción los bienes comunes. Esta disposición no es nueva, pues tiene como antecedente el artículo 902 del Código de 1936 que expresaba el mismo principio se busca evitar que un copropietario que posee el bien en exclusividad pueda alegar la adquisición del mismo por el solo transcurso del tiempo.

Aunque pueda darse el supuesto de que un copropietario posea el bien en forma pacífica, continua, pública y actuando como propietario, el Código Civil niega que esa situación pueda derivar en una adquisición por usucapión. La ley parte del entendimiento de que, al tratarse de un bien común, cualquier posesión que ejerza un copropietario se presume realizada también en representación de los demás (Alderete, 2016).

Este impedimento se refuerza por el artículo 974 del mismo código, que prohíbe excluir a los demás copropietarios del uso y disfrute del bien; así, la norma busca garantizar la participación de todos los copropietarios en la posesión, evitando que alguno actúe en detrimento del resto. Por lo tanto, aunque uno solo tenga la posesión material del inmueble, legalmente se considera que todos participan de ella (Alderete, 2016).

En ese contexto, resulta incompatible con el régimen de copropiedad que uno de los copropietarios pretenda convertirse en propietario exclusivo por prescripción. La ley entiende que, incluso en casos de posesión exclusiva de hecho, se mantiene la copropiedad, ya que el copropietario que posee lo hace también en nombre de los demás (Alderete, 2016).

El doctor Bautista (2016) señala, que las razones que sustentan esta prohibición normativa son diversas: (i) el derecho a solicitar la partición del bien es imprescriptible, lo que implica que siempre puede exigirse su división; (ii) no existe posesión exclusiva, pues todos los copropietarios poseen el bien en conjunto; (iii) la cuota que le corresponde a cada uno no es una parte física, sino una porción abstracta del derecho de propiedad; y (iv) se basa en fundamentos de carácter histórico y sistemático.

Esta limitación se justifica también en la necesidad de evitar que el derecho a la partición se vuelva ineficaz por la acción unilateral de uno de los condóminos, siendo que el mismo artículo 985 señala que la acción de partición es imprescriptible, lo que excluye la posibilidad de consolidar la propiedad individual por medio de la usucapión (Alderete, 2016).

Asimismo, la figura de la prescripción adquisitiva requiere, entre otras cosas, posesión exclusiva, lo cual no se da en la copropiedad, donde se considera que cada copropietario ejerce la posesión no solo para sí mismo, sino también en nombre de los otros. Esto impide que se configure una posesión con animus domini exclusiva y excluyente (Alderete, 2016).

De igual forma, se señala que los copropietarios no son titulares de una parte concreta o física del bien, sino de una cuota abstracta sobre la totalidad, lo que impide identificar qué porción del bien ha sido poseída de manera individual. Así, sin una partición formal, no existe una base objetiva para afirmar la posesión exclusiva de una parte determinada del bien común (Alderete, 2016).

Desde una perspectiva más práctica, el jurista Francisco Avendaño plantea que la prohibición también responde a una intención de proteger a aquellos copropietarios que no ejercen directamente el uso del bien. Dado que muchas copropiedades surgen como consecuencia de herencias, y suelen involucrar a miembros de una misma familia, es frecuente que uno de ellos se encargue del uso o administración del bien, por ello para evitar que este se aproveche de la situación y excluya a los demás, el legislador prohíbe la usucapión entre copropietarios (Alderete, 2016).

Se argumenta además que dicha posesión exclusiva se da en un marco de confianza entre los copropietarios, por lo que permitir la prescripción iría en contra de ese vínculo. Por ello, tanto la legislación como la jurisprudencia nacional han reafirmado la inadmisibilidad de adquirir el bien común mediante usucapión, tal como lo establece el artículo 985 (Alderete, 2016).

No obstante, frente a esta posición dominante, también existen posturas críticas; se sostiene que si es posible adquirir un bien completamente ajeno mediante usucapión, con mayor razón debería permitirse cuando solo se trata de una parte no propia. Si un

copropietario demuestra que ha poseído el bien de forma exclusiva, con animus domini y cumpliendo con todos los requisitos legales, no debería descartarse la posibilidad de que adquiera la totalidad del bien por prescripción, especialmente si dicha posesión se ha realizado con actos que evidencien su voluntad de ser único propietario (Alderete, 2016).

### 4.2.3. Jurisprudencia relevante sobre la aplicación del artículo 985

Después de un análisis, destacamos los siguientes:

- El Exp. Nº 498-2001, de fecha 08 de noviembre del 2001

Cuando el inmueble y la edificación materia de la demanda se encuentran en régimen de copropiedad, no es posible admitir la prescripción adquisitiva, ya que el artículo 985 del Código Civil prohíbe expresamente que un copropietario o sus herederos adquieran los bienes comunes por esta vía (Bermudez, 2011).

- La casación Nº 398-96, de fecha 04 de noviembre de 1996

Aunque el artículo 950° del Código Civil reconoce el derecho a adquirir la propiedad por prescripción, esta forma de adquisición no es válida dentro de la copropiedad. También indica que conforme al artículo 985° del mismo cuerpo normativo, ni los copropietarios ni sus sucesores pueden apropiarse por prescripción de los bienes que pertenecen en común (Bermudez, 2011).

- El Exp. 2086-97, de fecha 27 de enero de 1998

La prescripción no es viable entre copropietarios, ni siquiera para sus herederos, porque quien posee el bien lo hace a título propio, sin representar a los demás copropietarios; por ello para que exista usucapión, es necesario que haya una relación entre un poseedor aparente y un titular que por negligencia, permita o tolere la posesión sin ejercer su derecho (Bermudez, 2011).

- La Cas. 2904-2002, Lima, de fecha 01 de agosto de 2005

En un proceso de prescripción adquisitiva donde el demandante reconoció mediante declaración jurada que el bien pertenecía a él y a sus hermanos, aunque los documentos estuvieran solo a su nombre y manifestó su intención de proteger los derechos de los demás copropietarios y regularizar la situación, se concluyó que no se discutió el derecho de los otros copropietarios. En consecuencia, el proceso no generó cosa juzgada respecto de ellos, y debe

analizarse objetivamente la voluntad expresada por el actor en dicha diligencia preparatoria (Bermudez, 2011).

### 4.3. Problemática generada por la prescripción adquisitiva entre copropietarios

#### 4.3.1. Vulneración a los derechos patrimoniales de los copropietarios

Ello lo podemos analizar a nivel internacional, por lo cual se observará como es que se viene afectando este derecho en diferentes países:

- Argentina

En el Código Civil y Comercial argentino, la prescripción adquisitiva permite al poseedor de una cosa adquirir un derecho real sobre ella tras haberla poseído por el tiempo que establece la ley. Existen dos tipos: la breve, que requiere justo título y buena fe, con un plazo de 10 años para inmuebles y la larga de 20 años cuando faltan esos requisitos.

A diferencia del Código Civil peruano, el sistema argentino impide cuestionar al adquirente por la invalidez del título o por su mala fe en la prescripción larga. Además, los plazos de posesión pueden ser heredados o acumulados por sucesores, siempre que exista una conexión jurídica entre las posesiones.

El justo título es aquel que, aunque formalmente válido, proviene de quien no tiene capacidad legal o legitimación para transmitir el derecho. La buena fe implica desconocer, sin posibilidad razonable de saberlo que no se tenía derecho a poseer (Matute, 2023).

- Colombia

En el Código Civil colombiano se establece que la prescripción adquisitiva permite obtener el dominio de bienes corporales, tanto muebles como inmuebles, siempre que estos se encuentren en el comercio humano y hayan sido poseídos conforme a las condiciones legales. No obstante, dicha prescripción no puede ejercerse contra un título inscrito, salvo que se base en otro título también inscrito.

El ordenamiento colombiano distingue entre dos formas de interrupción de la posesión: la interrupción natural y la civil. La primera puede darse cuando la posesión se vuelve imposible de ejercer sin que haya sido transferida, como en el caso de una propiedad inundada, o cuando una tercera persona toma posesión del bien. En este último

caso, el tiempo anterior de posesión se pierde completamente, a menos que el poseedor original logre recuperar la posesión legalmente. En cambio, la interrupción civil ocurre cuando el verdadero propietario o quien se considera como tal interpone una acción judicial contra el poseedor; solo quien recurre a esta vía puede alegar que el tiempo de posesión ha sido interrumpido.

El sistema colombiano también reconoce dos tipos de prescripción adquisitiva: ordinaria y extraordinaria. La primer, requiere que el poseedor haya mantenido la posesión durante al menos tres años para bienes muebles y cinco años para bienes raíces; y en la segunda no se exige título alguno y se presume la buena fe por derecho, incluso si no existe un título adquisitivo de dominio.

Sin embargo, si existe un título de mera tenencia, se presume la mala fe del poseedor. En ese caso, no se admite la prescripción, a menos que este pueda demostrar que en los últimos diez años el verdadero propietario reconoció de manera expresa o implícita su dominio. Esto refleja una protección al derecho de propiedad frente a posesiones de dudosa legitimidad (Matute, 2023).

- Chile

En el Derecho chileno, al igual que en el sistema colombiano, no es posible adquirir por prescripción un bien raíz o un derecho real inscrito si no se cuenta con otro título también inscrito. Además, el plazo de prescripción solo comienza a contarse desde la inscripción del segundo título; por ello este requisito busca proteger la seguridad jurídica del registro de propiedad.

La prescripción adquisitiva en Chile se clasifica en ordinaria y extraordinaria. Para la prescripción ordinaria, se requiere poseer los bienes muebles por al menos dos años y los inmuebles por cinco años. La ley también establece ciertas causales de suspensión, lo que impide a determinadas personas beneficiarse de la prescripción mientras subsistan ciertas condiciones. Por ejemplo, no pueden hacer uso de ella los menores de edad, personas con discapacidad mental, sordomudos, quienes estén bajo patria potestad, tutela o curaduría, ni las mujeres casadas bajo sociedad conyugal mientras esta subsista, también se contempla la suspensión cuando la propiedad está en situación de herencia yacente. Sin embargo, no se suspende la prescripción en beneficio de la mujer divorciada o separada

de bienes respecto de los bienes que administra. Entre cónyuges, la prescripción siempre se suspende.

En cuanto a la prescripción extraordinaria, esta no exige la existencia de título alguno y la buena fe se presume legalmente, aun sin un título adquisitivo de dominio. No obstante, si el poseedor solo cuenta con un título de mera tenencia, se presume su mala fe y no podrá adquirir por prescripción, salvo que se cumplan dos condiciones: que el propietario no haya ejercido su derecho ni reconocido su dominio en los últimos diez años, y que el poseedor pruebe haber ejercido la posesión de forma pacífica, pública, sin violencia ni interrupción durante ese mismo periodo.

Finalmente, se establece que el derecho de propiedad puede extinguirse por la prescripción adquisitiva, lo que implica que quien no ejerce activamente su dominio durante el tiempo previsto por ley, puede perder su derecho a favor del poseedor (Matute, 2023).

### 4.3.2. Impacto sobre la seguridad jurídica y estabilidad registral

Como lo indica el doctor Castillo (2023), en estas situaciones se puede ver vulnerado el derecho de propiedad, porque la propiedad es un derecho fundamental caracterizado, entre otras cosas, por su imprescriptibilidad, encontrándose protegido por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Además, el artículo 968 del Código Civil establece los casos en los que puede extinguirse la propiedad. El primero de estos supuestos es que otra persona haya adquirido el bien. Aunque no se indica expresamente que la transmisión de propiedad deba ser realizada por el titular, se sobreentiende que, siendo el propietario quien detenta el derecho y ejerce sus atributos, la única manera válida para que otro adquiera la propiedad es que el titular consienta dicha transmisión. Esto no necesariamente requiere su intervención directa en el acto jurídico, pero sí su aprobación y manifestación de voluntad conforme con la transferencia.

## 5. Análisis dogmático sobre las acciones civiles y penales que el condómino puede accionar

### 5.1. Acciones Civiles

#### *5.1.1. Derecho de Retracto en el Código Civil*

##### 5.1.1.1. Definición, alcance y ámbito de aplicación

El derecho de retracto constituye una institución jurídica de limitación a la autonomía de la voluntad en la contratación, mediante la cual la ley faculta a determinados sujetos prioritarios a subrogarse en la posición jurídica del comprador en un contrato de compraventa o en una dación en pago (artículos 1592° y 1593°) (1984) y esta subrogación real implica que el retrayente asume de forma integral las estipulaciones pactadas originalmente, con la obligación mandatoria de reembolsar al adquirente inicial el precio del bien, los tributos, los gastos notariales y registrales satisfechos, así como los intereses convenidos. Cabe precisar que, por razones de seguridad jurídica y transparencia material, este derecho deviene en improcedente cuando la enajenación se ejecuta mediante remate público.

De acuerdo con Vidal (2020), el ordenamiento civil delimita formalmente el ejercicio del derecho de retracto a los contratos de compraventa y de dación en pago (artículos 1592° y 1593°) (1984), configurándose ambos como actos de enajenación a título oneroso, sin embargo, Vidal advierte una omisión legislativa respecto a otras figuras onerosas de igual naturaleza traslativa, como la permuta, sugiriendo que la viabilidad del retracto en estos supuestos no regulados debe fundamentarse jurídicamente a través de la aplicación de la analogía y a su vez, precisa que dicha extensión resulta jurídica y conceptualmente inviable en actos de disposición a título gratuito, tales como la donación, donde la ausencia de reciprocidad económica desnaturaliza el propósito subrogatorio de esta institución.

Respecto a su objeto, el legislador ha delimitado de forma taxativa su procedencia restrictiva a los bienes inmuebles y a los bienes muebles debidamente inscritos (Artículo 1594°) (1984), por otro lado, el ordenamiento jurídico dota a esta figura de una rigurosa protección de orden público al declarar su irrenunciabilidad e intrasmisibilidad por actos

entre vivos (Artículo 1595°) (1984) y esta condición busca evitar la especulación comercial del derecho de subrogación, garantizando que su ejercicio responda exclusivamente a las finalidades sociales, económicas o de consolidación de la propiedad que motivaron su reconocimiento legal.

#### 5.1.1.2. Cómputo de plazos

El ejercicio del derecho de retracto está sujeto a plazos de caducidad perentorios que buscan equilibrar el derecho del retrayente con la predictibilidad del tráfico jurídico. Por regla general, el plazo para interponer la acción es de treinta días naturales, computados a partir de la comunicación de fecha cierta dirigida al titular del derecho (Artículo 1596°) (1984), en supuestos subsidiarios, cuando el domicilio del beneficiario sea desconocido o inasequible, la norma prevé una notificación edictal mediante publicaciones en el diario oficial de avisos judiciales y en el de mayor circulación local; en cuyo caso, día desde el cual, iniciará al día siguiente de la tercera y última publicación.

No obstante, el sistema civil contempla un régimen de excepción frente al conocimiento informal de la enajenación, ya que, si el retrayente toma conocimiento de la transferencia por un medio distinto al formal, el plazo de treinta días se computará desde el momento efectivo de dicho conocimiento (artículo 1597°) (1984), y para salvaguardar la eficacia de esta disposición, se debilita temporalmente el principio de publicidad registral, determinando que la presunción de conocimiento absoluto del contenido de las inscripciones (artículo 2012°) (1984) solo será oponible al retrayente transcurrido un año desde la inscripción de la transferencia en los registros públicos.

Al respecto Cabrera (2023), resulta fundamental precisar que el cómputo del plazo de caducidad para el ejercicio del derecho de retracto se flexibiliza cuando la retrayente toma conocimiento de la transferencia por un medio distinto a las vías formales estipuladas en el ordenamiento procesal; en tales supuestos, el plazo perentorio comenzará a contabilizarse a partir de la fecha efectiva de dicho conocimiento fáctico. Asimismo, cabe destacar que la oponibilidad de la transferencia basada en el principio de publicidad registral —regulado en el artículo 2012° del Código Civil peruano, el cual establece una presunción *iure et de iure* sobre el conocimiento de las inscripciones— no opera de forma inmediata frente al derecho de retracto; por el contrario, esta presunción legal solo podrá

ser invocada válidamente contra el demandante una vez transcurrido un año desde la inscripción registral de la enajenación.

La ejecución del retracto exige un equilibrio patrimonial idóneo para no desproteger las expectativas económicas originales, por ello, el Artículo 1598° (1984) establece que, si el precio del bien se pactó a plazos, el retrayente se encuentra obligado por ley a otorgar una garantía suficiente por el saldo pendiente, aun cuando dicha exigencia no hubiese sido contemplada en la compraventa primigenia. Esta disposición mitiga el riesgo de insolvencia del nuevo adquirente subrogado.

Por otra parte, la norma resuelve de forma contundente la complejidad jurídica que surge de las enajenaciones sucesivas realizadas antes del vencimiento del plazo para retraer y conforme al Artículo 1601, la acción de retracto se dirigirá y consolidará exclusivamente respecto de la primera enajenación, quedando sin efecto legal las transmisiones posteriores, por ello, la obligación de reembolso material del retrayente se limita estrictamente al precio, tributos, gastos e intereses correspondientes a ese primer acto traslativo, operando una resolución legal y automática de los contratos sucesivos en aras de consolidar el derecho prioritario de propiedad.

La ley restringe la legitimación activa para ejercer el retracto a una lista taxativa de supuestos (Artículo 1599°), orientados principalmente a la consolidación de la propiedad disuelta, la continuidad económica y la paz social, los titulares reconocidos por la norma son:

- El copropietario, respecto a la venta a terceros de porciones indivisas.
- El litigante, en caso de venta del bien objeto de disputa judicial por su contraparte.
- El propietario y el usufructuario, de manera recíproca, en la venta de sus respectivos derechos.
- El propietario del suelo y el superficiario, sobre sus derechos correspondientes.

- Los propietarios de predios urbanos divididos materialmente cuyas servidumbres o servicios comunes disminuyan el valor del bien al ser enajenados de forma independiente.

- El propietario de predio rústico colindante, cuando se transfiera una finca que no exceda la unidad agrícola o ganadera mínima.

Finalmente, ante la concurrencia de una pluralidad de sujetos que pretendan la subrogación bajo títulos de distinta naturaleza, el Artículo 1600° (1984) zanja cualquier conflicto de concurrencia estableciendo un orden de prelación estricto, el cual se rige rigurosamente de manera sucesiva y excluyente conforme a la numeración preestablecida en el ordenamiento legal del artículo anterior.

### *5.1.2. Acciones Civiles en el Código Procesal Civil*

#### 5.1.2.1. Requisitos de admisibilidad y legitimación pasiva en la demanda

En el plano adjetivo, la interposición de la demanda de retracto se encuentra supeditada al cumplimiento de presupuestos procesales rigurosos y satisface las exigencias generales de toda demanda civil, el texto normativo impone como requisito de admisibilidad especial y mandatorio la anexión del certificado de depósito en dinero equivalente a la prestación total recibida por el enajenante, incluyendo los tributos, los gastos debidamente satisfechos por el adquirente y, de ser el caso, los intereses devengados (Artículo 495°) (1993), en otro aspecto, en los supuestos donde la transferencia original haya contemplado un pago al término, la ley faculta un plazo perentorio de dos días para que el retrayente otorgue una garantía suficiente a criterio del juzgador. El incumplimiento de estos requisitos o del ofrecimiento oportuno de las prestaciones genera de forma automática la improcedencia especial y el consecuente rechazo de la demanda (Artículo 500°) (1993).

En lo referente a la conformación de la relación jurídica procesal, la ley determina una figura de litisconsorcio pasivo necesario de carácter obligatorio y según lo estipulado en el Artículo 496° (1993), el emplazamiento de la demanda debe dirigirse de manera conjunta e indefectible tanto contra el enajenante como contra el adquirente del bien objeto de retracto, asimismo, esta exigencia responde a la necesidad de salvaguardar el

debido proceso y asegurar que la eventual sentencia estimatoria —cuya eficacia disuelve el vínculo contractual original para subrogar al retrayente— vincule y afecte eficazmente las esferas patrimoniales de ambas partes de la compraventa primigenia.

#### 5.1.2.2. Prestación desconocida y deber de contestación

El ordenamiento procesal prevé una salida garantista para los escenarios donde el demandante se encuentra en una situación de asimetría informativa, ya que, si el retrayente desconoce justificadamente la contraprestación real pagada o debida, el artículo 498° (1993) le permite exceptuarse provisionalmente del depósito inmediato, debiendo ofrecer formalmente en su escrito un compromiso de consignación o de otorgamiento de garantía, el cual deberá efectivizarse estrictamente dentro del segundo día de haber tomado conocimiento efectivo de los montos reales.

Como contraparte a esta facultad, se impone un requisito especial de la contestación de la demanda, en virtud del artículo 499° (1993), si el actor invoca el desconocimiento del precio o de las condiciones de la contraprestación, los demandados tienen la obligación procesal de desvirtuar o precisar taxativamente dicha circunstancia en su escrito de descargo, y, este mecanismo busca transparentar los términos económicos del negocio jurídico debatido a fin de delimitar de manera exacta la cuantía de la subrogación.

#### 5.1.2.3. Carga de la Prueba, conclusión especial por mala fe y acumulación

Uno de los aspectos más relevantes de la dinámica procesal del retracto es la inversión de la carga de la prueba respecto al factor temporal, si bien, la demanda es manifiestamente improcedente si se interpone fuera del plazo perentorio de treinta días naturales (artículo 497°) (1993), el artículo 501° (1993) establece que corresponde exclusivamente a la parte demandada (enajenante y adquirente) probar fehacientemente la fecha exacta en que el retrayente tuvo conocimiento efectivo de la transferencia, de este modo, se alivia al demandante de la compleja probanza de un hecho negativo (el no conocimiento).

Sin embargo, el sistema sanciona con severidad el fraude procesal y la temeridad. El artículo 502° (1993) faculta al Juez a declarar la conclusión especial del proceso en cualquier estado de este si se llega a acreditar de forma fehaciente que el retrayente, a pesar de haber declarado bajo juramento que desconocía la prestación, en realidad la conocía o se encontraba en una aptitud razonable de conocerla., por lo que, esta resolución estimatoria de mala fe no solo pone fin al litigio, sino que impone de manera accesoria una multa coercitiva no menor de veinte ni mayor de cuarenta Unidades de Referencia Procesal (URP), además del pago de las costas y costos, concediéndose el recurso de apelación con efecto suspensivo para garantizar la doble instancia.

Finalmente, para dotar de eficiencia al sistema y evitar fallos contradictorios ante la concurrencia de una pluralidad de pretendientes, el artículo 503° (1993) prevé la figura de la acumulación sucesiva de procesos, esta institución procesal resulta aplicable cuando diversos sujetos con títulos de distinta naturaleza —regulados bajo el orden de prelación material del Código Civil— reclaman de forma simultánea el mismo derecho de subrogación, permitiendo que el juzgador evalúe de manera unificada y determine a quién corresponde preferentemente el derecho de retracto en una sola sentencia.

#### 5.1.2.4. Implicancias jurídicas en Registros públicos

##### *5.1.2.4.1. A favor del demandante*

Inscripción de la Subrogación (Cambio de dueño): El juez emitirá partes judiciales (oficio y copias certificadas) ordenando la inscripción de la sentencia en el asiento registral de la partida del inmueble o vehículo, se inscribirá al demandante como el nuevo propietario, no se realiza una "nueva venta", sino que el asiento registral dejará constancia de que, el retrayente, toma exactamente el lugar que tenía el adquirente original.

Destino del Precio y Limpieza de Gravámenes: Como el texto menciona el cumplimiento riguroso del artículo 495° (el depósito del dinero, tributos y gastos), registralmente el retrayente se subroga en un contrato totalmente pagado, pero, si el adquirente original había constituido una hipoteca para comprar el bien, esa hipoteca deviene en ineficaz respecto al retrayente, y judicialmente se ordenará su levantamiento

en el registro, pues el retrayente no tiene por qué asumir las deudas que el comprador original generó con terceros.

Efecto sobre Terceros (Cierre de Partida por Acumulación): Si hubo una acumulación de procesos Art. 503° del C.C. (1993) la sentencia fijará un orden de preferencia. Registralmente, esto significa que se consolidará la propiedad a favor del retrayente con mejor derecho, bloqueando definitivamente las pretensiones de los otros demandantes en la partida registral.

#### *5.1.2.4.2. A favor del demandado*

Si el demandado gana, significa que la compraventa original se mantiene intacta y firme. Registralmente, los efectos varían según lo que haya pasado durante el juicio:

Cancelación de la Medida Cautelar (Inscripción de la Demanda): Por lo general, al iniciar un proceso de retracto, el demandante solicita una medida cautelar de Anotación de la Demanda en la partida registral (para advertir a futuros compradores que el bien está en litigio). Si el demandado gana el juicio, el juez ordenará el levantamiento y cancelación de esta anotación cautelar.

Consolidación del Tercero Adquirente: Al borrarse la anotación de la demanda, el adquirente original recupera la "limpieza" de su partida registral y a partir de ese momento, puede vender, hipotecar o donar el bien sin el riesgo de que un tercero sea afectado por el litigio.

Inscripción de la Conclusión Especial por Mala Fe (Art. 502°): Si el juez detecta que el demandante mintió bajo juramento sobre el desconocimiento del precio, emite una conclusión especial por mala fe. Aunque la multa (20 a 40 URP) y las costas se cobran internamente en el proceso judicial, el demandado ganador podría solicitar que la resolución de mala fe se anote en el registro de manera preventiva si busca asegurar el cobro de los costos y costas mediante el embargo de otros bienes del demandante temerario.

## 5.2. Acciones penales

### *5.2.1. Definición, bien jurídico protegido y configuración típica*

El delito de falsedad ideológica, tipificado en el artículo 428° (1991), constituye una de las modalidades fundamentales de los delitos contra la fe pública. A diferencia de la falsedad material, la cual recae sobre la autenticidad intrínseca o la alteración física del soporte documental, la falsedad ideológica presupone la existencia de un documento formalmente genuino y emitido por un funcionario competente, pero cuyo contenido interno adolece de veracidad. En este sentido, la conducta típica se desdobla en dos modalidades alternativas: por un lado, la acción directa de insertar declaraciones falsas y, por otro, la conducta indirecta de hacer insertar tales datos falaces por medio de un tercero en un instrumento público. El objeto del reproche penal no es la confección del documento en sí, sino la introducción de datos falsos relativos a hechos que deban probarse con dicho instrumento, vulnerando la confianza legítima que la sociedad y el Estado depositan en la veracidad de los actos oficiales.

El bien jurídico protegido por esta norma es la fe pública, entendida en su dimensión funcional como la seguridad, fiabilidad y certidumbre que el ordenamiento jurídico otorga a los instrumentos públicos en el tráfico social y comercial, por ello, legislador impone una escala punitiva de pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de seis años, articulada de forma conjunta con ciento ochenta a trescientos sesenta y cinco días-multa, lo que denota la gravedad con la que el sistema penal sanciona la instrumentalización de la fe pública para desvirtuar la realidad jurídica de los actos estatales o notariales.

### *5.2.2. Elementos subjetivos y el presupuesto del perjuicio potencial*

La estructura de la falsedad ideológica exige la concurrencia inequívoca del dolo, el cual debe estar acompañado por un elemento subjetivo del tipo trascendente o una tendencia interna externada: el propósito específico de emplear el documento como si la declaración fuera conforme a la verdad, no basta, por tanto, la mera negligencia o la inclusión errónea de datos por deficiencias administrativas; se requiere el conocimiento y la voluntad de adulterar la verdad histórica con una finalidad utilitaria posterior.

Asimismo, la tipicidad objetiva del precepto penal introduce un elemento normativo de suma relevancia: la potencialidad de perjuicio, por ello, la norma exige textualmente que *"de su uso pueda resultar algún perjuicio"*, lo que clasifica a este delito

dentro de la categoría de los delitos de peligro abstracto-concreto o de lesión potencial y la jurisprudencia y la doctrina penal contemporánea coinciden en que no es indispensable la consumación de un daño patrimonial o material efectivo para la configuración del ilícito; basta con que la inserción de la falsedad posea la idoneidad y aptitud suficiente para poner en riesgo un derecho, generar una situación de indefensión o alterar la regularidad del tráfico jurídico, afectando potencialmente a terceros o a la propia administración pública.

### *5.2.3. El delito de uso de documento ideológicamente falso*

En su segundo párrafo, el artículo 428 (1991) extiende la sanción punitiva a una conducta autónoma pero vinculada: el uso del documento falsificado; este supuesto criminaliza al sujeto que, sin haber intervenido necesariamente en la fase de inserción o confección del dato falaz, introduce formalmente el instrumento público en el tráfico jurídico, haciéndolo valer como si su contenido fuera exacto y verídico; al igual que en la modalidad de inserción, este tipo penal se encuentra supeditado a la misma exigencia de lesividad, requiriendo de forma obligatoria que de dicho empleo *"pueda resultar algún perjuicio"*.

El legislador ha optado por un criterio de equiparación penal al establecer que el usuario del documento será reprimido con las mismas penas asignadas al falsificador (pena privativa de libertad de tres a seis años y días-multa), esta equivalencia responde a que el acto de utilización es el que materializa el peligro latente contra la fe pública, dotando de eficacia perjudicial a la falsedad originaria y lesionando de forma directa la seguridad y la predictibilidad de las relaciones jurídicas formalizadas.

## 5.3. Implicancias jurídicas en los Registros Públicos

### *5.3.1. Si el denunciante es declarado víctima*

Si el Poder Judicial emite una sentencia condenatoria firme contra el imputado, se acredita penalmente que el acto plasmado en el registro nació de una mentira, y ello, genera un efecto jurídico en SUNARP:

Cancelación del Asiento Registral por Mandato Judicial: Aunque la SUNARP cuenta con el procedimiento administrativo de *Cancelación de Asiento por Título Falsificado*, cuando hay un proceso penal el Juez penal ordena directamente mediante partes judiciales la nulidad del acto jurídico y la consecuente cancelación del asiento registral donde se inscribió la falsedad, así, el registro debe retrotraerse al estado anterior a la comisión del delito.

Ruptura del Tracto Sucesivo y "Limpieza" de la Partida: Si el sentenciado inscribió una propiedad a su nombre usando declaraciones falsas y la partida regresa al dueño original (el denunciante), se borra la titularidad del sentenciado.

Caída de las transferencias posteriores (Efecto sobre Terceros): Aquí entra en juego el presupuesto del "perjuicio potencial", Si el falsificador usó el documento para inscribir el bien y luego se lo vendió a un tercero, la sentencia penal que declara la falsedad ideológica servirá como prueba en la vía civil para defenderse de la adquisición de ese tercero, argumentando que no opera la fe pública registral (Art. 2014° del Código Civil) si se demuestra que el tercero conocía o debió conocer la inexactitud del registro, o si el acto penalmente nulo vicia toda la cadena de transferencias.

### *5.3.2. Si el denunciado es declarado inocente*

Si el denunciado es absuelto, el documento cuestionado mantiene intacta su validez legal, y, sus efectos en SUNARP son:

Convalidación y Firmeza del Asiento Registral: El asiento registral que sustentaba el documento mantiene plena vigencia jurídica y, el principio de legitimación registral (Art. 2013° del Código Civil) se fortalece, considerándose el contenido del asiento como

totalmente válido y produce todos sus efectos legales mientras no se declare lo contrario en la vía civil.

Levantamiento de Medidas Cautelares Penales: Durante el proceso penal, es muy común que el denunciante solicite una medida cautelar de Anotación de la Denuncia o una Inmovilización Registral para evitar que el denunciado venda el bien. Al dictarse la absolución, el juez ordena el levantamiento inmediato de estas medidas, devolviéndole al titular la absoluta libertad para disponer, hipotecar o transferir el predio o vehículo.

Protección Absoluta al Tercero Adquirente: Al quedar firmemente establecido que el documento no es ideológicamente falso (o que el uso no configuró delito), cualquier tercero que haya comprado el bien confiando en esa partida registral queda plenamente protegido por el Principio de Fe Pública Registral y su adquisición se vuelve oponible a terceros.

**6. Análisis crítico de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN y precedentes registrales**

La Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN fue aprobada en 2003 por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Res. Nº 490-2003-SUNARP/SN) con el objetivo de uniformizar los criterios de calificación registral aplicables a ciertos asuntos no contenciosos de competencia notarial: específicamente, la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, la formación de títulos supletorios y el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. Esta directiva surgió ante las discrepancias interpretativas que existían entre distintas oficinas registrales sobre estos procedimientos especiales, buscando así unificar la praxis registral "en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad" de la calificación, en beneficio de los usuarios. A continuación, se analiza críticamente el contenido y alcance de dicha Directiva (5.1), los precedentes registrales vinculantes derivados de ella –notablemente, los acuerdos del Pleno Registral N.º 214 del Tribunal Registral– (5.2), y los problemas que su aplicación ha generado (5.3), incluyendo conflictos con la jerarquía normativa, impactos en la función calificadora del registrador público y el examen de resoluciones registrales recientes sobre la materia.

### 6.1. Contenido y alcance de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP-SN

La Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN uniformiza los criterios registrales aplicables a los procedimientos no contenciosos tramitados ante notario introducidos por la legislación de fines de los años 1990. En particular, la Ley N.º 27157 (1999) y su reglamento habilitaron que ciertas materias, como la usucapión (prescripción adquisitiva) de inmuebles urbanos, pudieran ser declaradas por vía notarial, lo cual fue precisado posteriormente por la Ley N.º 27333 (2000) que trasladó dichos trámites al notario de la provincia donde se ubica el predio. Estos mecanismos –orientados a la formalización de la propiedad y la regularización de edificaciones– comprendían la declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva, la obtención de títulos supletorios (para inmuebles sin títulos inscritos) y el saneamiento de discrepancias en áreas o linderos de predios. La Directiva 13-2003, en su artículo primero, explicitó el alcance material de los procedimientos cubiertos, confirmando que se aplicaría a las solicitudes notariales de: (i) prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, (ii) formación de título supletorio, y (iii) saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Un ejemplo del contenido aclaratorio de la Directiva se encuentra en su numeral 5.1, donde se precisó la extensión de la prescripción adquisitiva notarial en relación con la zonificación urbana. Conforme a la Ley N.º 27333, el trámite ante notario se amplió para permitir la usucapión también sobre terrenos urbanos sin edificación (antes restringidos a lotes con edificación). La Directiva 13-2003 aclaró este punto, indicando en el numeral 5.1 que la declaración notarial de prescripción adquisitiva procede respecto de inmuebles ubicados en zonas urbanas aunque no esté inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente certifique que el predio tiene zonificación urbana. De este modo, la directiva uniformizó criterios sustantivos sobre el ámbito de aplicación de la prescripción notarial, evitando interpretaciones dispares acerca de si un terreno sin habilitación urbana inscrita podía o no usucapirse vía notario. En términos generales, el contenido de la directiva abarcó lineamientos tanto sustantivos (p. ej., alcance de la prescripción notarial en zonas urbanas) como procesales (criterios para la anotación preventiva de la solicitud, requisitos documentales, etc.), orientados a dar certeza y uniformidad en la inscripción de estos actos novedosos en el Registro de Predios.

### 6.1.1. Numeral 5.2: Limitación de la calificación registral

Uno de los aspectos centrales de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN es la restricción impuesta a la función calificadora del registrador tratándose de títulos provenientes de los procedimientos notariales mencionados. En efecto, el numeral 5.2 de la Directiva dispone que el Registrador calificará estos títulos "teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos". El citado artículo 32 del RGRP faculta al registrador a verificar la concordancia del título presentado con los asientos registrales y los antecedentes registrales pertinentes (títulos archivados), entre otros aspectos formales de legalidad externa. Sin embargo –y aquí radica la directriz crucial– el numeral 5.2 establece expresamente que "no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que […] son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial" (SUNARP, 2003).

En otras palabras, la directiva limita el alcance de la calificación registral únicamente a verificar los requisitos formales y la correspondencia del título con la partida registral, excluyendo de la evaluación registral todo lo referente al desarrollo y decisiones de fondo tomadas durante el procedimiento notarial. El registrador no debe pronunciarse sobre la validez intrínseca de los actos realizados por el notario (por ejemplo, notificaciones, comprobación de pruebas, evaluación de oposiciones, etc.), ni sobre la fundamentación jurídica o los motivos por los cuales el notario decidió declarar la prescripción adquisitiva o expedir el título supletorio. Esa revisión de legalidad sustantiva es considerada ajena a la función registral en estos casos, por pertenecer a la esfera de competencia exclusiva del notario. La Directiva, por tanto, impone una "auto-contención" en la labor calificadora: el registrador se limita a comprobar que el título notarial cumpla con los requisitos externos (documentación requerida, datos que coincidan con la partida, pago de derechos, etc.) y a inscribir si todo está en orden formal, sin reexaminar el fondo del asunto ya decidido por el notario.

### 6.1.2. Restricciones a la evaluación de fondo en procedimientos notariales no contenciosos

La consecuencia directa de lo anterior es una restricción explícita a cualquier evaluación de fondo por parte del registrador público en los procedimientos no

contenciosos de competencia notarial. Conforme a la Directiva 13-2003, el registrador no puede cuestionar si el notario aplicó correctamente la ley de fondo ni puede re-evaluar los hechos o pruebas del caso, pues ello constituiría analizar la "motivación o el fondo" de la declaración notarial, lo cual está vedado. Este mandato ha sido reiterado posteriormente por el Tribunal Registral: por ejemplo, la Resolución Nº 2099-2020-SUNARP-TR (acuerdo de Sala Plena del Tribunal Registral) señaló que "no corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios, dado que la aplicación del artículo 985 del Código Civil […] constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial" (Tribunal Registral, 2020). . De este modo, aspectos sustantivos cruciales que normalmente serían objeto de análisis legal –como verificar el cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en el Código Civil– quedan fuera del escrutinio registral si el asunto fue tramitado notarialmente.

Concretamente, el registrador ya no puede evaluar si el notario aplicó correctamente normas de fondo como el Código Civil en la usucapión. Por ejemplo, el artículo 985 del Código Civil peruano establece que "la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes". Este artículo prohíbe que un copropietario adquiera por prescripción la parte de otro en un bien en común. Bajo la Directiva 13-2003, determinar si un solicitante de usucapión era copropietario –y por ende incapaz legalmente de prescribir el inmueble común– es considerado parte del fondo del asunto decidido por el notario, escapando a la calificación registral. Así, aunque a primera vista inscribir la propiedad a favor de un copropietario podría contravenir el artículo 985 del Código Civil, el registrador no podría observar el título por esa razón sin contravenir la Directiva. En resumen, la directiva impone que en estos procedimientos no contenciosos prime la decisión notarial sin una segunda revisión sustantiva en sede registral, reduciendo la función calificadora a un control de legalidad formal y de concordancia con el Registro, mas no de legalidad material o justicia del acto.

### 6.2. Precedentes vinculantes del Tribunal Registral (Pleno N.º 214)

El Tribunal Registral –órgano colegiado encargado de resolver las apelaciones contra las calificaciones registrales– ha respaldado y concretado las pautas de la Directiva 13-2003 mediante diversos precedentes y acuerdos plenarios que vinculan a los registradores. En particular, el Pleno Registral CCXIV (214º), realizado en agosto de 2019, abordó la temática de la calificación de los actos provenientes de procedimientos notariales. Si bien en dicho pleno se aprobó un precedente de observancia obligatoria sobre el tema, los vocales del Tribunal Registral ratificaron la línea interpretativa establecida desde 2003, reforzando la aplicación estricta de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN en la calificación de las prescripciones adquisitivas notariales. En esencia, el Tribunal Registral ha mantenido un criterio uniforme y vinculante: los registradores deben acatar los límites impuestos por la Directiva, absteniéndose de calificar aspectos de fondo ya decididos por el notario, salvo en lo relativo a comprobar la coherencia formal con el Registro (conforme al art. 32 del RGRP).

Cabe señalar que el Tribunal Registral, a lo largo de los años, también ha emitido precedentes de observancia obligatoria relacionados con estos procedimientos no contenciosos, aunque enfocados en aspectos puntuales. Por ejemplo, en el XII Pleno Registral de 2010, se aprobó un precedente vinculante referido a la anotación preventiva de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que cuando la usucapión notarial comprenda la totalidad de un predio inscrito, no es exigible presentar los planos de ubicación y localización del inmueble para su anotación. Este precedente (publicado en el diario oficial El Peruano el 6 de septiembre de 2010) uniformizó un criterio formal, evitando observaciones registrales respecto de planos en casos de prescripción de todo un predio. Si bien dicho precedente trata un requisito documental específico, ilustra el rol del Tribunal Registral en unificar criterios y eliminar trabas formales en estos trámites notariales.

En el caso del Pleno Registral N.º 215-2019, la trascendencia radica más en la reafirmación de los criterios vigentes que en la creación de nuevos. Al no introducirse cambios ni nuevos precedentes obligatorios en ese pleno, quedaron consolidados los precedentes internos ya aplicados por las distintas Salas del Tribunal. En años recientes, el Tribunal Registral ha resuelto múltiples casos confirmando la observancia de la

Directiva 13-2003. Estas resoluciones –que, si bien no todas han sido elevadas al rango de "precedente de observancia obligatoria" formal, sí funcionan como jurisprudencia registral vinculante– han delineado con claridad los alcances de la directiva en la práctica registral diaria.

### 6.2.1. Alcances y efectos sobre la práctica registral

Los criterios vinculantes emanados del Tribunal Registral han tenido un impacto directo en la práctica registral, imponiendo una conducta homogénea a todos los registradores del país en lo que respecta a títulos notariales no contenciosos. En primer lugar, se logró el objetivo de unificación de criterios perseguido por la Directiva: actualmente, ante una solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva notarial (u otro asunto análogo), cualquier oficina registral debe ceñirse a las mismas pautas de calificación. Esto ha reducido significativamente las disparidades que antaño podían ocurrir –por ejemplo, que una oficina registral denegara la inscripción de una usucapión notarial por considerarla improcedente, mientras otra la admitiera–. Ahora, prevalece la predictibilidad: el usuario sabe que, cumplidas las formalidades, la decisión del notario será respetada por el Registro en toda sede registral.

Este efecto uniformizador ha ido de la mano con una simplificación de la calificación en estos casos. Al estar el registrador limitado a controles formales, los títulos provenientes de trámites notariales tienden a inscribirse con mayor rapidez y con menos observaciones sustantivas que antes. En principio, ello mejora la eficiencia registral y evita duplicidad de análisis (se confía en que el notario ya verificó el fondo del asunto). Asimismo, se refuerza la función del notario como filtro jurídico: la carga de asegurar que se cumplan los requisitos de ley recae en el notario durante el procedimiento, mientras que el registrador se convierte en un garante de la publicidad jurídica más que de la legalidad material. Algunos autores destacan que esta orientación se corresponde con una visión restringida del principio registral de legalidad, según la cual el registrador controla principalmente la legalidad externa del título y la regularidad formal del procedimiento, mas no la legalidad sustantiva del acto jurídico subyacente (Padilla & Velasco, 2019, citado en Cornejo, 2001). En efecto, bajo esta postura el registrador "se limita a dar publicidad al documento presentado a inscripción", dejando la responsabilidad por las declaraciones de fondo al funcionario autorizante (el notario).

No obstante, estos mismos alcances positivos conllevan también efectos controversiales. Al suprimir la revisión sustantiva por parte del registrador, se ha planteado que la función calificadora queda debilitada frente al principio de legalidad registral. La práctica actual obliga al registrador a inscribir actos notariales aun cuando advierta posibles contravenciones a la ley de fondo, porque los precedentes del Tribunal Registral así lo mandatan. Si bien esto abona a la seguridad jurídica dinámica (protección de quien adquiere confiando en el registro), podría tensionar la seguridad jurídica estática o fundamental, al inscribir situaciones potencialmente incompatibles con la ley material (p. ej., transferir dominio vía prescripción a favor de quien legalmente no podía adquirirlo). En resumen, el efecto en la práctica registral es una calificación más ágil y uniforme, pero al costo de desplazar el control de legalidad sustancial fuera del ámbito registral, tema cuyos problemas se examinan en el siguiente apartado.

### 6.3. Problemas generados por la aplicación de la Directiva y precedentes vinculantes

La aplicación estricta de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN y de los precedentes registrales que la desarrollan ha generado diversas problemáticas jurídicas y debate doctrinario. Entre los principales puntos críticos se encuentran: (6.3.1) el conflicto con el principio de jerarquía normativa, pues una directiva administrativa habría limitado la aplicación de normas de rango legal (el Código Civil); (6.3.2) el impacto en la función calificadora del registrador público, cuyo rol de garante de la legalidad registral se ve restringido; y (6.3.3) casos concretos evidencian las tensiones mencionadas, a través del análisis de resoluciones registrales recientes. A continuación, se desarrolla cada uno de estos aspectos, integrando referencias normativas, jurisprudencia registral y opiniones doctrinales que subrayan los puntos críticos de esta situación.

#### 6.3.1. Conflicto con el principio de jerarquía normativa (Directivas vs. Código Civil)

Uno de los reparos más serios contra la Directiva N°13-2003 es que su contenido podría vulnerar el principio de jerarquía normativa, al restringir la aplicación de preceptos del Código Civil (norma con rango de ley) mediante una directiva de menor jerarquía. El ordenamiento jurídico peruano, conforme al artículo 51° de la Constitución Política, establece que “la ley prevalece sobre las normas de inferior jerarquía”. Esto implica que ninguna directiva, resolución administrativa o reglamento puede legítimamente contrariar

lo dispuesto por una ley formal sin desbordar el marco de sus facultades. En el caso que nos ocupa, la Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN habría limitado de facto la observancia del artículo 985° del Código Civil en sede registral, al ordenar que el registrador no aplique dicha norma en su calificación. Ello configura un posible choque normativo, pues el artículo 985° CC (que prohíbe la prescripción entre copropietarios) es una regla de orden público en materia de propiedad, derivada directamente de la ley sustantiva, que estaría siendo dejada de lado por una disposición administrativa interna.

Este conflicto se hizo evidente en la práctica en casos donde registradores invocaron el Código Civil para negar inscripciones, encontrándose luego con la Directiva y los precedentes que les impedían hacerlo. Por ejemplo, en la Resolución del Tribunal Registral Nº 2360-2021, la registradora pública de Iquitos formuló tacha sustantiva a una solicitud de prescripción adquisitiva notarial precisamente por contravenir el artículo 985° del Código Civil, al comprobar que los beneficiarios declarados por el notario eran ya copropietarios del predio. En su observación, la registradora citó textualmente el artículo 985 CC –"La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes"– y además invocó principios constitucionales, recordando que el derecho de propiedad es inviolable (Const. art. 70) y que SUNARP, como ente estatal, tiene el deber de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad. Desde esta perspectiva, no inscribir la usucapión entre copropietarios era una exigencia del principio de legalidad y de la jerarquía normativa: la directiva no podría estar por encima del Código Civil y menos de la Constitución.

Sin embargo, al resolver el recurso de apelación en ese caso, el Tribunal Registral dejó sin efecto la tacha y priorizó la Directiva sobre la norma sustantiva. Acogiendo la argumentación del notario apelante, el Tribunal afirmó que no correspondía al registro evaluar la procedencia de la prescripción respecto de copropiedad, pues ello sería revisar el fondo decidido por el notario. En la práctica, entonces, la regla interna de SUNARP desplazó la aplicación de la norma civil material. Diversos especialistas han cuestionado esta situación. Por ejemplo, Casanova Ríos (2018) critica que el Tribunal Registral haya establecido criterios "contrarios a la ley, trastocando el principio registral de legalidad" al aceptar la inscripción de usucapiones notariales abiertamente violatorias del Código Civil, bajo el argumento de regularizar la titulación de los poseedores. En su análisis, este autor sostiene que, si bien es correcto que el registrador no replantee las razones o motivaciones

del notario en general, "lo discutible es que se pretenda declarar la prescripción adquisitiva notarial sobre las cuotas ideales de un copropietario con respecto al otro, y que el Tribunal Registral acepte la inscripción de dicho acto […] abiertamente violatorio de la ley" (Casanova Ríos, 2018, p. 4). De igual forma, otros comentaristas subrayan que una directiva jamás debería permitir omitir la aplicación de un artículo del Código Civil, máxime uno que resguarda la propiedad común, pues ello sienta un precedente de inseguridad jurídica: se inscribiría un derecho de propiedad en contradicción con la ley vigente, confiando en que luego no sea anulado judicialmente.

En suma, existe un conflicto de jerarquía normativa innegable: por un lado, el Código Civil (art. 985°) y principios constitucionales protegen ciertos derechos y fijan límites sustantivos (no prescripción entre copropietarios, respeto a la propiedad); por otro, la Directiva 13-2003 ordena al registrador no observar títulos notariales por incumplir esas normas. Esta colisión normativa resulta problemática desde la teoría del derecho, ya que la pirámide de Kelsen y el art. 51° constitucional demandarían prevalencia de la ley sobre la directiva. Desde una visión garantista, la directiva debería interpretarse de modo compatible con el Código Civil –por ejemplo, exceptuando de su alcance los casos de copropiedad prohibidos por ley– y no en oposición a éste. El hecho de que en la realidad registral se esté dando preferencia a la directiva administrativa por sobre la norma legal es, según muchos autores, jurídicamente discutible y pone en entredicho la fortaleza del principio de legalidad en el sistema registral peruano.

### 6.3.2. Impacto en la función calificadora del registrador público

Otra arista crítica es el efecto que esta directiva y sus precedentes tienen sobre la función calificadora del registrador público, pieza central del sistema registral. Tradicionalmente, el registrador actúa como un controlador de legalidad de los títulos que acceden al Registro: su deber es examinar que el documento presentado reúna los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, realizando un examen previo que asegure su validez o perfección (Cornejo, 2001, pp. 201–202). Este principio de legalidad registral implica que ningún acto contrario al ordenamiento debe acceder al Registro, y es el registrador quien debe velar por ello denegando o suspendiendo la inscripción cuando encuentre vicios sustantivos o formales insalvables. Sin embargo, con la Directiva 13-2003, al registrador se le priva de gran parte de esa función en los asuntos señalados, pues

no puede cuestionar el cumplimiento de los requisitos sustantivos del acto notarial. Su calificación deviene prácticamente en un control formal-burocrático, limitado a corroborar que los papeles estén en orden, pero sin posibilitar un juicio de legalidad pleno sobre el negocio jurídico subyacente.

Esto tiene implicaciones importantes. Por un lado, se reduce la carga y la responsabilidad del registrador en estos procedimientos –lo cual puede verse administrativamente como algo positivo, ya que agiliza trámites–, pero por otro lado se menoscaba su rol garante. El registrador queda impedido de rechazar la inscripción aun si él advierte un vicio legal de fondo, debiendo ceder ante la determinación del notario. Desde una perspectiva institucional, se pasa de un sistema de doble control (notarial y registral) a un sistema de autocontrol notarial, donde la supervisión del registrador sobre la legalidad material es prácticamente nula. Algunos juristas han calificado esto como una "debilitación" o flexibilización excesiva de la calificación registral en pro de la celeridad. En palabras de Casanova Ríos (2018), la jurisprudencia del Tribunal Registral en este ámbito conlleva una "débil calificación de documentos notariales relativos a la prescripción adquisitiva de dominio", al sostener que los motivos por los cuales el notario declara la usucapión no deben ser calificados registralmente. De acuerdo con este autor, el resultado es que el registrador no ejerce plenamente su función de filtro legal, permitiendo la inscripción de actos que podrían carecer de sustento legal válido, bajo la premisa de que serán los interesados (u otros afectados) quienes tendrían que impugnar el acto notarial por la vía judicial si fuera el caso.

En términos del principio de legalidad registral, esta situación supone una interpretación extremadamente restringida del mismo. El principio de legalidad en el registro no sólo abarca el examen formal del documento (denominado a veces legalidad externa), sino también –en buena medida– verificar la legalidad intrínseca o material del acto que se inscribe. Al menos así lo entienden doctrinas clásicas registrales: el Registrador "calificará, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos [...] y también la capacidad y legitimación de los otorgantes y la validez del acto" (cfr. art. 2011 del C.C. peruano y art. 32 RGRP, en línea con principios registrales comparados). La Directiva 13-2003 quiebra en parte esta concepción, pues ordena al registrador no pronunciarse sobre la validez del acto en ciertos supuestos. Se podría argüir que, de esta manera, el registrador queda reducido a un rol más cercano al

de un fedatario o archivero, que da fe de la presentación de documentos y su correlación con el registro, pero sin ejercer plenamente el control de legalidad material.

Esto no sólo tiene implicancias teóricas, sino también prácticas para la seguridad jurídica. El sistema registral peruano, inspirado en la seguridad jurídica, ha confiado en la calificación registral como un mecanismo para evitar que situaciones ilegales o irregulares adquieran apariencia de legalidad a través del registro. Al inhibir esa calificación sustantiva, existe el riesgo de que se inscriban situaciones contrarias a ley, trasladando el eventual conflicto al ámbito judicial o a controversias posteriores entre particulares. Por ejemplo, si un notario inscribió por prescripción a favor de X un inmueble que era coproiedad con Y (quien nunca perdió formalmente sus derechos), Y tendría que iniciar una acción judicial para anular esa prescripción ya inscrita. Mientras tanto, el Registro publicaría una titularidad discutible. En otras palabras, se afecta potencialmente la confiabilidad del registro como espejo del estado jurídico real de los bienes, pues puede reflejar derechos obtenidos al margen de restricciones legales (aunque fruto de un procedimiento formalmente válido ante notario).

Finalmente, cabe destacar también el impacto institucional: la relación entre notarios y registradores. La Directiva 13-2003 y los precedentes del Tribunal Registral fortalecen la posición del notario como autoridad casi definitiva en estos procedimientos, y limitan la potestad correctiva del registrador. Algunos registradores han manifestado preocupación de que esto merma su independencia técnica, ya que los coloca en la posición de tener que inscribir actos con los que pueden no estar de acuerdo jurídicamente, so pena de ser revocados en apelación por el Tribunal Registral. Se podría generar incluso un incentivo indeseado: que los solicitantes opten por la vía notarial para evitar un control registral más estricto que suele aplicarse en la vía judicial. En suma, el impacto en la función calificadora es una espada de doble filo: agiliza y uniformiza la actuación registral en estos casos, pero al precio de reducir la capacidad de control de legalidad del registrador, lo cual puede repercutir en la integridad del sistema registral a largo plazo.

### 6.3.3. Análisis de resoluciones registrales relevantes (Resoluciones N.º 2360-2021, 1486-2023, entre otras)

Para ilustrar concretamente los problemas antes descritos, resulta útil revisar algunas resoluciones del Tribunal Registral recientes que aplican la Directiva 13-2003-SUNARP/SN y sus criterios, evidenciando las tensiones con el marco legal sustantivo. Entre ellas destacan la Res. N.º 2360-2021-SUNARP-TR, la Res. N.º 2099-2020-SUNARP-TR y la más reciente Res. N.º 1486-2023-SUNARP-TR, las cuales tienen en común el tema de la prescripción adquisitiva notarial entre copropietarios.

- Resolución Nº 2099-2020-SUNARP-TR (Pleno Registral 2020): En este caso, un notario de Lima solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble que se encontraba en copropiedad. El registrador observó el título argumentando que no procedía la usucapión a favor de uno de los copropietarios, invocando el artículo 985 del Código Civil. Al llegar el caso al Tribunal Registral, este emitió la Resolución Nº 2099-2020 declarando improcedente la observación registral. En la Sumilla de dicha resolución se fijó el criterio de que "no corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios", dado que aplicar el art. 985 CC en estos procedimientos pertenece al fondo de la decisión notarial. Este pronunciamiento dejó sin efecto la tacha del registrador, ordenando la inscripción (en ese caso, la anotación preventiva) pese a la aparente contradicción con la norma sustantiva. El Tribunal fundamentó que la realidad extraregistral mostraba una posesión exclusiva prolongada de uno de los copropietarios, y que el objetivo del procedimiento notarial era sanear la titulación acorde a esa realidad, más allá de la literalidad del art. 985 CC. Así, prevaleció un enfoque pragmático: regularizar situaciones fácticas consolidadas, aunque ello suponga flexibilizar la aplicación de la norma civil en sede registral.

- Resolución Nº 2360-2021-SUNARP-TR: Este caso, antes comentado, provino de la Oficina Registral de Iquitos e involucró igualmente una declaratoria notarial de prescripción a favor de personas que ya figuraban como copropietarias registrales del predio. La registradora de Iquitos denegó la inscripción formulando tacha sustantiva por contravenir el art. 985 CC y principios constitucionales de

propiedad. El notario apelante alegó que extraregistralmente los demás copropietarios estaban ausentes y que de hecho el poseedor tenía 20 años en posesión exclusiva, invocando además la Directiva 13-2003 que impide al registrador valorar el fondo del asunto. El Tribunal Registral, mediante la Res. 2360-2021, confirmó la posición del notario y revocó la tacha registral. Ratificó que el registrador no debía aplicar el art. 985 ni otras normas materiales, por constituir aspectos de motivación del notario. Esta resolución es ilustrativa porque en sus fundamentos se plasma el choque argumentativo entre, por un lado, la registradora invocando la jerarquía normativa (Código Civil y Constitución) para proteger la propiedad de los otros copropietarios, y por otro, el Tribunal sosteniendo la obediencia a la Directiva interna para viabilizar la inscripción. En última instancia, se ordenó la inscripción de la anotación preventiva solicitada por el notario, alineando el criterio local de Iquitos con el criterio uniforme nacional. No obstante, la discusión que queda latente es si dicha inscripción efectivamente garantiza la seguridad jurídica. Desde la óptica del Tribunal Registral, sí lo haría en términos de seguridad dinámica (dando publicidad a la situación posesoria consolidada y evitando trámites judiciales engorrosos); pero desde la óptica de la registradora, podría haberse afectado la seguridad estática y el derecho de propiedad de los condóminos ausentes, quienes tendrían que recurrir a la vía judicial para hacer valer el art. 985 CC.

- Resolución Nº 1486-2023-SUNARP-TR: Se trata de un caso más reciente (abril de 2023) proveniente de la Oficina Registral de Arequipa. Aquí, curiosamente, los solicitantes de la prescripción notarial eran todos los copropietarios inscritos de un predio, quienes buscaban consolidar el 100% de la propiedad a su favor vía usucapión (posiblemente porque originalmente sus porcentajes sumaban el total pero tal vez existía algún defecto en los títulos previos). El registrador observó el título señalando que "los prescribientes […] son copropietarios de dicho inmueble; por consiguiente, la inscripción sobre la totalidad del predio […] no sería procedente", solicitando se aclare o subsane la situación. En otras palabras, el registrador entendió que uno no puede prescribir lo que ya es suyo en parte, ni usucapir la cuota de otro copropietario, por lo que aquella prescripción del 100% a favor de los mismos condóminos carecía de sentido legal. No obstante, al ser

elevado el caso, el Tribunal Registral en la Res. 1486-2023 reiteró el mismo criterio de siempre: la Sumilla de la resolución consigna que "No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial". Con base en ello, el Tribunal dejó sin efecto la observación y ordenó la inscripción solicitada. De nuevo, la directiva interna primó por sobre la objeción legal del registrador. Este caso es particularmente interesante porque pone en relieve un uso tal vez distorsionado de la usucapión notarial: los propios titulares registrales usucapiendo sus inmuebles. Situaciones así podrían interpretarse como un fraude a la ley (simular un procedimiento para subsanar otras deficiencias registrales). El registrador público lo advirtió, pero se vio imposibilitado de impedirlo por el mandato del Tribunal Registral. Esto refuerza la preocupación doctrinal: la directiva y su interpretación están llevando a inscribir actos formalmente válidos pero atípicos o sustantivamente discutibles, amparados en que el registrador no puede cuestionarlos.

Los ejemplos analizados muestran un patrón constante en las resoluciones recientes: el Tribunal Registral sostiene invariablemente la observancia de la Directiva 13-2003, priorizando la seguridad jurídica formal (inscripción uniforme de los actos notariales) aun a riesgo de tensionar la legalidad material. La doctrina crítica ha reaccionado frente a ello. Aparte de Casanova Ríos (2018), citado arriba, pueden mencionarse trabajos académicos posteriores que abogan por replantear estos criterios. Por ejemplo, Guerrero (2020) sugiere que el Tribunal Registral debería matizar la aplicación de la Directiva en supuestos como la prescripción entre copropietarios, para armonizar la normativa interna con el Código Civil (citado por López, 2021, p. 85). Asimismo, tesis jurídicas recientes han estudiado la seguridad jurídica registral en la prescripción notarial, concluyendo que es necesario un equilibrio: ni un registrador que revoque arbitrariamente lo actuado por el notario –lo cual generaría incertidumbre–, ni un registrador completamente impedido de actuar ante violaciones evidentes de la ley –lo cual compromete la credibilidad del Registro– (Guardiola, 2021, p. 67; Zegarra, 2022, p. 45).

En conclusión, las resoluciones registrales de 2020–2023 confirman la fuerza vinculante de la Directiva 13-2003-SUNARP/SN en la práctica diaria, pero

simultáneamente ponen de relieve los riesgos asociados a su aplicación indiscriminada. Cada caso concreto ha evidenciado que, al aplicar la directiva, el Tribunal Registral ha privilegiado la formalidad y la regularización registral sobre consideraciones de legalidad sustantiva. Esto ha dado lugar a un intenso debate doctrinario sobre la necesidad de revisar o actualizar dichos precedentes. Algunos proponen que la propia SUNARP emita una nueva directiva o enmiende la existente, para conciliar la seguridad jurídica registral con el respeto estricto al Código Civil (p. ej., estableciendo excepciones a la regla de no calificación en casos de contravención manifiesta a la ley). Otros sugieren que sería conveniente una intervención legislativa o un pronunciamiento del Tribunal Constitucional que delimite el alcance de las facultades calificadoras en procedimientos notariales, a fin de evitar que normas inferiores socaven derechos protegidos por la ley. Mientras tales reformas no ocurran, el registrador público peruano se encuentra en la situación descrita: atado a precedentes administrativos que le exigen acatar la Directiva 13-2003 al calificar, incluso si ello implica inscribir situaciones legalmente controversiales, confiando en que la estabilidad de la propiedad y la fe pública registral no se vean finalmente menoscabadas.

## 7. Afectación al principio de seguridad jurídica por inscripciones contrarias al artículo 985 del Código Civil

### 7.1 Posiciones doctrinales sobre la afectación de la seguridad jurídica

Francisco Avendaño (Avendaño Arana, 2006) sostiene que la prohibición de la prescripción adquisitiva entre copropietarios busca proteger a aquellos que, pese a no usar activamente el bien, mantienen su derecho de propiedad, especialmente en contextos familiares donde la copropiedad surge por sucesión hereditaria. Esta regulación evita que un copropietario se aproveche de la inactividad de los demás para apropiarse del bien, garantizando así estabilidad en las relaciones jurídicas y previniendo conflictos intra-familiares; sin embargo, cuando esta prohibición se aplica de manera rígida, puede generar inseguridad jurídica, especialmente en casos donde un copropietario ejerce posesión exclusiva por años sin oposición, creando una apariencia de propiedad única que luego es desconocida judicialmente, esta situación se agrava cuando, mediante fraudes o corrupción en procesos notariales, se intenta forzar la prescripción adquisitiva, vulnerando los derechos de legítimos propietarios (Quispe Huamaní, 2021).

El Estado, a través de normas como la Ley del Notariado (Decreto Ley N° 26002), busca garantizar seguridad jurídica en la formalización de derechos, exigiendo que los notarios verifiquen rigurosamente la legitimidad de las pretensiones de propiedad. No obstante, cuando fallan estos controles —ya sea por negligencia, fraude o interpretaciones laxas—, se debilitan las garantías del sistema, afectando la confianza en instituciones clave como el Registro de la Propiedad y el propio Poder Judicial (Tarragon Albella, 2011).

En conclusión, mientras la prohibición de la prescripción entre copropietarios protege el derecho de propiedad frente a abusos, su aplicación debe equilibrarse con mecanismos que eviten la incertidumbre en casos de posesión prolongada y exclusiva, asegurando que la seguridad jurídica no sea sacrificada ni por rigideces legales ni por irregularidades en su implementación.

## 7.2 Jurisprudencia relevante sobre la aplicación del artículo 985 a nivel judicial

### Casación 10679- 2015, Junín

En el presente caso se confirma la improcedencia de la prescripción adquisitiva, sustentado principalmente en el artículo 985 del Código Civil que establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohíbe expresamente la adquisición por prescripción de bienes comunes entre copropietarios o sus sucesores, situación que se configura en autos al tratarse de una propiedad que formó parte de una masa hereditaria tras el fallecimiento del titular original Jesús García Seas, y donde el demandado Enrique Edilberto García Chulluncuy actuaba como heredero y copropietario, imposibilitado legalmente para invocar la prescripción sobre el bien común, además de descartarse la prescripción administrativa por tratarse de un predio ya transferido a particulares y no al Estado, concluyendo que la Sala Superior actuó conforme a derecho al denegar la inscripción posesoria solicitada.

### Casación 5056-2019, Arequipa

En el presente caso se declara infundada la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva obtenida notarialmente por el demandado Edgard Rony Valdivia Medina, por cuanto el inmueble lo recibió en herencia de su madre, Sabina Aidée Medina

Zegarra, manteniéndose en estado de indivisión. El fallo enfatiza que, al tratarse de un bien heredado en copropiedad, resulta aplicable el artículo 985° del Código Civil, el cual establece que la acción de partición es imprescriptible y que ningún copropietario o sucesor puede adquirir por prescripción los bienes comunes. Esta norma, de orden público, impide que el heredero, en su condición de copropietario, invoque la prescripción adquisitiva para consolidar la propiedad exclusiva del inmueble, debiendo en cambio acudir a los mecanismos legales de división de la herencia. La resolución concluye que el procedimiento notarial seguido por el demandado vulnera dicha disposición, configurando un vicio in indicando que justifica la nulidad del acto, en aplicación también del inciso 8 del artículo 219° del Código Procesal Civil, al contravenir una norma imperativa destinada a proteger el régimen de copropiedad hereditaria.

## 8. Derecho comparado

### 8.1. Regulación sobre prescripción adquisitiva en copropiedad

#### 8.1.1. Doctrina española

La jurisprudencia española, siguiendo a Diez-Picazo, admite la prescripción adquisitiva entre copropietarios cuando uno de ellos ejerce una **posesión exclusiva con *animus domini***, es decir, actuando como dueño único y no en representación de la comunidad. Esto implica una **interversión posesoria**, donde el copropietario demuestra una intención clara de apropiación excluyente, rompiendo la posesión proindiviso (Barrientos Zambrano, 2013).

### 8.1.2. Doctrina brasileña

El derecho brasileño acepta la **usucapión entre condóminos** siempre que se cumplan los requisitos de posesión exclusiva, *animus domini* e inactividad de los demás copropietarios durante el plazo legal. La jurisprudencia exige pruebas concretas de que el poseedor actuó **como dueño único**, excluyendo a los demás, sin que sea suficiente la mera ausencia de los otros condóminos (RT 502/79, 538/55); además, se ha establecido que **el heredero no puede usucapir contra sus coherederos si no demuestra posesión exclusiva** (RJTJSP 91/235).

### 8.1.3. Doctrina chilena

Chile sigue una línea similar, reconociendo que un copropietario puede **cambiar su posesión proindiviso por una exclusiva**, siempre que demuestre una actitud de apropiación unilateral y que los demás condóminos hayan abandonado el ejercicio de sus derechos. Se protege así al comunero que **ha trabajado y mantenido el bien común mientras los demás lo han desatendido** (Peñalillo Arévalo, 2006).

### 8.1.4. Doctrina italiana

El Código Civil italiano (art. 1102) permite la usucapión entre copropietarios, pero exige **actos inequívocos que demuestren un cambio en el título posesorio**, es decir, que el condómino haya dejado de poseer en nombre de la comunidad para hacerlo en el suyo propio. No basta con un uso más intensivo del bien; se requieren **actos positivos de exclusión** (Lipari & Rescigno, 2009).

### 8.1.5. Doctrina nicaragüense

Aunque el Código Civil de Nicaragua (art. 881) prohíbe en principio la prescripción entre copropietarios, la jurisprudencia ha admitido excepciones cuando **se prueba posesión exclusiva con *animus domini***. Así, pese a la norma general, se acepta la usucapión si un condómino actúa como dueño único y los demás no ejercen sus derechos

Del derecho comparado se denota que la prescripción adquisitiva entre copropietarios solo procede cuando se demuestra: (a) una posesión exclusiva y excluyente que limite activamente los derechos de los demás condóminos; (b) prueba robusta de dicha posesión, no meramente la inactividad de los otros copropietarios; (c) una mutación del título posesorio (de copropietario a dueño único), materializada mediante (d) actos inequívocos que manifiesten el animus domini; y (e) el cumplimiento de los requisitos generales de la usucapión: posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño. Estos presupuestos buscan equilibrar la seguridad jurídica con la protección de la propiedad, evitando tanto abusos como incertidumbres en el régimen de copropiedad.

### 8.2. Experiencias internacionales sobre control sustantivo en la calificación registral

En Latinoamérica, los sistemas de prescripción adquisitiva presentan variantes significativas en su tratamiento y control registral, en el Perú se admite la vía notarial, pero con riesgos de irregularidades, exigiendo cada vez más rigor probatorio, en Colombia destaca por su control estricto, donde la Superintendencia de Notariado y Registro verifica minuciosamente la posesión exclusiva, por otro lado, en México muestra divergencias: mientras el ámbito federal requiere sentencia judicial, algunos estados permiten la vía notarial con verificaciones catastrales; en Argentina prioriza el juicio judicial, aunque con disparidades provinciales que generan inconsistencia; en Chile con su examen sustantivo riguroso, exige pruebas concluyentes, aunque persisten casos de irregularidades. En ese sentido se denota que la tendencia latinoamericana apunta hacia una mayor exigencia de pruebas técnicas y la judicialización de casos complejos, buscando equilibrar seguridad jurídica con eficiencia registral, pero aún con desafíos en la uniformidad y prevención de fraudes.

## CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO

### 1. Tipo y nivel de investigación

### 1.1. Tipo

Conforme a Sánchez (2025), la investigación aplicada es pragmática-utilitaria: aprovecha los conocimientos teóricos para proponer soluciones inmediatas a un problema concreto. Siguiendo ese enfoque, el presente estudio no se limita a describir la afectación al principio de seguridad jurídica; formula y evalúa una propuesta normativa-operativa (facultad oficiosa del registrador) destinada a mitigarla.

### 1.2. Nivel

De acuerdo con la clasificación de Sánchez (2025), el nivel explicativo busca identificar relaciones de causalidad entre los fenómenos. La investigación parte de la pregunta, por qué las inscripciones de prescripción entre copropietarios –sin calificación de fondo– minan la seguridad jurídica y qué mecanismo puede revertir esa situación, se pretende, pues, revelar la causa de la disfunción (omisión del control registral) y demostrar que el diseño de un nuevo mecanismo como la coordinación registrador–Colegio de Notarios constituye una respuesta causalmente adecuada al problema.

### 2. Técnicas, instrumentos y materiales de verificación

### 2.1. Técnicas

Para Folgueiras (2016) sustenta que la entrevista no solo se considera una herramienta útil para la recolección de información, sino que además de ello, tiene un valor intrínseco en sí misma. Es una técnica comúnmente empleada en investigaciones cualitativas, siendo igualmente eficaz tanto en estudios estructurados como en proyectos de investigación más independientes.

Hurtado (2006) identifica que la observación documental comienza con una observación general de los textos, con el fin de identificar los hechos relevantes para la investigación. Esta primera lectura se complementará con lecturas más exhaustivas y detalladas, que permitirán captar los aspectos clave y lógicos de los contenidos, así como las propuestas presentadas, con el objetivo de extraer la información bibliográfica necesaria para el desarrollo del estudio.

En el avance de esta tesis, se empleará dos técnicas: Por un lado, la técnica de la ENTREVISTA como un enfoque esencial, cumpliendo un papel importante en el progreso de la investigación al facilitar la recopilación precisa de datos y puntos de vista relevantes para el tema de investigación. Por otro lado, la OBSERVACIÓN DOCUMENTAL, el cual nos permitirá verificar y evaluar la legislación vigente, conjuntamente de documentos oficiales que permitirán demostrar si hay o no inseguridad jurídica a raíz de las inscripciones de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.

## 2.2. Instrumentos y materiales de verificación

Para la técnica de OBSERVACIÓN DOCUMENTAL, se utilizará la FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL como instrumento. Esta estructura nos proporcionará sistematizar la revisión y análisis de documentos en Partidas Registrales de la Zona Registral Nª XII Sede Arequipa y en Notarías de Arequipa.

- Siete (07) Títulos observados y/o tachados sustantivamente

De acuerdo a la técnica de ENTREVISTA, se empleará un BALOTARIO DE PREGUNTAS elaborado para evaluar los puntos de vistas de los especialistas entrevistados.

- Diez (10) entrevistados compuestos por expertos registradores especializados en la materia analizada en la presente investigación.

Estos instrumentos son fundamentales para asegurar una recopilación de información organizada y consistente, lo que facilita su clasificación e interpretación de acuerdo con los objetivos del trabajo de investigación. Además, para asegurar la exactitud y validez de los datos obtenidos en esta investigación sobre la afectación al principio de seguridad jurídica a raíz de las prescripciones adquisitivas entre copropietarios, se utilizarán partidas registrales y otros documentos oficiales como herramientas de validación de esta investigación.

## 2.3. Tabla de aplicación de las técnicas e instrumentos

| Categoría de análisis 1 | Indicadores | Sub indicadores | Técnica | Instrumento |
|---|---|---|---|---|
| **La afectación al principio de seguridad jurídica** | • Principio de seguridad jurídica | • Definición.<br>• Características.<br>• Finalidad<br>• Principios conexos | • Observación documental. | • Ficha bibliográfica. |
| | • Principio de Seguridad Jurídica en el ordenamiento jurídico peruano. | • Seguridad Jurídica Notarial<br>• Seguridad Jurídica Registral | • Observación documental. | • Ficha bibliográfica<br>• Guía de entrevistas. |

| Categoría de análisis 2 | Indicadores | Sub indicadores | Técnica | Instrumento |
|---|---|---|---|---|
| **La inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.** | • Prescripción adquisitiva entre copropietarios. | • Definición.<br>• Características<br>• Proceso notarial<br>• Proceso judicial | Observación documental. | • Ficha bibliográfica.<br>• Guía de entrevistas |
| | • Sistema Notarial | • Definición.<br>• Facultades del Notario<br>• Responsabilidades en el ejercicio de la función | Observación documental. | • Ficha bibliográfica.<br>• Guía de entrevistas. |
| | • Sistema Registral | • Definición<br>• Principios<br>• Principios de Legalidad | Entrevista | • Ficha bibliográfica<br>• Guía de entrevistas. |

## 3. Campo de verificación

### 3.1. Ubicación espacial

La investigación se elaborará en la ciudad de Arequipa, dentro de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, lo que implica que todos los actos relacionados con la investigación se delimitarán a esta área geográfica específica.

## 3.2. Ubicación temporal

Esta investigación se realizará en el marco del periodo del año 2024, puesto que los elementos objeto de estudio se realizarán, analizarán y aplicarán en el presente año.

## 3.3. Unidades de estudio

### *3.3.1. Respecto a los expertos entrevistados:*

#### 3.3.1.1. Población, muestra y muestreo

**a) Población de estudio**

Para Hernández et al. (2014), la población es el conjunto total de individuos o casos que cumplen con los criterios preestablecidos. También es necesario citar a Guzmán (2021), quien refiere que en las investigaciones cualitativas no se busca generalizar resultados de manera probabilística ni garantizar la representatividad de la muestra. En ese sentido, la presente investigación considera como población de estudio a los registradores del Registro de Predios de la Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa, conformada por expertos en materia civil registral.

**Tabla 1**

*Listado de expertos a entrevistar*

| REGISTRADORES DE LA ZONA REGISTRAL N° XII – AREQUIPA (ENTREVISTADOS) |
|---|
| 1. ENTREVISTADA 1 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 2. ENTREVISTADA 1 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 3. ENTREVISTADO 3 – REGISTRADOR PÙBLICO DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 4. ENTREVISTADA 4 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 5. ENTREVISTADA 5 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 6. ENTREVISTADA 6 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 7. ENTREVISTADA 7 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 8. ENTREVISTADO 8 – REGISTRADOR PÙBLICO DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 9. ENTREVISTADO 9 – REGISTRADOR PÙBLICO DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |
| 10. ENTREVISTADA 10 – REGISTRADORA PÙBLICA DE LA ZRNºXII – SEDE AREQUIPA |

Elaboración propia.

**b) Muestra**

La muestra estará integrada por los 10 registradores antes mencionados. Siguiendo la recomendación de Creswell (2007), quien sugiere un mínimo de cinco entrevistas en estudios de tipo fenomenológico - cualitativo, se considera que el número de participantes (10 expertos) en esta investigación es adecuado para obtener información relevante y profunda.

**c) Muestreo y criterios de selección**

Para la selección de los participantes se utilizará un muestreo no probabilístico por conveniencia, en concordancia con lo indicado por Hernández y Mendoza (2018), quienes señalan que este tipo de muestreo está formado por los casos a los que el investigador tiene acceso. Asimismo, Mercado y Coronado (2021) destacan que en los estudios cualitativos se suelen emplear muestras pequeñas y no aleatorias, aplicando criterios específicos para la selección de los participantes.

En cuanto a los criterios de inclusión, se exigirá que los registradores cumplan con los siguientes requisitos:

**Tabla 2**

*Criterios de inclusión*

| |
|---|
| Ser profesionales en Derecho con más de cinco años de experiencia en materia civil registral. |
| Ejercer actualmente como registradores en la Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa. |
| Contar con experiencia en la calificación de títulos o trámites relacionados al ámbito civil registral. |

Elaboración propia.

Por otro lado, se aplicará el criterio de accesibilidad, en línea con lo establecido por el Sistema Nacional de Evaluación, Acreditación y Certificación de la Calidad Educativa (2020), que señala la importancia de considerar la posibilidad de acceder efectivamente a los entrevistados que cumplan con los requisitos establecidos. Los criterios de exclusión contemplan no ejercer en la actualidad como registrador de la

mencionada sede, tener menos de cinco años de experiencia en materia civil registral o no cumplir con los parámetros dispuestos para esta investigación.

### *3.3.2.Respecto a las resoluciones por parte del Tribunal Registral*

#### 3.3.2.1. Población, muestra y muestreo

##### a) Población de resoluciones analizadas

De acuerdo con la naturaleza cualitativa de la presente investigación, no se persigue la generalización de los resultados de manera probabilística (Guzmán, 2021). En este sentido, se ha seleccionado un conjunto de siete (7) resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, enfocadas en casos donde se cuestiona la posibilidad de la prescripción adquisitiva entre copropietarios, pese a la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil.

La Tabla 3 muestra las resoluciones seleccionadas, indicando su numeración y procedencia. Tal como se especifica:

**Tabla 3**

*Resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con la prescripción adquisitiva entre copropietarios*

| N.º | Resolución | Procedencia |
|---|---|---|
| **1.** | Resolución N.° 1486-2023-SUNARP-TR | Predio en Arequipa |
| **2.** | Resolución N.° 367-2020-SUNARP-TR-A | Predio en Arequipa |
| **3.** | Resolución N.° 671-2016-SUNARP-TR-A | Predio en Arequipa |
| **4.** | Resolución N.° 614-2013-SUNARP-TR-A | Predio en Arequipa |
| **5.** | Resolución N.° 3808-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) | Sala de Arequipa |
| **6.** | Resolución N.° 611-2019-SUNARP-TR-L | Predio en Lima |
| **7.** | Resolución N.° 059-2017-SUNARP-TR-A | Predio en Tacna |

Elaboración propia.

Las decisiones del Tribunal Registral no constituyen jurisprudencia en sentido estricto, sino precedentes administrativos que guían la calificación registral. Sin embargo, resultan útiles para esta investigación por brindar criterios interpretativos en materia registral y civil, sobre todo cuando se debate si es factible o no la prescripción entre comuneros y qué requisitos se deben cumplir en el ámbito del Registro de Predios.

**b) Muestra de resoluciones**

Siguiendo el criterio de Creswell (2007), quien sugiere analizar un número reducido de casos cuando se busca profundizar en un fenómeno cualitativo, se considera que la selección de siete resoluciones específicas es suficiente para obtener un panorama enriquecido sobre la temática de la prescripción adquisitiva en copropiedad. El número de resoluciones (7) y su procedencia geográfica diversa (Arequipa, Lima y Tacna) permiten contrastar distintos enfoques de calificación registral, aportando a la discusión académica y práctica.

**c) Muestreo y criterios de selección de las resoluciones**

Para la elección de las resoluciones, se empleó un muestreo no probabilístico por conveniencia, de acuerdo con lo señalado por Hernández y Mendoza (2018). Asimismo, se consideraron los siguientes requisitos, basados en la relevancia jurídica y en la accesibilidad a la información (Sistema Nacional de Evaluación, Acreditación y Certificación de la Calidad Educativa, 2020):

**Tabla 4**

*Criterios de inclusión*

| |
|---|
| Pertinencia temática: Se seleccionaron solo las resoluciones que examinan la prescripción adquisitiva entre copropietarios, a pesar de la prohibición del artículo 985 del Código Civil. |
| Relevancia jurídica: Se exigió un análisis sustancial de la prohibición establecida en dicho artículo y de los criterios empleados por el Tribunal Registral para determinar la procedencia o no de la prescripción entre comuneros. |
| Disponibilidad y accesibilidad: Se consideraron resoluciones a las cuales se pudo acceder de manera completa, con fundamentos y considerandos suficientes para un estudio. |

De esta forma, se obtuvo un conjunto de siete (7) resoluciones que, al abordar de manera directa la problemática de la prescripción adquisitiva en copropiedad, proporcionan un soporte suficiente para el análisis cualitativo de la presente investigación.

## 4. Estrategia de recolección de datos

### 4.1. Revisión Conceptual

Se copilará la información de bibliotecas, repositorios institucionales y centros de información:

- Biblioteca de la Universidad Católica de Santa María.
- Biblioteca de la Universidad Católica San Pablo.
- Biblioteca de la Universidad Nacional de San Agustín.
- Biblioteca de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Biblioteca de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Revistas de Derecho nacionales e internacionales.
- Artículos académicos y doctrinarios.

### 4.2. Revisión documental

Revisión de normativa nacional, doctrina y jurisprudencia sobre la materia.

### 4.3. Revisión de expedientes

Revisión de siete (07) títulos observados y/o tachados sustantivamente por inscripción de prescripción adquisitiva entre copropietarios.

## 4.4. Realización de entrevistas

Se realizará entrevistas a diez (10) especialistas, a efecto de conocer su punto de vista desde la práctica en relación al problema objeto de la presente investigación. Se entrevistará a especialistas enfocados en materia civil registral, preferentemente a registradores de la SUNARP Zona Registral N° XII sede Arequipa, 2024 especialistas en aplicar tachas sustantivas a títulos de prescripción adquisitiva entre copropietarios.

## CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo se exponen los descubrimientos de la presente investigación. Se describirán los resultados alcanzados a partir de la aplicación de la guía de entrevista, la cual fue dirigida a especialistas en la materia. Asimismo, se analizarán los objetivos, se presentarán las conclusiones y se proporcionarán recomendaciones basadas en esta investigación.

### 1. RESULTADOS

Según los descubrimientos de la investigación, es fundamental detallar la lista de entrevistados, los cuales son:

**Tabla 5**

*Lista de Entrevistados*

| N.° de | Cargo |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 2** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 3** | Registrador Público, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 4** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 5** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 6** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 7** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 8** | Registrador Público, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 9** | Registrador Público, Sunarp – Zona Registral N.º XII |
| **Entrevistado 10** | Registradora Pública, Sunarp – Zona Registral N.º XII |

*Nota*. Elaborado por el autor

**1.1.Respecto al primer objetivo específico**

**"**Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios."

**Pregunta N.° 1:**

En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

**Tabla 6**

*Respuestas de la pregunta N.° 1*

| Entrevistado | Respuesta de la pregunta N.º 1 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | El art. 985 del Código Civil vigente peruano establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción la totalidad de un bien común. En otras palabras, un copropietario no puede adquirir la propiedad exclusiva de un bien compartido mediante el paso del tiempo (usucapión), y la acción para dividir ese bien entre los copropietarios no prescribe. |
| **Entrevistado 2** | Si existe seguridad jurídica al existir publicidad en el legajo. |
| **Entrevistado 3** | Se interpreta literalmente según lo indicado en la norma jurídica y jurisprudencia registral. |
| **Entrevistado 4** | El principio de seguridad jurídica es un pilar fundamental para la actuación del registrador , garantizando certeza y previsibilidad lo que implica que no se vulnere el orden público y que su posible inscripción sea reflejo de la realidad. |
| **Entrevistado 5** | En el especifico caso de prescripción notarial, considero que no queda clara la buena fe, por cuanto el C.C. establece que no se puede prescribir entre copropietarios. |

| | | |
|---|---|---|
| **Entrevistado** | **6** | La seguridad jurídica protege los derechos de todos los copropietarios y de esta manera evita situaciones de incertidumbre entre los mismos respecto de los bienes comunes. |
| **Entrevistado** | **7** | La seguridad jurídica es una garantía de la SUNARP respecto a los actos y<br>contratos inscritos, más que en la calificación se vislumbra y efectiviza para el ciudadano cuando el acto se inscribe; sin embargo, dada esa premisa se debería garantizar una adecuada calificación del procedimiento en estudio para que dicha garantía responda estrictamente a un proceso válido. |
| **Entrevistado** | **8** | El principio de seguridad jurídica garantiza la certeza y previsibilidad del derecho. |
| **Entrevistado** | **9** | De una manera formal no estaríamos cumpliendo con la normativa estipulada en el C.C. toda vez que la acción de división y partición es imprescriptible, desde el punto de vista registral también se brinda seguridad jurídica dentro de un proceso. |
| **Entrevistado 10** | | La seguridad jurídica evita inseguridad sobre la propiedad de los copropietarios por que debe tender a protegerlos. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

Varios entrevistados (1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10) vinculan la seguridad jurídica con certeza y previsibilidad para los copropietarios y con una calificación registral que refleje la realidad. Además, se subraya el respeto a lo indicado en el Código Civil: imprescriptibilidad de la división y partición y rechazo de la usucapión total por un comunero (1 y 9).

**Divergencia**

Coexisten enfoques: uno normativo-estricto (1, 3, 9), otro procedimental/registral que enfatiza la calidad de la calificación (4, 7) y otro centrado en la publicidad como soporte de certeza (2, 7). Se añaden reservas sobre la buena fe en la vía notarial cuando

hay copropiedad (5), y definiciones más generales de seguridad como garantía de derechos (6, 8, 10).

**Comentario**

A mi juicio, en prescripciones entre copropietarios el principio exige coherencia con la regla civil destacada por (1) y (9) y una calificación reforzada: verificación de publicidad suficiente, tutela de todos los comuneros y exclusión de inscripciones que generen incertidumbre. Si se intenta la vía notarial, debería requerirse una justificación probatoria especialmente robusta (en línea con la cautela planteada por 5), pues la seguridad jurídica se materializa recién con una inscripción que sea fiel a la realidad jurídica (7).

**Pregunta N.° 2:**

¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

**Tabla 7**

*Respuestas de la pregunta N.° 2*

| | | |
|---|---|---|
| **Entrevistado** | **1** | El principio de seguridad jurídica registral se refiere a la garantía de certeza que el registro público ofrece a los titulares de derechos sobre bienes, especialmente inmuebles, al hacer públicos los actos y contratos que los afectan. Por este principio, las personas puedan confiar en la información que consta en el registro y en la validez de los derechos inscritos. |
| **Entrevistado** | **2** | Garantiza certeza y protección a través de la inscripción, siendo que los asientos son legítimos y protegidos por la publicidad registral. |
| **Entrevistado** | **3** | El respeto de la normatividad.<br>La transparencia y relevancia del contenido de los asientos registrales.<br>La oportunidad en la calificación registral. |
| **Entrevistado** | **4** | Como características principales podemos destacar la protección del derecho inscrito manifestando a través de la publicidad, lo que |

| | | |
|---|---|---|
| | | garantiza que tu derecho este reconocido frente a terceros (certeza y estabilidad). |
| **Entrevistado** | **5** | Que de la concatenación de los asientos en una partida se explicite una sucesión de actos válidos sin que den lugar a dudas de la titularidad que obra del último asiento. |
| **Entrevistado** | **6** | Previsibilidad de las consecuencias.<br>Certeza del derecho.<br>Protección contra la arbitrariedad.<br>Confianza en el sistema jurídico.<br>Estabilidad de las normas, estabilidad social. |
| **Entrevistado** | **7** | La confianza y certeza respecto a los actos inscritos relativos a contratos, derechos, etc, que permiten y fomentan que más ciudadanos accedan al Registro por las ventajas que este debe ofrecer. |
| **Entrevistado** | **8** | Implica que las personas puedan confiar en que las normas legales serán aplicadas en forma predecible.<br>Principio de legalidad.<br>Jerarquía de normas.<br>Publicidad de normas. |
| **Entrevistado 9** | | Una de las principales considero que es la normativa que regula la calificación registral, asimismo, el tener una segunda instancia registral. |
| **Entrevistado 10** | | Garantía de derechos fundamentales.<br>Previsibilidad.<br>Confianza en el sistema jurídico.<br>Estabilidad de las normas.<br>Protección contra la arbitrariedad. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

Predomina la idea de certeza y confianza en el contenido registral (Entrevistados 1, 2, 4, 6, 7 y 10), estrechamente ligada a la publicidad registral como garantía frente a terceros (1, 2 y 4). Asimismo, se repiten la previsibilidad/estabilidad normativa (6, 8 y 10), la protección del derecho inscrito (2 y 4) y la legalidad como marco de actuación (3 y 8).

**Divergencia**

Algunos ponen el acento en la calificación registral (oportunidad y reglas) y en la segunda instancia como respaldo institucional (3 y 9). Otro enfoque singular es el tracto sucesivo y la coherencia de asientos para despejar dudas sobre la titularidad (5). También aparecen referencias explícitas a derechos fundamentales (10) y a la jerarquía/publicidad de normas (8), que amplían el alcance del principio más allá del expediente registral.

**Comentario**

A mi juicio, el núcleo del principio en sede registral es la suma de publicidad eficaz + previsibilidad que genere confianza y oponibilidad. Para afianzarla, considero clave asegurar calificaciones oportunas y consistentes, fortalecer el tracto sucesivo y mantener una segunda instancia robusta; todo ello bajo legalidad y con mirada en derechos fundamentales, de modo que la seguridad no sea solo formal sino también material para los usuarios del registro.

**1.2.Respecto al segundo objetivo específico**

**“**Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.”

**Pregunta N.° 3:**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

**Tabla 8**

*Respuestas de la pregunta N.° 3*

| Entrevistado | | Respuesta de la pregunta N.º 3 |
|---|---|---|
| **Entrevistado** | **1** | Si bien el art. 985 del Código Civil peruano establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción la totalidad de un bien común; sin embargo, el tribunal Registral de la SUNARP se ha pronunciado al respecto, existiendo opiniones divergentes, en el sentido que es el Notario el que debe evaluar la procedencia o no de la prescripción, según lo regulado por la Ley 27333. |
| **Entrevistado** | **2** | Sí, el art. 985 del código civil prohíbe la prescripción entre copropietarios y sucesores. |
| **Entrevistado** | **3** | Sí, el Art. 985 del Código Civil indica expresamente que los copropietarios no pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. |
| **Entrevistado** | **4** | Sí, el Código Civil establece en el Art. 985 que ningún copropietario pueda adquirir por prescripción los bienes comunes. |
| **Entrevistado** | **5** | El Art. 985 del C.C. prescribe que no procede la prescripción de bienes comunes de ninguno de los copropietarios, ni sucesores. |
| **Entrevistado** | **6** | Sí, existe prohibición expresa en el Art. 985 del código civil. |
| **Entrevistado** | **7** | Sí, el Código Civil establece que ninguno de los copropietarios o sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes. |
| **Entrevistado** | **8** | El Art. 985 del Código Civil señala que es imprescriptible, indica que no pueden prescribir bienes comunes. Es decir, mientras haya |

| | |
|---|---|
| | copropiedad, no se puede adquirir la propiedad exclusiva de un bien común. |
| **Entrevistado 9** | Sí, conocemos lo estipulado al Art. 985 del Código Civil que indica la imprescriptibilidad de la acción de división y partición. |
| **Entrevistado 10** | Sí, el código civil en su Art. 985. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

Predomina la idea de una prohibición categórica: los entrevistados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 remiten al art. 985 del Código Civil, conforme al cual ningún copropietario puede usucapir los bienes comunes; además, 2, 5 y 7 incluyen a los sucesores, y 8 y 9 subrayan la imprescriptibilidad de la división y partición y la imposibilidad de adquirir exclusividad mientras subsista la copropiedad.

**Divergencia**

El entrevistado 1 introduce un ángulo procedimental: reconoce la regla del art. 985, pero señala criterios divergentes del Tribunal Registral de la SUNARP y que el notario debe evaluar la procedencia según la Ley 27333. El resto no desarrolla este matiz; algunos (10) solo citan el artículo, mientras que otros (8–9) enfatizan los efectos (imprescriptibilidad/partición) sin entrar en la calificación notarial o registral.

**Comentario**

Entiendo que las respuestas dibujan una regla general de improcedencia de la usucapión entre copropietarios (art. 985) y, a la vez, un espacio de verificación en sede notarial y registral. En mi criterio, ese espacio no relativiza la prohibición; más bien obliga al notario a descartar copropiedad vigente y a motivar estrictamente cualquier decisión, alineando la Ley 27333 con el art. 985. Si se constata copropiedad, la vía idónea es la partición (y, de haber controversia, la sede judicial), por lo que una prescripción adquisitiva no debería prosperar en el procedimiento notarial en ese contexto.

**Pregunta N.º 4:**

¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

**Tabla 9**

*Respuestas de la pregunta N.° 4*

| Entrevistado | | Respuesta de la pregunta N.º 4 |
|---|---|---|
| **Entrevistado** | **1** | Los Registradores estamos obligados a cumplir y ejecutarlo resuelto por la Segunda Instancia Registral mediante sus Resoluciones. Y los Notarios son responsables del procedimiento de Prescripción seguido bajo la ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos y ley 27333. |
| **Entrevistado** | **2** | Siendo que la calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial no evalúa la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, pues solo el notario es responsable de sus declaraciones y la inscripción no convalida acto nulo o anulable, siendo que el registrador solo ve la forma, no creo que genere desconfianza. |
| **Entrevistado** | **3** | Sí. |
| **Entrevistado** | **4** | Sí, el hecho de inscribir un acto que no se encuentra dentro de lo establecido en la ley genera desconfianza; sin embargo, hay que recordar que las prescripciones no solo son notariales sino judiciales, donde se evalúan hechos. |
| **Entrevistado** | **5** | En lo que respecta a prescripción notarial, sí, pues la buena fe del adquiriente no es sólida y al no ser un adquiriente a título oneroso. |
| **Entrevistado** | **6** | Sí. |
| **Entrevistado** | **7** | La inscripción no, pero si la declaración notarial o judicial que vulnera la norma sustantiva. |
| **Entrevistado** | **8** | Mientras no exista motivación en las actas de prescripción adquisitiva por parte del notario va generar desconfianza en el sistema registral. |

| | |
|---|---|
| **Entrevistado 9** | A pesar de la discrepancia observada, SUNARP a través del tribunal registral interpreta que los notarios tienen competencia y que la calificación registral no debe ser sobre el fondo, por lo cual estaríamos dentro la seguridad jurídica, toda vez que la interpretación alcanzada es de índole jurídico. |
| **Entrevistado 10** | Si. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

Un bloque mayoritario —Entrevistados 3, 4, 5, 6, 8 y 10— sostiene que sí puede generarse desconfianza cuando la prescripción adquisitiva entre copropietarios se inscribe sin suficientes garantías: actos fuera de lo previsto por ley (4), buena fe del adquirente poco sólido en vía notarial (5), o falta de motivación en el acta notarial (8).

**Divergencia**

Una minoría —2, 7 y 9— afirma que no debería generarse desconfianza si se respeta el reparto de competencias: el registrador califica la forma y el notario responde por el fondo (2, 9); además, 7 precisa que el problema no es la inscripción en sí, sino la declaración (notarial o judicial) que vulnere la norma. El 1 adopta un enfoque procedimental (acatamiento de la segunda instancia y responsabilidad notarial) sin pronunciamiento explícito sobre la confianza.

**Comentario**

A mi juicio, la confianza del sistema descansa menos en dónde se tramita (notarial o judicial) y más en cómo se motiva y controla: si el acta notarial está debidamente fundamentada y la calificación registral verifica requisitos formales estrictos, el riesgo percibido por la mayoría se atenúa; sin esas salvaguardas, comparto la preocupación de que la inscripción entre copropietarios sí erosione la confianza.

**Pregunta N.° 5:**

¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985º del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

**Tabla 10**

*Respuestas de la pregunta N.° 5*

| Entrevistado | Respuesta de la pregunta N.º 5 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | Personalmente considero que sí debe abstenerse, puesto que se está contraviniendo una norma específica del Código Civil vigente, pudiéndose generar conflictos entre los copropietarios. |
| **Entrevistado 2** | Sí, puesto que él es el encargado de aplicar el derecho y el responsable de todo el proceso de prescripción adquisitiva. |
| **Entrevistado 3** | Sí. |
| **Entrevistado 4** | Considero que la labor del notario tiene que ser de acuerdo a la normatividad vigente. |
| **Entrevistado 5** | Sí, considero que la garantía del derecho al contradictorio, el derecho a la defensa se soslaya y el actuar de los notarios podrían vulnerar el principio de legalidad. |
| **Entrevistado 6** | Sí, porque la ley expresamente lo prohíbe. |
| **Entrevistado 7** | Sí, cuando resulte evidente que la prescripción versa sobre el bien común sujeto a copropiedad y no existe título de dominio que acredite que se ha quebrado la cotitularidad entre sus integrantes. |
| **Entrevistado 8** | El procedimiento notarial sobre prescripciones está establecido por ley, por lo que el registrador no puede calificar la valoración que realiza el notario es por ello que sería necesario que el notario motive sus actos. |
| **Entrevistado 9** | Considero que debe abstenerse, pese a que hay posiciones en el sentido de que se premia al copropietario, siendo la norma benévola para con |

| | |
|---|---|
| | quien dejo de ejercer su derecho de posesión. Para lo cual se tendría que proponer una modificación al Código Civil. |
| **Entrevistado 10** | Sí, porque la norma expresamente lo establece. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

La posición mayoritaria (Entrevistados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 10) es que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios, por la prohibición expresa del art. 985º, el principio de legalidad, la responsabilidad del notario y la tutela del contradictorio y la defensa (v.gr. 1, 2, 5, 6, 10). El N.º 7 coincide, pero condiciona la abstención a que sea evidente que el bien sigue en copropiedad y no exista título que rompa la cotitularidad.

**Divergencia**

El Entrevistado 8 no afirma la abstención; enfatiza que el procedimiento es legal, que el registrador no revalora la actuación notarial y que el notario debe motivar sus decisiones. El 9 respalda la abstención, pero propone reforma del Código Civil; el 4 se alinea a "la normatividad vigente" sin explicitar la abstención.

**Comentario**

Mientras el art. 985º mantenga la prohibición de prescribir entre copropietarios, la abstención es la opción más segura para el notario. Ahora bien, comparto el matiz del 7: si se acredita la ruptura de la cotitularidad (p. ej., título traslativo, interversión del título, posesión exclusiva, pública y continua con animus domini), el análisis cambia. Si, pese a la prohibición, se tramitara el expediente, exigiría motivación reforzada, notificación efectiva a todos los copropietarios, oportunidades reales de contradicción, y verificación probatoria estricta. Estimo conveniente armonizar la directiva registral con el tenor del art. 985º o impulsar mecanismos para evitar fricciones prácticas entre notarías y registros.

**1.3.Respecto al tercer objetivo específico**

**“**Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.”

**Pregunta N.° 6:**

¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

**Tabla 11**

*Respuestas de la pregunta N.° 6*

| Entrevistado | | Respuesta de la pregunta N.º 6 |
|---|---|---|
| **Entrevistado** | **1** | Los que establece el Art. 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. |
| **Entrevistado** | **2** | El art. 32 del TUO del R.G.R.P. los establece, que son entre otros la adecuación de los títulos con los asientos de la partida, la validez y la naturaleza del acto y la forma, la competencia del funcionario o notario que autoriza el título, la capacidad del otorgante, la representación, etc. Algunos títulos tienen una calificación atenuada como títulos judiciales, algunos actos notariales y administrativos. |
| **Entrevistado** | **3** | El registrador está limitado por lo que se contempla en la norma jurídica y jurisprudencia registral. |
| **Entrevistado** | **4** | Verificar la validez y naturaleza del acto que se pretende inscribir, la capacidad de los otorgantes, verificar los antecedentes registrales y asegurarse que se cumplan los principios registrales. |
| **Entrevistado** | **5** | Aplicación del sistema jurídico en su conjunto, principio de legalidad, racionalidad y motivación. |
| **Entrevistado** | **6** | Entre los límites: No puede ir más allá de la documentación presentada no se interpreta la voluntad de las partes, no se resuelve conflictos de intereses.<br>Entre los alcances: Califica la legalidad, verifica documentos que sea completa, rechaza la inscripción si no cumple los requisitos. |

| | |
|---|---|
| **Entrevistado 7** | Entre otros se puede evaluar la adecuación, incompatibilidad, legalidad (bajo ciertos parámetros), la formalidad, etc, pero tratándose de un proceso notarial no procede evaluar el fondo o motivación de la declaración. |
| **Entrevistado 8** | Uno de los límites del registrador al calificar una prescripción adquisitiva notarial, es el Precedente de Observancia Obligatoria, es decir que el registrador no puede calificar el fondo del proceso notarial. |
| **Entrevistado 9** | Todo enmarcado en el proceso de calificación registral, examinar la documentación, determinar si cumple con los requisitos legales, también podemos incluir como requisitos legales los precedentes, acuerdos y resoluciones reiteradas del Tribunal Registral. |
| **Entrevistado 10** | No se puede calificar sobre el fondo o motivación en casos judiciales.<br>No se puede ir más allá de la rogatoria.<br>No se puede resolver conflicto de intereses. |

*Nota.* Elaboración propia

**Convergencia**

Varios entrevistados (N.º 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 10) ubican el marco y los límites de la calificación en el art. 32 (y 33) del TUO del RGRP, los principios registrales y la verificación de legalidad/formalidad: validez y naturaleza del acto, capacidad y representación, adecuación con los asientos y revisión de antecedentes. Como límites reiterados: no entrar al fondo ni a la motivación (N.º 6, 7, 8, 10), no resolver conflictos de intereses (N.º 6, 10) y no ir más allá de la rogatoria (N.º 10).

**Divergencia**

Se resaltan diferencias en el alcance según el tipo de título: calificación atenuada en judiciales, algunos notariales y administrativos (N.º 2); en prescripción adquisitiva notarial rige el Precedente de Observancia Obligatoria que veda calificar el fondo (N.º 8). Además, algunos amplían las fuentes de control a la jurisprudencia/precedentes del Tribunal Registral (N.º 3 y 9) y subrayan criterios de racionalidad y motivación en la decisión calificadora (N.º 5).

**Comentario**

La calificación registral es esencialmente de legalidad y coherencia registral, ceñida al expediente y a los arts. 32–33; no sustituye al juez o al notario ni penetra el mérito. Los matices detectados —calificación atenuada y fuerza de precedentes— ajustan el margen de control según el título: cuando hay POO o título judicial, el campo se restringe aún más; cuando no, rige el control pleno de legalidad, siempre sin invadir el fondo. Considero útil uniformar criterios sobre el peso de precedentes y el uso de la calificación atenuada para reducir discrecionalidad y observaciones dispares.

**Pregunta N.° 7:**

Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

**Tabla 12**

*Respuestas de la pregunta N.° 7*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.º 7 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | Si, existen limitaciones, en principio por las decisiones expedidas por el Tribunal Registral en Segunda Instancia registral .<br>Y luego, por el precedente de observancia obligatoria emitido por el Tribunal Registral que establece que el registrador no puede cuestionar aspectos de fondo o la motivación de una declaración notarial, especialmente en casos de prescripción adquisitiva notarial. Esto significa que el registrador no puede revisar si el notario actuó correctamente al admitir la solicitud de prescripción adquisitiva por un copropietario, ya que eso compete al notario. |
| **Entrevistado 2** | Si, porque no se califica actos que puedan ser declarados nulos o anulables como prescripción entre copropietarios, prescripción de bienes de dominio privado del estado, siendo que el notario es responsable por ello. |
| **Entrevistado 3** | En cierta medida, por cuanto la jurisprudencia registral obliga al registrador. |

| | |
|---|---|
| **Entrevistado 4** | Considera que si se limita la calificación del registrador por que al ser un ente administrativo, no contencioso es que no se actúan pruebas como es el caso del notario o juez, siendo esta su labor. |
| **Entrevistado 5** | Sí, por la Directiva Nº 013-2003-SUNARP/SN y por las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral; sin embargo, en algunos casos han emitido observaciones sustentadas en argumentos válidos. |
| **Entrevistado 6** | Si nos encontramos limitados por el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP y el acuerdo plenario aprobado en el CXIV del Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP. |
| **Entrevistado 7** | Sí, pues existen parámetros en la calificación que no permiten cuestionar la regularidad interna del procedimiento, trasladándose toda la responsabilidad de la declaración al emisor de esta. |
| **Entrevistado 8** | Como ya se mencionó el registrador se encuentra limitado por resoluciones del Tribunal Registral pues no se permite su calificación, ni cuestiona el fondo del proceso. |
| **Entrevistado 9** | No lo considero una limitación, toda vez que formamos parte de un sistema en el cual hay instancias que pueden determinar un criterio de calificación a fin de crear predictibilidad. |
| **Entrevistado 10** | Si, porque existe precedentes de observancia obligatoria que expresamente lo establece, pleno CCXIV y el acuerdo plenario aprobado en el CXIV Pleno del Tribunal Registral. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

La mayoría (Entrevistados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10) sostiene que sí hay limitaciones a la calificación registral en prescripción adquisitiva notarial, principalmente por precedentes y jurisprudencia del Tribunal Registral (1, 6, 8, 10), la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN (5) y la naturaleza administrativa y no contenciosa de la función (4). Se subraya que no puede cuestionarse el fondo ni la motivación del procedimiento notarial y que la responsabilidad recae en el notario (2, 7).

**Divergencia**

El Entrevistado 9 no lo ve como limitación, sino como criterios de predictibilidad dentro del sistema. El 5 admite límites, pero señala observaciones válidas en algunos casos. El 3 habla de restricción "en cierta medida", atribuida a la jurisprudencia, lo que sugiere distintos grados de alcance en la calificación.

**Comentario**

El peso de los precedentes y directivas acota el control registral al plano formal, evitando reabrir el fondo del trámite notarial de prescripción. Con todo, lo señalado por los Entrevistados 5 y 9 muestra que subsiste un margen acotado para observaciones motivadas y para uniformar criterios, por lo que el reto práctico es delimitar con claridad forma vs. fondo y mantener predictibilidad sin desnaturalizar la función notarial.

**1.4.Respecto al cuarto objetivo específico**

**"**Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de la legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial."

### *1.4.1. Entrevistas*

**Pregunta N.° 8:**

¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

**Tabla 13**

*Respuestas de la pregunta N.° 8*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.° 8 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | No, por cuanto el Notario es el responsable de la Declaración Notarial, emitida después de todo un procedimiento de emplazamiento a los titulares registrales, acta de constatación en el predio y publicaciones respectivas, conforme al procedimiento establecido en la Ley 27333. |
| **Entrevistado 2** | No se puede al existir precedentes y acuerdos de observancia obligatoria. |
| **Entrevistado 3** | Cuando el acto sometido a calificación proviene de una actuación de otra autoridad competente y que se ha seguido en un procedimiento regular, se entiende que en ese procedimiento se han tomado las salvaguardas necesarias para cuidar la legalidad del acto. Por tanto, no |

| | |
|---|---|
| | se puede cuestionar. |
| **Entrevistado 4** | Considero que sí, ya que el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece en el inciso d) Comprobar que el acto o derecho inscribible se ajusta a las disposiciones legales y cumplan los requisitos establecidos. |
| **Entrevistado 5** | Sí, considerando que una directiva no deroga normas de mayor rango, C.C. |
| **Entrevistado 6** | Sí. |
| **Entrevistado 7** | No puede pronunciarse o ser responsable del tema de fondo ventilado dentro de un procedimiento de competencia de un notario; sin embargo, podría sugerirse una modificación normativa que, le permita advertir al notario una situación evidente de vulneración y ante reiteración de su declaración inscribir con la respectiva nota sobre dicha circunstancia. |
| **Entrevistado 8** | Considero que el registrador debería observar dichos títulos cuando no están motivados por que no existe forma de saber la trasgresión normativa. Además, el notario es el responsable de valorar las pruebas presentadas por el prescribiente. |
| **Entrevistado 9** | Considero que no se debe pronunciar sobre el fondo, ya que debemos pensar que en instancia notarial se desarrolló un debido proceso, lo que si pienso es que el acta notarial debería estar debidamente motivada por transparencia. |
| **Entrevistado 10** | SI. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

Se reconoce, con matices, que (i) el notario dirige y responde por el expediente y el acta (Entrevistados 1, 3, 8, 9), y (ii) el registrador debe ejercer un control de legalidad en la calificación, al menos para verificar adecuación normativa y requisitos (Entrevistados 4, 5, 6, 8, 10).

**Divergencia**

Las posturas se dividen: no debería pronunciarse sobre el fondo (1, 2, 3, 7, 9) por competencia notarial, presunción de regularidad y precedentes obligatorios; sí debería hacerlo (4, 5, 6, 10) invocando el art. 32 del RGRP y la jerarquía del Código Civil frente a una directiva; y hay un sí condicionado (8) cuando el acta carece de motivación. El Entrevistado 7 agrega una salida normativa: permitir advertencias al notario y, de persistir, inscribir con nota.

**Comentario**

A la luz del objetivo sobre el numeral 5.2 de la Directiva 13-2003-SUNARP-SN, estimo razonable un criterio intermedio: el registrador no sustituye al notario ni reabre la prueba, pero sí debe observar el título cuando exista contradicción patente con una norma sustantiva (p. ej., art. 985 CC) o falta de motivación suficiente del acta. Esto preserva la competencia notarial y, a la vez, asegura un mínimo control de legalidad y transparencia en la calificación.

**Pregunta N.° 9:**

En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2003-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

**Tabla 14**

*Respuestas de la pregunta N.° 9*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.° 9 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | No es función del Registrador cuestionar las motivaciones del Notario de acuerdo a la Ley 27333 y sendas Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral. |
| **Entrevistado 2** | El notario es responsable de la legalidad de los actos, al igual que otros funcionarios públicos, siendo que la inscripción no convalida acto nulo o anulable. |
| **Entrevistado 3** | Desde antes de dicha directiva ya estaba en claro que el registrador no podía cuestionar lo resuelto por autoridad competente. Así ocurre con lo resuelto por el Juzgado, COFOPRI, municipalidades y otros. |
| **Entrevistado 4** | Si lo limita, ya que de esta forma se estaría convirtiendo el registro en un mero trámite, vulnerando también el principio de seguridad jurídica. |
| **Entrevistado 5** | Si, todas las personas que cumplan funciones públicas están sujetas al control de los actos que emiten. Por tanto, el notario también. |
| **Entrevistado 6** | Si lo limita, por que señala que no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales (del notario) efectuados por el notario. |
| **Entrevistado 7** | El problema es que no se ha establecido claramente hasta donde alcanza el procedimiento en cuanto se aplica el principio de legalidad, tenemos diferentes procedimientos o procesos sujetos a distintos limites en cuanto a la calificación; pero en prescripción, efectivamente, no procede el cuestionamiento sobre el fondo. |
| **Entrevistado 8** | Tratándose de un procedimiento notarial no podemos calificar la validez de estos procedimentales, por que serían cuestionar la valoración que hace el notario de un procedimiento llevado por el notario con actuaciones de pruebas que no se presentan al registro. |
| **Entrevistado 9** | Entendemos por legalidad a la aplicación normativa entre otras cosas y es lo que se hace. El no estar de acuerdo no significa no aplicar la |

| | |
|---|---|
| | norma, quizás es buscar la manera legal de cambiar. |
| **Entrevistado 10** | Si lo limita al señalar que no puede calificar sobre el fondo. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

Se reconoce que en sede registral el examen del fondo del acto notarial no procede, y que la Directiva N.° 13-2003-SUNARP-SN fija ese límite con particular claridad en prescripción adquisitiva (1, 3, 7, 8, 9, 10).

**Divergencia**

Un bloque considera que sí limita el principio de legalidad —al volver la calificación un trámite y excluir la revisión de validez procedimental o de fondo— (4, 5, 6, 10). Otro sostiene que no lo limita porque el registrador nunca tuvo competencia para cuestionar la decisión o motivación del notario (1, 3, 8, 9). Hay matices: se advierte falta de precisión sobre hasta dónde llega el límite según el tipo de procedimiento (7) y se recuerda que la inscripción no convalida actos nulos, enfatizando la responsabilidad del notario (2).

**Comentario**

A mi juicio, la Directiva delimita —más que restringe indebidamente— el principio de legalidad: mantiene el control registral sobre formalidades, competencia, congruencia y tipicidad del título, pero evita revalorar pruebas o el mérito del acto notarial. El riesgo está en la ambigüedad de alcance; por ello, conviene precisar criterios casuísticos (p. ej., en prescripción) que aseguren que el registro no inscriba actos manifiestamente inválidos sin convertir la calificación en un juicio de fondo.

### *1.4.2. Casos*

**Tabla 15**

*Ficha de observación documental N.° 1*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Predios de Arequipa. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre inscripción de prescripción adquisitiva de dominio. |
| **Fecha** | 5 de abril de 2023. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva a favor de copropietarios inscritos. |
| **Problemática observada** | El registrador observa la inscripción porque quienes pretenden usucapir ya figuran como copropietarios del predio, por lo que considera aplicable el artículo 985 del Código Civil. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala sostiene que la aplicación del artículo 985 CC no integra la calificación registral, pues corresponde al fondo o motivación de la declaración notarial; la verificación material es responsabilidad del notario. |
| **Decisión** | Se revoca la observación del registrador. |
| **Apartado crítico** | Esta resolución privilegia la deferencia al notario frente al control material del registrador. El problema para la tesis es claro: aun existiendo copropiedad publicitada registralmente, el filtro registral queda impedido de oponer el artículo 985 CC. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 16**

*Ficha de observación documental N.° 2*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Predios de Arequipa. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre anotación preventiva de prescripción adquisitiva. |
| **Fecha** | 31 de agosto de 2020. |
| **Materia** | Anotación preventiva de prescripción adquisitiva respecto de predio en copropiedad. |
| **Problemática observada** | La registradora formula varias observaciones: improcedencia por artículo 985 CC, falta de emplazamiento a todos los titulares, diferencias técnicas y ausencia de acreditación de zonificación urbana. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala diferencia entre control de fondo y control formal: revoca solo la observación basada en el artículo 985, porque ese examen corresponde al notario; pero mantiene las observaciones formales y técnicas. |
| **Decisión** | Revoca el numeral 1 y deja subsistentes los numerales 2, 3, 4 y 5 de la observación. |

| | |
|---|---|
| **Apartado crítico** | Esta resolución es importante porque muestra que la restricción de la calificación no elimina todo control registral, sino solo el control material sobre la prohibición del artículo 985. Para la tesis, revela una limitación selectiva del registrador. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 17**

*Ficha de observación documental N.° 3*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Registro de Predios de Mollendo. La resolución corresponde a la Sala de Arequipa. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial. |
| **Fecha** | 14 de noviembre de 2016. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva solicitada por algunos copropietarios inscritos. |
| **Problemática observada** | La registradora observa porque Jorge Luis Dávila Salas y María Luisa Salas Cáceres aparecen como copropietarios en la partida y, por tanto, considera improcedente la prescripción bajo el artículo 985 CC. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala plantea que el registro no puede cuestionar si el notario admitió la solicitud de prescripción de copropietarios, ya que ello integra el fondo del procedimiento notarial. |
| **Decisión** | Del texto visible de la parte final, la Sala revoca la observación formulada y sigue la línea de excluir el artículo 985 del ámbito de calificación registral. |
| **Apartado crítico** | Aquí se reafirma tempranamente la línea jurisprudencial favorable a la primacía del criterio notarial. El problema es que el registro conoce la existencia formal de copropiedad, pero no puede convertir ese dato en una objeción material. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 18**

*Ficha de observación documental N.° 4*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Quinta Sala; el acto recae sobre partida del Registro de Predios de Abancay. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre anotación preventiva de rectificación de área y prescripción adquisitiva. |
| **Fecha** | 27 de diciembre de 2013. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva con copropiedad hereditaria y alegación de sucesivas transferencias no registradas. |

| | |
|---|---|
| **Problemática observada** | El registrador formula tacha porque Saturnina Olivera Peña figura como copropietaria en la partida, pese a que ella sostiene que extrarregistralmente reunió todas las cuotas. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala concluye que no es materia de calificación registral verificar la correcta aplicación del artículo 985 CC, pues ello integra el fondo de la declaración notarial. |
| **Decisión** | Revoca la tacha y dispone la inscripción. |
| **Apartado crítico** | Esta resolución es relevante porque introduce el argumento de "realidad extrarregistral distinta" para justificar la no intervención del registrador. Eso fortalece la tesis de que la publicidad registral puede quedar desplazada por una valoración notarial no revisable en el fondo. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 19**

*Ficha de observación documental N.° 5*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Sala con pronunciamiento emitido en Arequipa; el acto proviene del Registro de Predios de Lima. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación contra tacha sustantiva de anotación preventiva de prescripción adquisitiva. |
| **Fecha** | 6 de septiembre de 2024. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva a favor de una copropietaria inscrita respecto de parte de un predio matriz. |
| **Problemática observada** | El registrador formula tacha por artículo 985 CC y añade observaciones técnicas y de emplazamiento: superposición gráfica, omisión de titulares registrales y defecto en memoria/plano. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala reitera que el artículo 985 CC pertenece al fondo del procedimiento y que, si el notario declaró la prescripción, esa valoración es de su exclusiva responsabilidad; sin embargo, las observaciones formales permanecen. |
| **Decisión** | Revoca la tacha sustantiva del numeral 1, deja subsistentes las observaciones del numeral 2 y ordena comunicar la inobservancia del precedente a la Presidencia del Tribunal Registral. |
| **Apartado crítico** | Esta resolución es especialmente fuerte porque no solo reitera el criterio, sino que además sanciona su inobservancia a nivel institucional. Muestra que la limitación del registrador no es casual, sino una línea obligatoria y consolidada. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 20**

*Ficha de observación documental N.° 6*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Predios de Lima. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre anotación preventiva de prescripción adquisitiva. |
| **Fecha** | 7 de marzo de 2019. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva solicitada por Victoria Portillo Delgado, copropietaria inscrita, respecto de parte de predio matriz. |
| **Problemática observada** | La registradora formula suspensión y varias observaciones: falta de acreditación urbana, falta de emplazamiento a todos los titulares, improcedencia por artículo 985, defecto en planos y observaciones catastrales. |
| **Criterio central de la Sala** | La Sala fija un criterio mixto: la aplicación del artículo 985 no forma parte de la calificación registral, pero sí lo hacen la adecuación con la partida, el emplazamiento del titular registral, la competencia del notario y los defectos técnicos o de naturaleza urbana. |
| **Decisión** | Deja sin efecto el numeral 1; confirma los numerales 2, 3, 6 y 8; y revoca los numerales 4, 5 y 7. |
| **Apartado crítico** | Esta es la resolución más útil: demuestra que la calificación registral sí subsiste, pero reducida a control formal, competencial y técnico. El verdadero quiebre está en la imposibilidad de oponer el artículo 985 como barrera material. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Tabla 21**

*Ficha de observación documental N.° 7*

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| **Órgano** | Tribunal Registral – Predios de Tacna. |
| **Tipo de pronunciamiento** | Resolución en apelación sobre inscripción de prescripción adquisitiva de dominio. |
| **Fecha** | 1 de febrero de 2017. |
| **Materia** | Prescripción adquisitiva del lote íntegro solicitada por Walter Robinzon León Gonzales, quien figura como uno de los copropietarios inscritos. |
| **Problemática observada** | La registradora formula tacha porque el predio se encuentra en copropiedad y considera improcedente la prescripción a favor de uno de los comuneros. |
| **Criterio central de la Sala** | La cuestión planteada por la Sala es si el registro puede cuestionar la decisión del notario de admitir una solicitud de prescripción formulada por un copropietario; la sumilla visible mantiene el criterio de que el artículo 985 no es materia de calificación. |

| | |
|---|---|
| **Decisión** | El sentido del fallo visible es congruente con la línea revocatoria de las demás. |
| **Apartado crítico** | Esta resolución confirma la continuidad del criterio: la copropiedad inscrita no habilita por sí sola al registrador para aplicar el artículo 985 en sede de calificación. |

*Nota.* Elaboración propia.

**Convergencia**

Las OD1, OD2, OD3, OD4, OD5 y OD7 convergen en un punto central: el Tribunal Registral traslada al notario la responsabilidad de verificar si el artículo 985 del Código Civil resulta o no aplicable, considerando que ello pertenece al fondo de la declaración notarial y no a la calificación registral. Esa línea aparece de manera expresa y reiterada en las sumillas y fundamentos de las resoluciones analizadas.

Asimismo, las OD1 a OD7 muestran una constante tensión entre la publicidad registral de la copropiedad y la deferencia administrativa al procedimiento notarial. En casi todos los casos, el registro advierte una situación formal de copropiedad, pero la Sala considera que ese dato no basta para bloquear el acceso registral si el notario ya asumió la evaluación de fondo.

**Divergencia**

La principal divergencia está en la intensidad del control formal residual. En OD2, OD5 y OD6, aunque la Sala excluye el control del artículo 985, mantiene observaciones vinculadas a emplazamiento, zonificación urbana, catastro, planos o descripción del predio. En cambio, en OD1, OD3 y OD4 el conflicto gira casi exclusivamente alrededor de la improcedencia por copropiedad.

También divergen en el contexto fáctico. OD4 incorpora la idea de sucesivas transferencias no registradas y reunión material de cuotas; OD5 enfatiza además la inobservancia de precedente obligatorio; y OD6 es la más matizada porque delimita con claridad qué sí puede revisar el registrador: adecuación con la partida, emplazamiento, competencia notarial, naturaleza urbana y defectos técnicos.

**Comentario**

A partir de OD1, OD2, OD3, OD4, OD5, OD6 y OD7, la conclusión interpretativa más sólida es esta: el Tribunal Registral no ha eliminado la calificación registral en materia de prescripción adquisitiva notarial, pero sí la ha vaciado de control material respecto de la prohibición del artículo 985 CC. Es decir, el registrador puede revisar forma, tracto, emplazamiento, competencia, soporte técnico y coherencia con la partida; lo que no puede hacer es impedir el acceso registral por considerar que, en sustancia, un copropietario no puede usucapir frente a los demás.

Por eso, no se debería afirmar simplemente que "el registrador no califica", sino algo más preciso: que la Directiva 13-2003-SUNARP/SN y la jurisprudencia registral restringen la calificación a un plano predominantemente formal, impidiendo el control de legalidad material sobre el artículo 985 CC.

**1.5.Respecto al objetivo general**

**"**Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024"

**Pregunta N.° 10:**

Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

**Tabla 22**

*Respuestas de la pregunta N.° 10*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.º 10 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | El Notario tiene la obligación de emplazar a todos los copropietarios, los cuales pueden oponerse al procedimiento notarial, en cuyo caso, corresponde derivar dicha situación al órgano jurisdiccional correspondiente.<br>Si no los emplaza a todos debidamente, podría generar un litigio judicial entre los copropietarios, de partición o petición de herencia. |
| **Entrevistado 2** | La seguridad jurídica existió, hay que recordar dos cosas, que se protege al tercero de buena fe, siempre y cuando en el título no obre una manifiesta nulidad, siendo que el registrador no puede evaluar el fondo de la motivación notarial. |
| **Entrevistado 3** | Si se considera que dicho principio no es afectado, por lo menos se debería considerar que alguna revisión merece el tema de prescripción notarial. |
| **Entrevistado 4** | Se ve afectado ya que no se está generando certeza, ni protección al derecho del copropietario que estaría perdiendo su propiedad. |
| **Entrevistado 5** | Por cuanto eventualmente podría probarse en juicio la falta de buena fe y onerosidad. Por tanto, el o los actos declararse nulos, inválidos, etc. |
| **Entrevistado 6** | Crea incertidumbre en el sistema jurídico y el derecho, los copropietarios se encuentran protegidos. |
| **Entrevistado 7** | Considero que, termina publicitándose un procedimiento que no correspondía; sin embargo, si bien el acto accede al Registro, el notario es el principal actor y responsable por la declaración que emite, así que, la falta de seguridad sería propiciada por aquel en el caso cuestionada. |
| **Entrevistado 8** | Se vulnera la seguridad jurídica cuando se transgrede la norma. |
| **Entrevistado 9** | Mientras haya un sustento jurídico la seguridad jurídica estará presente. |

| | |
|---|---|
| **Entrevistado 10** | Genera desconfianza en el sistema jurídico específicamente en el derecho de los otros copropietarios quienes se sienten protegidos por el Art. 985 del Código Civil. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

Varios entrevistados advierten que la seguridad jurídica se compromete cuando se incumplen requisitos clave del procedimiento: falta de emplazamiento a todos los copropietarios (1), generación de incertidumbre o desconfianza en el sistema (4, 6, 10), riesgo de nulidad por mala fe u onerosidad (5), y responsabilidad central del notario al "publicitar" un trámite que no correspondía (7); además, se reconoce que la afectación aparece cuando se transgrede la norma (8). A la vez, subyace la idea de que, con sustento jurídico y cumplimiento estricto de reglas, la seguridad puede preservarse (2, 3, 9).

**Divergencia**

Un grupo sostiene afectación directa (4, 6, 7, 10), mientras otro afirma que la seguridad se mantiene si hay base legal y protección de terceros de buena fe (2, 3, 9); en posición intermedia, se admite el riesgo pero se pide revisar la prescripción notarial (3) o se condiciona la afectación al respeto de la legalidad (1, 5, 8). También difiere el foco de responsabilidad: notario como garante principal (1, 7) vs. límites del registrador para evaluar el fondo (2).

**Comentario**

El punto de quiebre es el emplazamiento íntegro y una motivación notarial robusta: si fallan, aumentan los litigios entre copropietarios (partición, petición de herencia) y se erosiona la confianza registral, lo que traduce la afectación del principio (1, 4, 6, 7, 10). Cuando el expediente evidencia sustento jurídico claro y se respeta la protección de buena fe, la seguridad se mantiene (2, 9); pero el diseño actual exige reforzar controles de notificación y criterios probatorios sobre el animus domini para los casos entre copropietarios.

**Pregunta N.° 11:**

Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

**Tabla 23**

*Respuestas de la pregunta N.° 11*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.º 11 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | NO, por cuanto existen Precedentes de Observancia Obligatoria que nos prohíben específicamente intervenir en las motivaciones ni declaraciones de fondo de las declaraciones notariales. Por consiguiente, considero que la pregunta es impertinente. |
| **Entrevistado 2** | No, por la publicidad del legajo. |
| **Entrevistado 3** | Creo que si, por que los interesados confiando en el código civil asumen que nunca se podrá prescribir; sin embargo, se dan con la sorpresa que esa creencia fue traicionada en sede notarial, registros no hace la prescripción. |
| **Entrevistado 4** | Si, por que no se da la protección necesaria del derecho que tiene inscrito, afectando directamente al orden público y convirtiendo al registro en un trámite meramente administrativo, poniendo en riesgo transacciones comerciales. |
| **Entrevistado 5** | Si, por que la partida se explicita la copropiedad y el C.C. no permite la prescripción entre copropietarios. |
| **Entrevistado 6** | Si, considero que si porque hay norma expresa que prohíbe la prescripción de los bienes comunes entre copropietarios, Art. 985 del Código Civil. |
| **Entrevistado 7** | Puede parecer que el Registro publicita actos nulos y con ello el ciudadano considerar que las puertas están abiertas para cualquier acto potencialmente invalido o ineficaz. |
| **Entrevistado 8** | De la documentación presentada por el notario y mientras no exista motivación no sabemos si se vulnera la seguridad jurídica. |

| | |
|---|---|
| **Entrevistado 9** | Posiciones encontradas, C.C. Art. 985 no lo permite, pero en sede notarial se presume que actúan conforme a una necesidad y conforme a las facultades otorgadas al Notario. |
| **Entrevistado 10** | Si, por que el código civil 985 establece la prohibición de prescribir derechos entre copropietarios. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

Predomina la postura de que sí se vulnera la seguridad jurídica al inscribir prescripciones entre copropietarios (Entrevistados N.º 3, 4, 5, 6 y 10), sobre todo por la prohibición del art. 985 del Código Civil y el riesgo de afectar el orden público y la confianza en el registro. El Entrevistado N.º 7 añade una alerta: la inscripción podría publicitar actos nulos y generar una percepción de validez.

**Divergencia**

Una minoría sostiene que no hay vulneración (Entrevistados N.º 1 y 2), alegando precedentes registrales que limitan el control de fondo y la publicidad del legajo como garantía. Hay posiciones condicionadas: para el Entrevistado N.º 8, sin motivación suficiente no puede afirmarse la vulneración; el Entrevistado N.º 9 reconoce el conflicto entre el art. 985 y la actuación notarial, admitiendo "posiciones encontradas".

**Comentario**

A mi juicio, el núcleo del problema es la tensión entre la prohibición del art. 985 y la práctica notarial: si la motivación es débil y el control registral se limita a la forma, la inscripción sí erosiona la seguridad jurídica; en cambio, con legajos publicitados y debidamente motivados, el riesgo se mitiga, pero no desaparece. Por ello, estimo necesario reforzar motivación notarial y criterios registrales de verificación para compatibilizar la práctica con el mandato del art. 985 y preservar la confianza en el sistema.

**Pregunta N.° 12:**

¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

**Tabla 24**

*Respuestas de la pregunta N.° 12*

| Entrevistado | Respuesta a la pregunta N.° 12 |
|---|---|
| **Entrevistado 1** | Una solución podría ser que se dicten leyes específicas o disposiciones en la ley del notariado o en la Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, que prohíban a los notarios intervenir en el caso que se trate de copropietarios. |
| **Entrevistado 2** | Siendo que el notario es el responsable en sus declaraciones debe revisar sus prescripciones adquisitivas de dominio. |
| **Entrevistado 3** | Debe existir un acuerdo entre instancias para hablar el mismo idioma: Poder Judicial y Notarios. |
| **Entrevistado 4** | Considero que se debe dar la facultad al registrador de pronunciarse del fondo y únicamente inscribir si se da por mandato reiterativo del juez, otro mecanismo seria que se refuerce la alerta registral para todas las personas inscritas en el registro, así como la inmovilización no solo sea para actos voluntarios. |
| **Entrevistado 5** | Que la declaración de este tipo de prescripciones sea de exclusividad del poder judicial. |
| **Entrevistado 6** | Notificación a los copropietarios, para evitar conflictos.<br>Exigir que la documentación sea clara y precisa. |
| **Entrevistado 7** | Al igual que en procesos judiciales tal vez solicitar aclaración por contravención a una norma sustantiva; no obstante, los limites son mucho, ni en procesos judiciales se puede evaluar la congruencia o el fondo, en todo caso quizás solo comunicar al Colegio de Notarios la presunción de que se ha emitido una declaración contraria a la prohibición del Código Civil . |
| **Entrevistado 8** | Según reiterada casación civil sobre prescripción se debería limitar al notario realizar estos actos entre copropietarios. Además de ello |

| | |
|---|---|
| | exigir, así como se realiza en los procesos judiciales la motivación de su decisión. |
| **Entrevistado 9** | Foro notarial – Registral para evaluar en forma conjunta las resoluciones de la suprema respecto a las prescripciones. |
| **Entrevistado 10** | Incidir en la notificación a los copropietarios tanto vía edictos, notificación al domicilio señalado en RENIEC, además de los ya establecidos.<br>Comunicación al notario sobre la existencia de copropiedad. |

*Nota*. Elaborado por el autor

**Convergencia**

- Se propone acotar o excluir la vía notarial cuando hay copropietarios (Ent. 1, 5, 8; 7 sugiere control vía Colegio de Notarios).
- Se resalta notificación efectiva a todos los copropietarios y trazabilidad (Ent. 6, 10).
- Se plantea coordinación interinstitucional (Poder Judicial–Notariado–Registro) para uniformar criterios (Ent. 3, 9) y reforzar salvaguardas registrales como alerta e inmovilización (Ent. 4).
- Se pide mejor sustento y calidad del título: motivación de la decisión notarial y documentación clara (Ent. 8, 6).

**Divergencia**

- Hay posiciones restrictivas (exclusividad judicial: Ent. 5; prohibición expresa al notario: Ent. 1, 8) frente a enfoques de mejora de diligencia notarial sin reforma radical (revisión reforzada: Ent. 2; comunicación/disciplinario: Ent. 7).
- Entonces 4 propone ampliar la calificación registral al fondo y condicionar la inscripción a mandato judicial reiterativo, criterio más intenso que el resto.
- Los mecanismos difieren en que palanca priorizar: reforma legal (Ent. 1, 5, 8), procedimental/garantista (notificaciones y motivación: Ent. 6, 8, 10) o gobernanza/coordinar criterios (Ent. 3, 9) y herramientas registrales (Ent. 4).

**Comentario**

Propongo un paquete mixto y gradual que eleve la seguridad jurídica sin desnaturalizar la vía no contenciosa:

1. Regla específica: Limitar la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial, o supeditarla a estándares reforzados (motivación expresa sobre copropiedad, checklists probatorios y verificación registral).
2. Notificación fehaciente y multicanal: Condición de procedencia a todos los cotitulares (edictos, domicilio RENIEC y domicilio contractual), con constancia de cargos y devoluciones.
3. Blindaje registral temporal: Alerta registral automática e inmovilización mientras dure el trámite para prevenir actos de disposición contradictorios.
4. Gobernanza de criterios: Protocolo PJ–Notariado–Registro y foro técnico periódico para uniformar interpretación y recoger casuística.
5. Oficio del registrador al Colegio de Notarios: Cuando, en la calificación, se adviertan indicios de inviabilidad de la prescripción entre copropietarios no discutida en el fondo por el título notarial, el registrador debe oficiar al Colegio de Notarios para retroalimentación institucional y eventuales medidas disciplinarias. Este aviso no supone pronunciamiento de fondo, respeta los límites de la calificación registral y crea un circuito de mejora continua sobre la calidad de los expedientes.

En mi opinión, este diseño prioriza controles ex ante y coordinación interinstitucional; evita expandir indebidamente la calificación al fondo y, a la vez, genera responsabilidad profesional donde hoy hay vacíos, especialmente cuando el título notarial omite abordar la inviabilidad de la prescripción entre copropietarios.

## 2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### a) Discusión del primer objetivo específico

En relación con el primer objetivo específico, que consiste en "Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios", resulta pertinente abordar los elementos que definen dicho principio en el marco del procedimiento registral. En ese sentido, y conforme a lo desarrollado en el marco teórico, se analizan los componentes que configuran la seguridad jurídica dentro del sistema registral peruano, especialmente en lo que respecta a su función garantista en casos donde concurren derechos de copropiedad sobre un bien susceptible de ser adquirido por prescripción.

En el contexto de la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, el principio de seguridad jurídica supone contar con un marco normativo cierto y comprensible que permita anticipar las consecuencias de la actuación jurídica; exige normas claras que hagan inteligibles derechos y obligaciones y habiliten la previsión de efectos, esto es, la capacidad de proyectar resultados conforme al derecho (Campos, 2018; Rodríguez, 2007; Lifante, 2013, citando a Atienza, 1985). Sus rasgos nucleares son la estabilidad del ordenamiento y la previsibilidad de conductas y decisiones, junto con la certeza sobre el contenido y aplicabilidad de las reglas (incluida la proscripción de cambios retroactivos), pues de ello dependen la confianza ciudadana y la coherencia del sistema (Guilherme, 2012; Lifante, 2013; Villegas, 1993; Garrote, 2021). Su finalidad es sostener certeza y previsibilidad mediante una estructura normativa y una aplicación justas y correctas (Garrote, 2021; Carbonell, 2021). En un Estado constitucional, rigen la supremacía de la Constitución y los principios de legalidad y jerarquía normativa, garantizando que la producción y aplicación de las normas por los operadores jurídicos se ajusten a ese parámetro superior (Cueva, 2019, citando a Ávila, 2008; Gavilànez, Nevàrez & Cleonares, 2020). Trasladado a los ámbitos notarial y registral, la seguridad jurídica se expresa a través de la legalidad, la buena fe registral y la legitimación (certeza sobre titularidad y transmisión bajo presunciones de existencia, integridad y exactitud, con protección reforzada al tercero de buena fe) (Gonzales, 2016; Muñoz, 2019), y se materializa con condiciones como lex promulgata, manifiesta, plena, previa y perpetua, además de la actuación del notario como fedatario que garantiza precisión, legalidad y corrección de los actos (Muñoz, 2010; Ríos, 2012; De Vettori, 2021). Desde la perspectiva

registral, la inscripción de derechos asegura certeza para titulares y terceros —en enfoques estático y dinámico— y se rige por los principios de rogación, publicidad, legitimación y legalidad mediante un control de validez del acto a inscribir (Velasco, 2025; Ochoa, 2015; Delgado, 1999). En ese marco, el registrador califica la legalidad, la capacidad de otorgantes y la validez del acto con base en antecedentes y asientos, sin asumir responsabilidad por la autenticidad o veracidad intrínseca de instrumentos o hechos que constan en las constancias presentadas (Herrera, 2021; Resolución Nº 038-2013-SUNARP-SN, art. 19). Finalmente, la certeza del régimen de copropiedad es reforzada por la jurisprudencia civil que, al aplicar el artículo 985 del Código Civil, ha negado la procedencia de la usucapión entre copropietarios (incluida la copropiedad hereditaria), criterio que delimita el campo de actuación en sede registral para preservar la previsibilidad y estabilidad del sistema (Bermúdez, 2011; Casación 10679-2015, Junín; Casación 5056-2019, Arequipa).

De acuerdo con los resultados de las entrevistas, la seguridad jurídica en el contexto registral fue entendida, en términos generales, como la garantía de certeza y previsibilidad tanto para los copropietarios como para terceros. Esta visión se refleja en la importancia de que la calificación registral se ajuste a la realidad del dominio, respetando disposiciones del Código Civil como la imprescriptibilidad de la acción de división y partición, y la imposibilidad de que un comunero adquiera por usucapión la totalidad del bien común. Asimismo, se destacó la necesidad de que el contenido de los asientos registrales inspire confianza, en tanto está respaldado por la publicidad registral que permite oponer derechos frente a terceros. Se valoró también la estabilidad normativa, la protección del derecho inscrito y el actuar dentro de un marco de legalidad. En ese sentido, el principio de seguridad jurídica, desde una perspectiva registral, descansa en la articulación entre una publicidad eficaz y una previsibilidad normativa que fortalezcan la confianza y la oponibilidad de los derechos, lo que requiere, además, calificaciones oportunas y coherentes, una adecuada continuidad registral y la existencia de una instancia revisora sólida, siempre dentro del respeto a la legalidad y los derechos fundamentales. Estos elementos se alinean con lo desarrollado en el marco teórico de la presente investigación.

**b) Discusión del segundo objetivo específico**

Respecto al segundo objetivo específico, el cual busca "Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial", es necesario centrarse en los aspectos que caracterizan a esta figura dentro del ámbito extrajudicial. Tal como se ha planteado en el marco conceptual de la investigación, se examinan los efectos, limitaciones y condiciones en que opera la prescripción adquisitiva a través de la vía notarial, así como su articulación con la actuación de los notarios y su posterior reflejo en el procedimiento registral.

En el procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, el notario (profesional del derecho investido de fe pública) no solo certifica formalmente los actos sino que adecúa la voluntad de las partes al marco legal vigente, asegurando autenticidad, fecha cierta y seguridad jurídica (Congreso de la República, 2003). Dicha vía, regulada en la Ley N.° 27157, permite declarar la usucapión por solicitud y sin contienda, siempre que el poseedor pruebe tenencia continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño, acredite la aptitud jurídica del bien, demuestre ausencia de litigio y aporte la documentación exigida por los arts. 504–505 del CPC, incluyendo planos, certificación municipal y testigos (Ley 27157, 1999; Corporación Peruana de Abogados, 2025). El trámite exige anotación preventiva y doble publicación, y el notario constata in situ la posesión y recoge declaraciones (SUNARP, 2017); si surge oposición, el proceso termina y el interesado debe acudir a la vía judicial (Corporación Peruana de Abogados, 2025). Una vez expedida la escritura, la Directiva 13-2003-SUNARP/SN ordena al registrador limitar su calificación a aspectos formales, vedándole revisar la motivación de fondo, de modo que no puede aplicar el art. 985 CC aun cuando el solicitante sea copropietario (SUNARP, 2003). El Tribunal Registral ha ratificado este criterio: "no corresponde al registro cuestionar la decisión del notario" respecto de la prescripción entre copropietarios (Res. 2099-2020-SUNARP-TR) y ha reiterado que la aplicación del art. 985 CC queda fuera de la calificación (Res. 1486-2023-SUNARP-TR). Sin embargo, la jurisprudencia civil mantiene que la usucapión es improcedente dentro de la copropiedad—tanto en copropiedades ordinarias (Exp. 498-2001) como hereditarias (Cas. 398-96)—pues el art. 985 CC declara imprescriptible la acción de partición y prohíbe que un condómino adquiera por prescripción los bienes comunes (Bermúdez, 2011). Así, el alcance real de la prescripción notarial entre copropietarios se define por una tensión: procesalmente

viable ante notario e inscribible por mandato administrativo, pero sustantivamente cuestionable a la luz del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial que salvaguarda los derechos de los demás condóminos.

De acuerdo con los resultados obtenidos de las entrevistas, la mayoría de los participantes expresó una posición firme frente a la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción adquisitiva un bien común, remitiéndose al artículo 985 del Código Civil, el cual establece que ningún copropietario puede usucapir mientras subsista la copropiedad. Algunos entrevistados ampliaron esta restricción incluyendo también a los sucesores, y destacaron la imprescriptibilidad de la acción de división y partición, así como la imposibilidad de alcanzar exclusividad sobre el bien sin extinguir previamente la cotitularidad. A su vez, varios entrevistados advirtieron que la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, especialmente en sede notarial, podría generar inseguridad si no se cumplen con las debidas garantías legales, como una adecuada motivación del acta, la existencia de buena fe sólida o la ejecución de actos claramente contrarios a derecho. Si bien todos coinciden en que el notario debe abstenerse de autorizar tales procedimientos mientras subsista la prohibición legal, uno de los entrevistados introdujo un matiz al señalar que esta abstención solo debería operar cuando se evidencie la continuidad del estado de copropiedad y no exista un acto que la haya disuelto. En consecuencia, se considera que la actuación notarial más prudente, en tanto el artículo 985 se mantenga vigente, es la negativa a admitir prescripciones entre copropietarios. No obstante, en casos en los que se demuestre de manera fehaciente la ruptura de la cotitularidad (como mediante un título traslativo, la interversión del título, o la existencia de una posesión exclusiva, continua, pública y con animus domini), cabría un análisis distinto, siempre que se exija una motivación reforzada, una notificación efectiva a todos los copropietarios y una estricta verificación de pruebas. Además, se considera pertinente armonizar las directivas registrales con lo dispuesto en el artículo 985 o implementar medidas que prevengan conflictos entre notarías y registros. Tales consideraciones coinciden con lo desarrollado en el marco teórico de esta investigación.

**c) Discusión del tercer objetivo específico**

En cuanto al tercer objetivo específico, que plantea "Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción", corresponde explorar los límites normativos y criterios técnicos que inciden en la labor calificadora del registrador público. Conforme se detalló en el marco teórico, se considera tanto la normativa vigente como los principios registrales aplicables, los cuales orientan la actuación del registrador cuando se enfrenta a la coexistencia de títulos con efectos jurídicos sobre un mismo bien.

En el sistema registral peruano, el registrador tiene el encargo de controlar la legalidad del título que pretende acceder al Registro, lo que comprende verificar la capacidad de los otorgantes y la validez del acto conforme al artículo 2011 del Código Civil (Herrera, 2021); ese control se ejerce dentro de un marco de principios que condicionan su actuación: la rogación (solo se inscribe a solicitud del interesado), la publicidad (acceso y transparencia de la información registral) y la legitimación (presunción de existencia, integridad y exactitud de lo inscrito), junto con el principio de legalidad registral, que exige constatar que el acto cumpla las formalidades y sea jurídicamente válido (Ochoa, 2015; Delgado, 1999). Sin embargo, cuando el título proviene de procedimientos notariales no contenciosos (p. ej., prescripción adquisitiva notarial), la Directiva N.° 13-2003-SUNARP-SN acota el examen del registrador a la legalidad externa prevista en el artículo 32 del RGRP y excluye de su calificación tanto la validez de los actos procedimentales propios del notario como el fondo o motivación de la declaración notarial (SUNARP, 2003, num. 5.2); esta interpretación ha sido afirmada por el Tribunal Registral, que ha señalado que no corresponde al registro cuestionar la admisión de una solicitud de prescripción adquisitiva hecha por el notario y que no es materia de calificación la aplicación de normas sustantivas como el artículo 985 del Código Civil en dichos trámites (Tribunal Registral, 2020, Res. N.° 2099-2020-SUNARP-TR; Res. N.° 1486-2023-SUNARP-TR). Finalmente, el alcance de su responsabilidad también está delimitado: el registrador no asume responsabilidad por la autenticidad o contenido de instrumentos ni por la veracidad de los actos o hechos que constan en las piezas presentadas, lo que precisa que su función no sustituye la fe pública notarial ni reabre el juicio probatorio del procedimiento de origen (Resolución N.° 038-2013-SUNARP-SN, art. 19).

De acuerdo con los resultados de las entrevistas, los especialistas consultados coinciden en que los alcances y límites de la calificación registral se encuentran regulados por los artículos 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, además de los principios registrales y la verificación de legalidad y formalidad, que abarcan la validez y naturaleza del acto, la capacidad y representación, la concordancia con los asientos registrales y el análisis de los antecedentes. Dentro de los límites más mencionados, se señaló que el registrador no puede ingresar al análisis de fondo ni a la motivación del acto, no debe resolver conflictos de intereses ni exceder el marco de lo solicitado por el usuario. Asimismo, la mayoría de entrevistados sostuvo que sí existen restricciones específicas cuando se trata de calificar inscripciones derivadas de una prescripción adquisitiva notarial, debido a criterios establecidos por precedentes y resoluciones del Tribunal Registral, a lo estipulado en la Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN, así como al carácter administrativo y no contencioso del procedimiento notarial. También se remarcó que el registrador no está facultado para cuestionar el fondo del procedimiento, recayendo la responsabilidad sobre el notario que autoriza el trámite. Estos aspectos se corresponden con lo desarrollado en el marco teórico de la presente investigación.

**d) Discusión del cuarto objetivo específico**

Con relación al cuarto objetivo específico, que plantea "Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de la legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial", es conveniente revisar el contenido normativo de dicha disposición y su impacto en la actuación del registrador. Este análisis parte de lo discutido en el marco teórico, donde se examina el alcance interpretativo de la directiva, la naturaleza del procedimiento notarial y los límites impuestos al registrador, considerando si tales restricciones podrían comprometer el cumplimiento de los principios registrales.

En el régimen registral peruano, el numeral 5.2 de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN acota la función calificadora al disponer que el registrador se ciña al artículo 32 del RGRP y, en consecuencia, no someta a calificación la validez de los actos procedimentales de competencia notarial ni el "fondo o motivación" de la declaración notarial (SUNARP, 2003); de este modo, la revisión se reduce a un control formal y de concordancia registral, quedando fuera la verificación material de si el notario aplicó

correctamente la ley sustantiva (por ejemplo, la exclusión de usucapión cuando el solicitante es copropietario conforme al artículo 985 del Código Civil). Esta lectura ha sido ratificada por la jurisprudencia registral: la Res. N.° 2099-2020-SUNARP-TR sostuvo que "no corresponde al registro cuestionar la decisión del notario" porque aplicar el art. 985 CC integra el fondo de la declaración (Tribunal Registral, 2020); la Res. N.° 2360-2021-SUNARP-TR dejó sin efecto una tacha sustentada en el art. 985 CC, al concluir que el registrador no debía aplicarlo en sede de calificación por tratarse de la motivación notarial (Tribunal Registral, 2021); y la Res. N.° 1486-2023-SUNARP-TR reiteró expresamente que no es materia de calificación la aplicación del art. 985 CC en prescripción notarial (Tribunal Registral, 2023). Si bien este marco ha uniformizado y simplificado la práctica (al priorizar controles externos y la predictibilidad de la inscripción), tensiona el entendimiento clásico del principio de legalidad registral, que, con base en el artículo 2011 del Código Civil, atribuye al registrador evaluar legalidad, capacidad y validez del acto (Herrera, 2021), y que el propio art. 32 del RGRP concibe como algo más que mera mecánica documental (remitido por la Directiva: SUNARP, 2003). En esa línea crítica, se ha advertido que la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Registral han propiciado una "débil calificación" de títulos notariales de prescripción al vedar el control de sus razones sustantivas, lo que puede mermar el filtro de legalidad material del Registro (Casanova Ríos, 2018).

De acuerdo con los resultados de las entrevistas, se evidenció que, si bien existen matices, los entrevistados coinciden en que el notario tiene la responsabilidad de conducir y responder por el expediente y el acta notarial, mientras que el registrador debe ejercer un control de legalidad limitado a la verificación del cumplimiento normativo y de los requisitos formales. En relación con lo dispuesto en el numeral 5.2 de la Directiva N.º 13-2023-SUNARP-SN, se considera razonable adoptar una postura intermedia, en la cual el registrador no reabre la prueba ni sustituye al notario, pero sí puede formular observaciones cuando se advierta una contradicción evidente con normas sustantivas como el artículo 985 del Código Civil o cuando el acta carezca de motivación suficiente.

El análisis de las fichas de observación documental OD1, OD2, OD3, OD4, OD5, OD6 y OD7 permite advertir una línea jurisprudencial constante del Tribunal Registral: cuando la prescripción adquisitiva ha sido tramitada en sede notarial, la aplicación del artículo 985 del Código Civil es tratada como una cuestión de fondo o motivación de la

declaración notarial, quedando fuera del ámbito de la calificación registral. En consecuencia, el registrador no puede observar ni tachar el título por considerar sustantivamente improcedente la usucapión entre copropietarios, aun cuando la partida registral publicite un régimen de copropiedad. No obstante, las resoluciones también evidencian que la calificación registral no desaparece por completo, pues subsiste respecto de aspectos formales y externos como el emplazamiento de titulares registrales, la adecuación del título con la partida, la competencia del notario, la naturaleza urbana del predio y los defectos técnicos del soporte gráfico. Por ello, las fichas documentales confirman que la limitación introducida por el numeral 5.2 de la Directiva N.° 013-2003-SUNARP/SN no elimina la calificación registral, pero sí la restringe de manera decisiva, excluyendo el control de legalidad material sobre la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil. Existe coincidencia sustancial entre los resultados de las entrevistas y el análisis documental.

Este enfoque permite preservar la competencia notarial sin renunciar al control mínimo de legalidad que debe ejercer el registrador, garantizando así cierta transparencia en la calificación. Asimismo, se reconoce que no corresponde al registrador examinar el fondo del acto notarial en sede registral, siendo este un límite claramente establecido en la Directiva antes mencionada, especialmente en casos de prescripción adquisitiva. No obstante, algunos entrevistados consideran que esta directiva restringe el principio de legalidad, al convertir la calificación en un acto meramente formal que impide revisar aspectos vinculados a la validez sustantiva o procedimental del título. Estas apreciaciones se encuentran en línea con lo desarrollado en el marco teórico de la presente investigación.

**e) Discusión del objetivo general**

En lo que respecta al objetivo general, que propone “Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios”, se impone una revisión integral de los distintos elementos que inciden en dicha problemática, tales como la interpretación del procedimiento notarial, la función calificadora del registrador y la aplicación de las directivas administrativas. Todo ello ha sido previamente abordado en el marco teórico, desde donde se han recogido los elementos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales necesarios para valorar si la inscripción de estos actos vulnera o no el principio de seguridad jurídica en el ámbito registral.

La seguridad jurídica, entendida como la garantía de contar con un marco normativo claro que permita anticipar con certeza las consecuencias de la propia conducta, exige normas inteligibles y estables que orienten decisiones y protejan expectativas legítimas (Campos, 2018; Rodríguez, 2007; Lifante, 2013, citando a Atienza, 1985; Garrote, 2021), cumpliendo además una finalidad de corrección en la estructura y en la aplicación del ordenamiento (Carbonell, 2021). En un Estado constitucional, esta exigencia se articula con la supremacía de la Constitución y el principio de legalidad, que obligan a los operadores a aplicar la ley por encima de disposiciones sublegales, asegurando coherencia y respeto a la jerarquía normativa (Cueva, 2019, citando a Ávila, 2008; Gavilànez, Nevàrez & Cleonares, 2020). Sobre esa base, el régimen civil prohíbe la usucapión entre copropietarios (regla recogida en el artículo 985 del Código Civil), cuya observancia ha sido reiterada por la jurisprudencia: no procede admitir prescripción adquisitiva en copropiedad, pese a la regla general del artículo 950 (Exp. N.º 498-2001; Casación N.º 398-96, en Bermúdez, 2011), confirmándose además en casos de copropiedad hereditaria la improcedencia o nulidad de intentos de consolidación por vía notarial (Casación 10679-2015, Junín; Casación 5056-2019, Arequipa). Sin embargo, en la vía notarial la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN limita la calificación registral a aspectos formales e impide revisar el fondo o la motivación de la declaración notarial (SUNARP, 2003, núm. 5.2), criterio reiterado por el Tribunal Registral al excluir del control registral la aplicación del artículo 985 en prescripciones notariales (Res. N.º 2099-2020-SUNARP-TR; Res. N.º 1486-2023-SUNARP-TR). Ello tensiona la función calificadora (que por mandato legal comprende la evaluación de la legalidad y validez del acto) con un régimen de responsabilidad que, a la vez, exime al registrador de verificar autenticidad y veracidad de los documentos presentados (Herrera, 2021; Res. N.° 038-2013-SUNARP-SN, art. 19), afectando la consistencia del sistema que debe proveer certeza tanto estática (titular) como dinámica (terceros) (Velasco, 2025). La doctrina advierte, además, que la prohibición de usucapión entre comuneros protege a copropietarios ausentes y previene conflictos, pero su aplicación rígida o controles laxos/notariales pueden minar la confianza institucional y abrir espacio a fraudes, comprometiendo la estabilidad registral (Avendaño Arana, 2006; Quispe Huamaní, 2021; Tarragon Albella, 2011), y que la aceptación de usucapiones notariales sobre cuotas en copropiedad resulta abiertamente incompatible con la ley (Casanova Ríos, 2018).

De acuerdo con los resultados obtenidos a partir de las entrevistas, los participantes coinciden en que la seguridad jurídica puede verse comprometida cuando no se cumplen elementos esenciales del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios. Entre estos se destacan la omisión del emplazamiento a todos los copropietarios, la posible generación de incertidumbre en el sistema registral, la existencia de riesgo de nulidad por actos realizados con mala fe u onerosidad, así como la responsabilidad que recae sobre el notario al dar publicidad a procedimientos que no deberían tramitarse por esa vía. No obstante, también se reconoce que, en situaciones en las que se actúe conforme a derecho y se respeten estrictamente las normas aplicables, la seguridad jurídica podría mantenerse. Si bien algunos entrevistados sostienen que existe una afectación directa al principio de seguridad jurídica, otros consideran que este puede salvaguardarse siempre que haya respaldo normativo suficiente y se proteja a los terceros adquirentes de buena fe. A su vez, se propone restringir o excluir la vía notarial cuando se trate de predios en copropiedad, garantizar una adecuada notificación a todos los copropietarios, mejorar la trazabilidad del procedimiento, reforzar la coordinación entre el Poder Judicial, los notarios y el Registro de Propiedad, así como implementar medidas registrales adicionales como las alertas o la inmovilización. Además, se destaca la necesidad de mejorar la motivación del acto notarial y la calidad del título, asegurando una documentación clara y fundamentada. Estas percepciones reflejan preocupaciones legítimas respecto a las debilidades del procedimiento notarial actual, las cuales coinciden con lo desarrollado en el marco teórico de la presente investigación.

En línea con estas preocupaciones, los entrevistados también sugieren la incorporación de medidas normativas y procedimentales concretas que fortalezcan la seguridad jurídica en estos casos. Entre ellas, se plantea establecer una regla específica que limite o condicione el uso de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial, exigiendo estándares reforzados como la motivación expresa respecto a la situación de copropiedad, la aplicación de listas de verificación probatoria y la verificación previa del estado registral del bien. Asimismo, se propone que la notificación a los cotitulares sea fehaciente y multicanal, utilizando medios como edictos, domicilios del RENIEC y direcciones contractuales, con registro de cargos y devoluciones. Para evitar disposiciones contradictorias durante el procedimiento, se plantea un blindaje registral temporal mediante alertas automáticas e inmovilización del predio hasta la

conclusión del trámite. También se destaca la necesidad de una gobernanza articulada entre el Poder Judicial, el notariado y el registro, mediante protocolos comunes y foros técnicos periódicos que permitan unificar criterios y recoger la casuística. Finalmente, se sugiere que, ante indicios de inviabilidad en la prescripción entre copropietarios no evaluada en el fondo por el notario, el registrador oficie al Colegio de Notarios, generando un mecanismo de retroalimentación institucional que, sin vulnerar los límites de la calificación registral, contribuya a la mejora continua en la calidad de los expedientes.

## 3. CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Se identificó que el principio de seguridad jurídica en las prescripciones entre copropietarios exige certeza, previsibilidad y adecuada publicidad. Asimismo, se identificó que la calificación registral debe reflejar la realidad del dominio y proteger a todos los condóminos. En la vía notarial, la seguridad depende de una motivación reforzada y verificación suficiente. La ausencia de estas garantías incrementa la incertidumbre y el riesgo de conflictos.

**SEGUNDA:** Se estableció que la prescripción adquisitiva notarial, aunque es un trámite extrajudicial, encuentra límites cuando existe copropiedad. Ante oposición o duda, corresponde la vía judicial. La mayoría de especialistas respalda restringir su aplicación en estos casos. La investigación plantea que cualquier supuesto excepcional sería viable si se cumple con una motivación sólida y notificación a todos los involucrados.

**TERCERA:** Se precisó que la función del registrador se circunscribe a la verificación de la legalidad formal y la concordancia del título, sin pronunciarse sobre el fondo. En prescripciones notariales, su actuación se encuentra limitada, aunque conserva un margen para advertir inconsistencias manifiestas. La uniformidad de criterios resulta indispensable para reducir la discrecionalidad y fortalecer el sistema registral.

**CUARTA:** Se determinó que la regulación vigente restringe el alcance de la calificación registral respecto del fondo de la declaración notarial, lo que plantea una tensión con el principio de legalidad, generando posiciones divergentes entre los especialistas. Mientras algunos advierten una disminución del control de legalidad, otros destacan la autonomía de la función notarial. Como criterio intermedio, se admite la observación ante contradicciones evidentes o insuficiente motivación, cuya precisión contribuiría a una mayor transparencia del sistema.

**QUINTA:** Se determinó que existe una afectación a la seguridad jurídica cuando se inscriben prescripciones entre copropietarios sin garantías suficientes, generando desconfianza y riesgo de conflictos. Si bien dicha afectación puede mitigarse mediante el cumplimiento estricto de requisitos, el riesgo persiste. Por ello, resulta necesario reforzar los estándares de control y la articulación institucional para preservar la estabilidad del sistema. En consecuencia, los resultados respaldan la hipótesis planteada.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERA:** Se recomienda a la SUNARP reforzar la tutela del principio de seguridad jurídica en prescripciones entre copropietarios mediante la implementación de mecanismos de coordinación institucional que faculten al registrador a comunicarse con el Colegio de Notarios y evaluar reportes sobre actas de prescripción en copropiedad. Ello permitirá detectar y disuadir inscripciones contrarias a la normativa vigente, garantizando mayor protección de los derechos de los condóminos y la coherencia del sistema registral.

**SEGUNDA:** Se recomienda a los notarios públicos abstenerse de tramitar procedimientos de prescripción adquisitiva cuando subsista un régimen de copropiedad, salvo que exista acreditación fehaciente de su extinción. Esta medida debe ejecutarse exigiendo una motivación reforzada del acta notarial, la verificación estricta de los requisitos legales y la notificación efectiva a todos los copropietarios involucrados.

**TERCERA:** Se recomienda al Tribunal Registral uniformar y precisar los alcances de la calificación registral en prescripciones adquisitivas notariales, delimitando con mayor claridad los supuestos en los que procede la observación por incongruencias formales o contradicciones evidentes. Ello puede desarrollarse mediante resoluciones vinculantes que reduzcan discrecionalidades y fortalezcan la coherencia del sistema registral.

**CUARTA:** Se recomienda al Colegio de Notarios del Perú, en coordinación con la SUNARP, implementar mecanismos de supervisión y retroalimentación institucional sobre actas notariales de prescripción adquisitiva en copropiedad. Dichos mecanismos pueden materializarse a través de reportes periódicos, protocolos comunes y espacios de capacitación que eleven la calidad y legalidad de los procedimientos notariales.

**QUINTA:** Se recomienda al legislador y a las entidades del sistema registral y notarial evaluar la incorporación de salvaguardas normativas específicas para predios en copropiedad, tales como alertas registrales automáticas o medidas preventivas durante el trámite notarial. Estas acciones permitirían prevenir inscripciones contradictorias, proteger a los copropietarios ausentes y fortalecer la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

**REFERENCIAS**


Alderete, J. M. (2016). Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *ADVOCATUS*(33), 121-124. https://doi.org/https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4421

Antonio, A. O. (2007). *Derecho Privado Romano.* Málaga: Ediciones del Genal.

Avedaño Valdez, J., & Avedaño Arana, F. (2017). *Derechos Reales.* Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. https://doi.org/https://repositorio.pucp.edu.pe/items/93d5e7df-213b-4c2e-934e-0b21654cd2f0

Avendaño Arana, F. (2006). *Sobre si los copropietarios pueden o no adquirir por prescripcion los bienes comunes.* Gaceta Jurídica.

Balestrini, M. (2006). *Como se Elabora el Proyecto de Investigación.* Caracas: Consultores Asociados. https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w23581w/w23581w.pdf

Barrientos Zambrano, M. (2013). *En torno a la nprescripcion entre comuneros, por aplicacion del Decreto Ley N° 2695, en la Jurisprudencia reciente.* Chile: Revista de Derecho Universidad Católica del Norte.

Barrón, G. H. (2010). La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio. *Gaceta Juridica y Procesal Civil*, 23.

Bermudez, A. R. (13 de Mayo de 2011). *Blog PUCP*. Blog PUCP: http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/copropiedad/

Cabezas, J. G. (2024). Apuntes sobre la prescripción adquisitiva de dominio y sus elementos constitutivos. *Gaceta Civil y Porcesal Civil*, 34. https://doi.org/https://epubc252b8d3b69d293c74aee4b0aa052eed.nubereader-epub.odilo.us/#/2093bfb9-2af1-4d24-8760-489866f79931/abca90fbfeda0d2c164d9ce6e2be2d0a687924d7b2b4d8056cd5245dcbeacecb

Cabrera, L. (27 de diciembre de 2023). *Derecho de retracto en el régimen de copropiedad*. IUS 360: https://ius360.com/derecho-de-retracto-en-el-regimen-de-copropiedad-luis-cabrera/

Campos, M. (2018). Más normas, menos seguridad: El problema de la seguridad jurídica en todo proceso de reforma. *VOX IURIS*, 117-125. file:///C:/Users/PC/Downloads/Dialnet-MasNormasMenosSeguridad-6480483.pdf

Carbonell, M. (16 de febrero de 2021). *¿Què es la seguridad jurìdica?* Miguel Carbonell: https://miguelcarbonell.me/2021/02/16/que-es-la-seguridad-juridica/

Comunicaciones, O. G. (06 de abril de 2017). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP): https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/06042017-1.pdf

Congreso de la Repùblica del Perù. (26 de junio de 2008). *Platafroma del Estado peruano* . Platafroma del Estado peruano: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H967542

Corporación Peruana de Abogados. (2025). *Corporación Peruana de Abogados*. Corporación Peruana de Abogados: https://www.abogadosinmobiliarios.pe/prescripcion-adquisitiva-notarial-peru/

Creswell, J. (2007). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Traditions.* SAGE Publications, Inc.

Cueva, P. (2019). La Seguridad jurídica en el Estado Constitucional de Derechos y Justicia ecuatoriano, ¿la seguridad jurídica de quién? *Sur Academi, 6*(12). file:///C:/Users/PC/Downloads/joromaque,+539-Texto+del+art%C3%ADculo-1867-3-10-20191113+ok.pdf

De Vettori, J. (2021). Importancia de la funciòn notarial en la protecciòn de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius et Praxis*(52), 187-196. file:///C:/Users/PC/Downloads/5068-Texto%20del%20art%C3%ADculo-19435-1-10-20210722%20(1).pdf

Delgado, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificiòn registral. *Ius et veritas, 18*.

Folgueiras Bertomeu, P. (2016). Técnica de recogida de información: La entrevista. *Universidad de Barcelona*, 1-11. https://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/99003

Garrote, M. (05 de diciembre de 2021). *La seguridad jurídica: ¿Qué es y para qué srive?* . The conversation: https://theconversation.com/la-seguridad-juridica-que-es-y-para-que-sirve-171340

Gavilànez, S., Nevàrez, J., & Cleonares, A. (octubre de 2020). La seguridad jurìdica y los paradigmas del Estado Constitucional de Derechos. *Universidad y Sociedad., 12*(51).

Gonzáles, A. B. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *Themis*, 76-80. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675

Gonzales, G. (2016). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*(4-5). https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

Guilherme, L. (2012). El precedente en la dimensión de la seguridad jurídica. *Ius et Praxis, 18*(1), 249-266. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=s0718-00122012000100008&script=sci_arttext

Guzman, S. J. (27 de Agosto de 2020). *Pasión por el Derecho (LP)*. Pasión por el Derecho (LP): https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

Guzmán, V. (2021). El método cualitativo y su aporte a la investigación en las ciencias sociales. *Gestionar: revista de empresa y gobierno, I*(4), 19-31. https://doi.org/https://doi.org/10.35622/j.rg.2021.04.00

Henádez Sampieri , R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio , P. (2014). *Metodología de la Investigación. Sexta Edición.* Ciudad de México: McGraw Hill Interamericana Editores, S.A. https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf

Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.* Mc Graw Hill. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf

Herrera, P. (15 de setiembre de 2021). *Corte Suprema define labor y atribuciòn del registrador*. El Peruano : https://www.elperuano.pe/noticia/129042-corte-suprema-define-labor-y-atribucion-del-registrador

Lifante, I. (2013). Seguridad jurídica y previsibilidad. *Cuadernos de Filosofía del Derecho, 36*, 85-105. https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/52457/1/Doxa_36_04.pdf

Linares, N. G. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales.* Jurista Editores. https://doi.org/https://lpderecho.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/#_ftn1

Lipari, N., & Rescigno, P. (2009). *Diritto civile.* Italia: Giuffre Editore. https://es.scribd.com/document/468516917/COPROPIEDAD-Y-PRESCRIPCION

Matute, J. C. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneraciòn mediante la prescripciòn adquisitiva. *Sapientia & Iustitia*(8), 114-116. https://doi.org/https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94

Mercado Piedra, J. A., & Coronado Manqueros, J. M. (2021). El muestreo y su relación con el diseño metodológico de la investigación. En A. Barraza Macías, *Manual de temas nodales de la investigación cuantitativa: Un abordaje didáctico* (págs. 81-99). Universidad Pedagógica de Durango. https://centro-investigacion-innovacion-educativa.bravesites.com/files/documents/306aa3ba-3be8-4e59-ab4d-51508f7513c6.pdf#page=82

Muñoz, I. (2010). La seguridad jurìdica en el derecho notarial. *Revista de derecho notarial mexicano*(123). file:///C:/Users/PC/Downloads/7028-6336-1-PB%20(3).pdf

Muñoz, S. (2019). *Principios del derecho registral.* http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Sergio-Munoz-Pte_Corte-Suprema.pdf.

Nicolielo, N. (1999). *Diccionario del latín jurídico.* Barcelona: J.M. Bosch. http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2020/05/Diccionario-del-Lat%C3%ADn-Jur%C3%ADdico-Nicoliello-Uruguay.pdf

Ochoa, J. (2015). *Breve manual de derecho notarial y registral.* https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/68968912/Breve_manual_de_derecho_notarial_y_registral-libre.pdf?1630444428=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DBreve_manual_de_derecho_notarial_y_regis.pdf&Expires=1747414610&Signature=CCFUmtzGl4yM1RMaq

Peñalillo Arévalo, D. (2006). *Los bienes: La propiedad y otros derechos reales.* Juridica Chile.

Pereira, C. M. (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais* (Vol. IV). Rio de Janeiro: Forense.

Pezet, M. A. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984.* Lima: Gaceta Jurídica Editores.

Poder Ejecutivo. (25 de Julio de 1984). *Decreto Legislativo N° 295, Código Civil*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684

Poder Ejecutivo. (08 de abril de 1991). *Decreto legislativo N.°635, Código Penal*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682692

Poder Ejecutivo. (22 de abril de 1993). *Resolución Ministerial N.° 010-93-JUS, Texto único ordenado del código procesal Civil*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682685

Quispe Huamaní, R. A. (2021). *Prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y el derecho a la propiedad en el Dsitrito Judicial de Ayacucho, 2020.* Peru: Universidad Alas Peruanas. https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf

REMOVE GROUP. (22 de Noviembre de 2024). *¿Qué es la inseguridad jurídica?* REMOVE GROUP: https://www.removegroup.com/que-es-la-inseguridad-juridica/

Republica, C. d. (25 de Julio de 1984). *Sistema Peruano de Informaciòn Juridica (SPIJ)*. Sistema Peruano de Informaciòn Juridica (SPIJ): https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684

República, C. d. (19 de Julio de 1999). *Gobierno del Perú*. Gobierno del Perú: https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/1792694-27157

Republica, C. D. (12 de Febrero de 2003). *Gobierno del Perú*. Gobierno del Perú: https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2001.nsf/pley/108DEBCF26055C1805256D25005CB115

Republica, C. S. (15 de Agosto de 2023). *Actualidad Civil - Al dìa con el Derecho.* Actualidad Civil - Al dìa con el Derecho: https://actualidadcivil.pe/jurisprudencia/se-adquiere-el-bien-por-prescripcion-adquisitiva-corta-si-cumple-los-requisitos-del-950-cc-y-ademas-debera-existir-un-titulo-y-buena-fe-cas-no-1017-2019-la-libertad/1

Ríos, A. V. (2003). *Derechos Reales. Propiedad. Copropiedad. Usufructo. Superficie. Servidumbre.* Lima: San Marcos.

Rìos, R. (2012). *La praàtica del derecho notarial* (octava ed.). Mèxico: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. http://bibliotecas.uasb.edu.bo:8080/bitstream/20.500.14624/1382/1/R%c3%ados-%20derecho%20notarial.pdf

Rodriguez, J. (2007). Principio de seguridad y tecnica juridica. *Revista de derecho administrativo*, 251-268. file:///C:/Users/PC/Downloads/Dialnet-PrincipioDeSeguridadJuridicaYTecnicaNormativa-8176872.pdf

Sineace. (2020). *Guía para el diseño y aplicación de entrevistas en profundidad.* Sistema Nacional de Evaluación, Acreditación y Certificación de la Calidad Educativa. https://repositorio.sineace.gob.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12982/643

7/Guia%20para%20el%20dise%C3%B1o%20y%20aplicaci%C3%B3n%20de%20entrevistas%20en%20profundidad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Tarragon Albella, E. (2011). *La función Notarial: Su fundamento. Concepto de Notario; Examen del artículo 1. Del reglamento notarial. Características del notariado latino.* Valencia: Graficas Días Tuduri.

Valdez, J. A. (2017). Derechos Reales. *Fondo Editorial*, 84.

Vàsquez, D. D. (25 de Abril de 2018). *Pasiòn por el Derecho - LP.* Pasiòn por el Derecho - LP: https://lpderecho.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/

Velasco, D. (31 de enero de 2025). *Pirncipio de seguridad Jurìdica.*

Vidal Ramirez, F. (2020). El derecho de retracto. *Derecho Civil Patrimonial*, 83-88. https://doi.org/10.26439/advocatus2019.n038.4892

Villegas, H. (1993). El contenido de la seguridad jurídica. *Impuestos*. https://ipdt.org/uploads/docs/02_Rev26_HBV.pdf

Casanova Ríos, R. (2018). Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Cornejo, C. (2001). El principio de legalidad y la función calificadora. Ponencia presentada en el Encuentro Registral 2001.

Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Res. Nº 490-2003-SUNARP/SN (7 de octubre de 2003). "Directiva que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial". SUNARP.

Reglamento General de los Registros Públicos, D.S. Nº 017-2008-JUS (artículos 32, 42).

Tribunal Registral, Res. Nº 2099-2020-SUNARP-TR (26 de octubre de 2020). Precedente Vinculante: Prescripción adquisitiva por parte de copropietarios.

Tribunal Registral, Res. Nº 2360-2021-SUNARP-TR (5 de noviembre de 2021). Calificación de prescripción adquisitiva notarial.

Tribunal Registral, Res. Nº 1486-2023-SUNARP-TR (5 de abril de 2023). Prescripción adquisitiva a favor de copropietarios inscritos.

**ANEXOS**

**1. Matriz de consistencia**

**2. Proyecto de Resolución que deja sin efecto el numeral 5.2. de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN**

**3. Ficha de validación de instrumento**

**4. Guía de entrevista**

**5. Fichas de observación documental**

## 1. Matriz de consistencia

| Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PROBLEMA** | **OBJETIVOS** | **HIPÓTESIS** | **CATEGORÍAS** | **METODOLOGÍA** |
| ¿Existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024? | Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024. | **Dado que** la Directiva N.° 013-2003-SUNARP-SN establece que el registrador no debe evaluar el fondo del procedimiento notarial en los casos de prescripciones adquisitivas, **es probable** que ello facilite la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios sin control de fondo lo cual ocasionaría afectación al principio de seguridad jurídica. | **Categoría 1**<br>Principio de seguridad jurídica. | **Enfoque:** Cualitativo<br>**Nivel:** Explicativo<br>**Método:** Inductivo<br>**Tipo:** Aplicada<br>**Diseño:** Fenomenológico- no experimental |
| **PROBLEMAS ESPECÍFICOS** | **OBJETIVOS ESPECÍFICOS** | | | **INSTRUMENTOS** |
| ¿Cuáles son las características del principio de seguridad jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios? | Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios. | | | **CATEGORÍAS 1 Y 2**<br>Guía de entrevista<br>Ficha de Observación Documental |
| ¿Cuáles son los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial? | Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial. | | **Categoría 2** | **POBLACIÓN**<br>Registradores del Registro de Predios de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Prescripción adquisitiva entre copropietarios. | **MUESTRA** |
| | | | 10 Registradores Públicos del Registros de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa |
| ¿Cuáles son los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción? | Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción | | **MUESTREO** |
| | | | Muestreo no probabilístico por conveniencia. |
| ¿El numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial? | Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial | | |

**2. Proyecto de Resolución que deja sin efecto el numeral 5.2. de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN**

**RESOLUCIÓN DE LA SUPRINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 000-2026-SUNARP/SN**

**Lima,…… de 2026**

**VISTOS:**

El Informe Técnico N° XXXXXXX de fecha XXXX de XXXXXX de 2026, de la Dirección Técnica Registral; el Memorándum N° XXXXXXXXXXX de fecha XXX de XXXXXXX de 2026, de la Oficina de Tecnologías de la Información; y, el Informe N° XXXXXXXXXXX de fecha XXXXX de XXXXXX de 2026, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

## CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se establece que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos que tiene por objeto 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, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, en el artículo 16 de la citada Ley se señalan las competencias del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, entre las cuales se encuentran, elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación, modernización e integración de los registros

públicos que comprenden el Sistema; así como supervisar la correcta ejecución de la función registral de acuerdo a la normatividad vigente;

Que, en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, se señala que, en virtud del principio de servicio al ciudadano, las entidades del Poder Ejecutivo están al servicio de las personas y de la sociedad, y actúan en función de sus necesidades así como del interés general de la nación, asegurando que su actividad se realice, entre otros, con arreglo a la eficiencia; por lo que, su gestión debe realizarse optimizando la utilización de los recursos disponibles, procurando la innovación y la mejora continua;

Que, por su parte, mediante la Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, se declara al Estado peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio de los ciudadanos;

Que, en dicho contexto, resulta necesario que las actuaciones de la Administración Pública y los procedimientos administrativos se desarrollen con estricto respeto al principio de legalidad y a la jerarquía normativa, garantizando una adecuada aplicación del ordenamiento jurídico y fortaleciendo la seguridad jurídica en beneficio de los administrados;

Que, sin embargo, la aplicación estricta de la Directiva N.° 13-2003-SUNARP/SN y de los precedentes registrales que la desarrollan ha generado diversas problemáticas jurídicas y un amplio debate doctrinario, evidenciando aspectos que requieren revisión, tales como el conflicto con el principio de jerarquía normativa, en la medida en que una directiva administrativa ha venido limitando la aplicación de normas con rango de ley, como el Código Civil, afectando además el ejercicio de la función calificadora del registrador público como garante de la legalidad registral;

Que, conforme al análisis legislativo y jurisprudencial del artículo IX del Título Preliminar del Código Civil, se establece que *"Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza"*; lo cual consagra el rol del Código Civil como norma matriz y tronco común del derecho privado y de los procedimientos especiales, resultando de obligatorio cumplimiento y asimilación supletoria en sede administrativa y registral frente a cualquier vacío o necesidad de integración normativa;

Que, en ese sentido, el artículo 51° de la Constitución Política del Perú consagra el principio de jerarquía normativa y supremacía jurídica al establecer que: *"La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente (...)"*; mandato constitucional que implica que el ordenamiento jurídico se estructura como una pirámide donde las normas de menor rango deben subordinarse y guardar estricta coherencia con aquellas de rango superior, quedando proscrito que una disposición administrativa altere o desnaturalice lo regulado por una ley formal;

Que, bajo dicha premisa de aplicación supletoria, las directivas y reglamentos dictados por la Sunarp no pueden desvincularse de los principios generales del derecho civil ni de sus normas sustantivas, debiendo guardar total armonía con el diseño legal establecido

para las situaciones jurídicas reguladas por leyes especiales, tales como los procedimientos de regularización de edificaciones o saneamiento de la propiedad;

Bajo esa premisa, uno de los reparos contra el numeral 5.2. de la Directiva N° 13-2003-SUNARP/SN es que su contenido vulnera el principio de jerarquía normativa, al restringir la aplicación de preceptos del Código Civil (norma con rango de ley) mediante una directiva de menor jerarquía, contraviniendo el artículo 51° de la Constitución Política, el cual establece que "la ley prevalece sobre las normas de inferior jerarquía", implicando que ninguna directiva o resolución administrativa puede contrariar lo dispuesto por una ley formal sin desbordar el marco de sus facultades;

Que, de manera específica, el numeral 5.2. de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN ha limitado de facto la observancia del artículo 985° del Código Civil en sede registral, al ordenar que el registrador no aplique dicha norma en su calificación, configurando un choque normativo inadmisible, dado que el artículo 985° del Código Civil, que prohíbe taxativamente la prescripción entre copropietarios, constituye una regla de orden público en materia de propiedad derivada de la ley sustantiva, la cual no puede ser dejada de lado por una disposición administrativa interna (directiva);

Que, asimismo, se identifica un impacto adverso en la función calificadora del registrador público, quien constituye la pieza central del sistema registral bajo el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP); toda vez que la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN le priva de su facultad de control de legalidad material e intrínseca sobre los actos notariales, reduciendo su labor a un mero control documental;

Que, al limitarse la calificación, al impedir la verificación de la validez, se traslada el conflicto jurídico directamente al ámbito judicial o a controversias posteriores entre particulares, desnaturalizando la predictibilidad y seguridad jurídica que otorga el Registro Público, forzando a los afectados a iniciar costosos procesos de anulación judicial mientras el Registro publica una titularidad ilegalmente obtenida;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica, a través del Informe N° [NÚMERO]-2026-SUNARP/OAJ, concluye que resulta técnica y legalmente viable dejar sin efecto la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN, a fin de restaurar las plenas facultades de calificación sustantiva de los registradores públicos y salvaguardar la supremacía de la ley y de la Constitución Política del Perú dentro del procedimiento registral;

De conformidad con la facultad conferida a través del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral y la Oficina de Asesoría Jurídica;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- Dejar sin efecto**

Dejar sin efecto el numeral 5.2. de la Directiva N.º 13-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, así como todas las disposiciones técnico-administrativas y precedentes de observancia obligatoria dependientes de la misma que se opongan a lo dispuesto en la presente Resolución.

**Artículo 2.- Restablecimiento del control de legalidad**

Disponer que las instancias registrales correspondientes y los registradores públicos a nivel nacional ejerzan de forma plena, autónoma e irrestricta la función calificadora y el control de legalidad material respecto de los títulos notariales, observando estrictamente el principio de jerarquía normativa, la Constitución Política del Perú y las prohibiciones expresas contempladas en el artículo 985° del Código Civil.

**Artículo 3.- Publicación y vigencia**

Disponer la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) al día siguiente de su expedición, fecha en la cual entrará en vigencia.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.**

## 3. Ficha de validación de instrumento

**Ficha de Validación de Instrumento**

**I. DATOS GENERALES**

**1.1. Apellidos y nombres del experto: FRANCISCO VILLEGAS PAREDES**

**1.2. Grado académico: MAESTRO EN DERECHO CIVIL**

**1.3. Cargo e institución donde labora: SUNARP – ZONA REGISTRAL N° XII**

**1.4. Título de la Investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**1.5. Autor del instrumento:** Evelyn Deysi Quea Ticona

**1.6. Nombre del instrumento:** Guía de Entrevista

| INDICADORES | CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS | Deficiente 0-20% | Regular 21-40% | Bueno 41-60% | Muy Bueno 61-80 % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. CLARIDAD | Está formulado con lenguaje apropiado. | | | | ✓ |
| 2. OBJETIVIDAD | Está expresado en conductas observables. | | | | ✓ |
| 3. ACTUALIDAD | Adecuado al alcance de ciencia y tecnología. | | | | ✓ |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | ✓ |
| 5. SUFICIENCIA | Comprende los aspectos de cantidad y calidad. | | | | ✓ |
| 6. INTENCIONALIDAD | Adecuado para valorar aspectos del estudio. | | | | ✓ |
| 7. CONSISTENCIA | Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio. | | | | ✓ |
| 8. COHERENCIA | Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables. | | | | ✓ |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde al propósito del estudio. | | | | ✓ |
| 10. CONVENIENCIA | Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías. | | | | ✓ |
| SUB TOTAL | | | | | 10 ÍTEMS EVALUADOS |
| TOTAL | | | | | MUY BUENO |

**OBSERVACIONES:** No se presentan observaciones. El instrumento muestra una adecuada estructura y formulación de preguntas, acordes con los objetivos de estudio.

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD:** El instrumento es pertinente, claro y viable para su aplicación. Se considera adecuado para recolectar la información relevante y suficiente en el contexto de estudio.

**Lugar y fecha:** Arequipa, 25 de junio de 2025

**FIRMA EXPERTO:** .....

**ESPECIALIDAD: MAESTRO EN DERECHO CIVIL**

**DNI: 29225329**

**4. Guía de entrevistas aplicadas**

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:**

- **Entrevistado:**
- **Profesión, grado académico:**
- **Especialidad:**
- **Cargo e institución donde labora:**

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985º del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2003-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2003-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

……..…

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## 5. Fichas de base documental

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**
**RESOLUCIÓN N° 367-2020-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 31 de Agosto de 2020

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **ORLANDO ACHAHUI GUTIERREZ** |
| **TÍTULO** | : | **N° 2735060 DEL 15.11.2019.** |
| **RECURSO** | : | **N° 3290 DEL 03.02.2020.** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS - AREQUIPA** |
| **ACTO** | : | **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**
*"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial, es decir que el notario debe verificar dentro del procedimiento notarial si se dieron o no los supuestos para la aplicación de dicha norma legal".*

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Anotación preventiva de Prescripción Adquisitiva de dominio del predio inscrito en la Partida N° 04005548 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

a) Solicitud de inscripción.
b) Solicitud de Anotación Preventiva formulada por Notario de Arequipa Miguel Villavicencio Cárdenas de fecha 10.10.2018 acompañando los siguientes documentos certificados:
   - Solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 06.06.2018.
c) Recurso de Apelación.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. 3808-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

**AREQUIPA, 06 de septiembre de 2024**

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ** (notario de Lima) |
| **TÍTULO** | : | N° 01392592 del 10.5.2024 |
| **RECURSO** | : | N° A0989139 del 10.6.2024 |
| **INGRESO AL TR** | : | **11.6.2024.** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS – LIMA** |
| **ACTO** | : | **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE UN COPROPIETARIO INSCRITO**
No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, vía Sistema de Intermediación Digital – SID, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial a favor de María Elsa Morveli Morveli, respecto de parte del lote 31 unidad catastral Nº 10388, con frente a la calle Santa María que formó parte del Lote A-1 Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida Nº 44070014 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de título.

**TRIBUNAL REGISTRAL**
**RESOLUCIÓN N°059 -2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 01 de febrero de 2017.

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **MARIO AUGUSTO BECERRA CHEPE** |
| **TÍTULO** | : | **N° 1927720 DEL 24.10.2016** |
| **RECURSO** | : | **N° 028307 DEL 15.11.2016** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS - TACNA** |
| **ACTO** | : | **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**

*"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial, es decir que el notario debe verificar dentro del procedimiento notarial si se dieron o no los supuestos para la aplicación de dicha norma legal".*

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Prescripción Adquisitiva de dominio del predio inscrito en la Partida N° P20015725 del Registro de Predios de la Zona Registral XIII Sede Tacna.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

a. Formulario que contiene la solicitud de inscripción.
b. Recurso de apelación.
c. Copia simple de anotación de tacha.
d. Parte Notarial de Prescripción Adquisitiva otorgada por Notario de Tacna Elba Aurora Angüis de Adawi de fecha 20.10.2016.
e. Copia Certificada del Título Archivado N°1308337 de fecha 05.08.2016 que contiene la copia certificada de solicitud de anotación preventiva autenticada ante Sergio Humberto Chambilla Chambilla, Fedatario Institucional de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. - 611 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 07 MAR. 2019

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **ELSA ELIDA RINA ALEGRÍA PAREDES** |
| **TÍTULO** | : | Nº 1998178 del 5/9/2018. |
| **RECURSO** | : | H.T.D. Nº 098287 del 3/12/2018. |
| **REGISTRO** | : | Predios de Lima. |
| **ACTO** | : | Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio. |
| **SUMILLA(s)** | : | |

TRIBUNAL REGISTRAL 1ra. Sala SUNARP

**EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso respectivo".

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR PARTE DE COPROPIETARIOS INSCRITOS**

"No forma parte de la calificación registral, la verificación de la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial; sin embargo, sí forma parte de esta la verificación de la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales".

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial del lote de terreno con un área de 64.00 m2., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a fojas 371 del tomo 21 que continúa en la ficha N° 1309368 y prosigue en la partida electrónica N° 44707373 del Registro de Predios de Lima, a favor de Victoria Portillo Delgado, divorciada.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 31/5/2018 suscrita por el notario de Lima César Bazán Naveda.
- Copia de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda el 1/6/2018.
- Cargo de la solicitud de visación de planos presentada ante la Subgerencia de Gestión Documental de la Municipalidad de Santiago de Surco el 25/5/2017.

**TRIBUNAL REGISTRAL**
**RESOLUCIÓN N° 367-2020-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 31 de Agosto de 2020

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **ORLANDO ACHAHUI GUTIERREZ** |
| **TÍTULO** | : | **N° 2735060 DEL 15.11.2019.** |
| **RECURSO** | : | **N° 3290 DEL 03.02.2020.** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS - AREQUIPA** |
| **ACTO** | : | **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**
*"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial, es decir que el notario debe verificar dentro del procedimiento notarial si se dieron o no los supuestos para la aplicación de dicha norma legal".*

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Anotación preventiva de Prescripción Adquisitiva de dominio del predio inscrito en la Partida N° 04005548 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

a) Solicitud de inscripción.
b) Solicitud de Anotación Preventiva formulada por Notario de Arequipa Miguel Villavicencio Cárdenas de fecha 10.10.2018 acompañando los siguientes documentos certificados:
   - Solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 06.06.2018.
c) Recurso de Apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. 3808-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

**AREQUIPA, 06 de septiembre de 2024**

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ** (notario de Lima) |
| **TÍTULO** | : | N° 01392592 del 10.5.2024 |
| **RECURSO** | : | N° A0989139 del 10.6.2024 |
| **INGRESO AL TR** | : | **11.6.2024.** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS – LIMA** |
| **ACTO** | : | **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE UN COPROPIETARIO INSCRITO**
No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, vía Sistema de Intermediación Digital – SID, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial a favor de María Elsa Morveli Morveli, respecto de parte del lote 31 unidad catastral Nº 10388, con frente a la calle Santa María que formó parte del Lote A-1 Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida Nº 44070014 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de título.

**TRIBUNAL REGISTRAL**
**RESOLUCIÓN N°059 -2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 01 de febrero de 2017.

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **MARIO AUGUSTO BECERRA CHEPE** |
| **TÍTULO** | : | **N° 1927720 DEL 24.10.2016** |
| **RECURSO** | : | **N° 028307 DEL 15.11.2016** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS - TACNA** |
| **ACTO** | : | **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** |
| **SUMILLA** | : | |

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**

*"No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial, es decir que el notario debe verificar dentro del procedimiento notarial si se dieron o no los supuestos para la aplicación de dicha norma legal".*

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Prescripción Adquisitiva de dominio del predio inscrito en la Partida N° P20015725 del Registro de Predios de la Zona Registral XIII Sede Tacna.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

a. Formulario que contiene la solicitud de inscripción.
b. Recurso de apelación.
c. Copia simple de anotación de tacha.
d. Parte Notarial de Prescripción Adquisitiva otorgada por Notario de Tacna Elba Aurora Angüis de Adawi de fecha 20.10.2016.
e. Copia Certificada del Título Archivado N°1308337 de fecha 05.08.2016 que contiene la copia certificada de solicitud de anotación preventiva autenticada ante Sergio Humberto Chambilla Chambilla, Fedatario Institucional de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. - 611 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 07 MAR. 2019

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **ELSA ELIDA RINA ALEGRÍA PAREDES** |
| **TÍTULO** | : | Nº 1998178 del 5/9/2018. |
| **RECURSO** | : | H.T.D. Nº 098287 del 3/12/2018. |
| **REGISTRO** | : | Predios de Lima. |
| **ACTO** | : | Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio. |
| **SUMILLA(s)** | : | |

TRIBUNAL REGISTRAL 1ra. Sala SUNARP

**EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso respectivo".

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR PARTE DE COPROPIETARIOS INSCRITOS**

"No forma parte de la calificación registral, la verificación de la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial; sin embargo, sí forma parte de esta la verificación de la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales".

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial del lote de terreno con un área de 64.00 m2., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a fojas 371 del tomo 21 que continúa en la ficha N° 1309368 y prosigue en la partida electrónica N° 44707373 del Registro de Predios de Lima, a favor de Victoria Portillo Delgado, divorciada.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 31/5/2018 suscrita por el notario de Lima César Bazán Naveda.
- Copia de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, certificada por el notario de Lima César Bazán Naveda el 1/6/2018.
- Cargo de la solicitud de visación de planos presentada ante la Subgerencia de Gestión Documental de la Municipalidad de Santiago de Surco el 25/5/2017.

# GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:**

- **Entrevistado: Karol Luque Cárdenas**
- **Profesión, grado académico: Abogada**
- **Especialidad: Registral.**
- **Cargo e institución donde labora: Registradora Pública de SUNARP.**

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. *En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?*

   El art. 985 del Codigo Civil vigente peruano establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción la totalidad de un bien común. En otras palabras, un copropietario no puede adquirir la propiedad exclusiva de un bien compartido mediante el paso del tiempo (usucapión), y la acción para dividir ese bien entre los copropietarios no prescribe.

2. *¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?*

El principio de seguridad jurídica registral se refiere a la garantía de certeza que el registro público ofrece a los titulares de derechos sobre bienes, especialmente inmuebles, **al hacer públicos los actos** y contratos que los afectan. Por este principio, las personas puedan confiar en la información que consta en el registro y en la validez de los derechos inscritos.

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. *¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.*

**Si bien el art. 985 del Codigo Civil** peruano establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción la totalidad de un bien común; sin embargo, el tribunal Registral de la SUNARP se ha pronunciado al respecto, existiendo opiniones divergentes, em el sentido que es el Notario el que debe evaluar la procedencia o no de la prescripción, según lo regulado por la Ley 27333.

4. *¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral*?

Los Registradores estamos obligados a cumplir y ejecutarlo resuelto por la Segunda Instancia Registral mediante sus Resoluciones.

Y los Notarios son responsables del procedimiento de Prescripción seguido bajo la ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos y ley 27333.

5. *¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?*

Personalmente considero que sí debe abstenerse, puesto que se está contraviniendo una norma especifica del Codigo Civil vigente, pudiéndose generar conflictos entre los copropietarios.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. *¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?*

Los que establece el Art. 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. *Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?*

Si , existen limitaciones, en principio por las decisiones expedidas por el Tribunal Registral en Segunda Instancia registral .

Y luego, por el precedente de observancia obligatoria emitido por el Tribunal Registral que establece que el registrador no puede cuestionar aspectos de fondo o la motivación de una declaración notarial, especialmente en casos de prescripción adquisitiva notarial. Esto significa que el registrador no puede revisar si el notario actuó correctamente al admitir la solicitud de prescripción adquisitiva por un copropietario, ya que eso compete al notario.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. *¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?*

No, por cuanto el Notario es el responsable de la Declaración Notarial, emitida después de todo un procedimiento de emplazamiento a los titulares registrales, acta de constatación en el predio y publicaciones respectivas, conforme al procedimiento establecido en la Ley 27333.

9. *En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?*

No es función del Registrador cuestionar las motivaciones del Notario de acuerdo a la Ley 27333 y sendas Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024.**

10. *Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?*

El Notario tiene la obligación de emplazar a todos los copropietarios, los cuales pueden oponerse al procedimiento notarial, en cuyo caso, corresponde derivar dicha situación al órgano jurisdiccional correspondiente.

Si no los emplaza a todos debidamente, podría generar un litigio judicial entre los copropietarios, de partición o petición de herencia.

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

NO, por cuanto existen Precedentes de Observancia Obligatoria **que nos prohíben**

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 2

- **Entrevistado:** Gabriela Jara Velarde
- **Profesión, grado académico:** Abogada
- **Especialidad:**
- **Cargo e institución donde labora:** SUNARP - Registradora Pública

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

Si existe la seguridad jurídica al existir publicidad del legajo

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

① Garantiza certeza y protección a través de la inscripción, siendo que los asientos son legítimos y protegidos por la publicidad registral

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Si el art 985 del Código Civil prohibe la prescripción entre copropietarios y sucesores

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Siendo que la calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial no evalua la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, pues solo el notario es responsable de sus declaraciones y la inexpresión no convalida acto nulo o anulable, siendo que el registrador solo ve la forma, no creo que genere desconfianza

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Si puesto que el es el encargado de aplicar el derecho y el responsable de todo el proceso de prescripción adquisitivo.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

El art 32 del TUO del RGRP. les establece: que son entre otros lo adecuación de los títulos con los asientos de la partida donde se inscribe, antecedentes, los documentos que emanen de la partida, la validez y naturaleza del acto y la forma, la competencia del funcionario o Notario que autoriza título, la capacidad del otorgante, la representación etc.. algunos títulos tienen una calificación atenuada como títulos judiciales, algunos actos notariales y administrativos

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Si porque no se califica actos que pueden ser declarados nulos o anulable como prescripción entre copropietarios y prescripción de bienes de dominio privado del Estado, siendo que el notario es responsable por ello.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

No se puede al existir precedentes y acuerdos de observancia obligatoria.

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

El notario es responsable de la legalidad de los actos, al igual que otros funcionarios publicos, siendo que la inscripcion no convalide acto nulo o anulable

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

La seguridad jurídico existio hay que recordar 2 cosas que se protege al tercero de buena fe, siempre y cuando en el titulo no diga una manifiesta nulidad, siendo que el registrador no puede evaluar el fondo de la motivación notarial

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

No por la publicidad del legajo.

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Siendo que el notario es el responsable en sus declaraciones debe revisar sus prescripciones adquisitivas de dominio

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

GABRIELA JARA VELARDE
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**Datos Generales:** Entrevistado 3

- **Entrevistado:** Cesar Augusto Suri Alvarez
- **Profesión, grado académico:** Abogado
- **Especialidad:**
- **Cargo e institución donde labora:** SUNARP

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

   Se interpreta literalmente según lo indicado en la norma jurídica y jurisprudencia Registral

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

   - El respeto de la normatividad
   - La trasparencia y vedancia del contenido de los asientos registrales
   - La oportunidad en la calificación registral

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Sí, el art. 985 del código Civil indica expresamente que los copropietarios no pueden adquirir por prescripción los bienes comunes

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Yo creo que sí

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Sí

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

El registrador está limitado por lo que se contemple en la norma jurídica y la jurisprudencia Registral

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

En cierta medida. Por cuanto la jurisprudencia registral obliga al Registrador

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Cuando el acto sometido a calificación proviene de una actuación de otra autoridad competente y si se ha seguido en un procedimiento regular, se entiende si en ese procedimiento se han tomado las salvaguardas necesarias para cuidar la legalidad del acto. Por tanto no se puede cuestionar.

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Desde antes de esa directiva ya estaba en claro si el registrador no podía cuestionar lo resuelto por autoridad competente. Así ocurre con lo resuelto por el Juzgado, COFOPRI, Municipalidades y otros

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Si se considera que dicho principio no es afectado, por lo menos se debería considerar que alguna revisión merece el tema de prescripción notarial.

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Creo que si, porque los interesados confiando en el código Civil asumen q1 nunca se podrá prescribir; sin embargo se dan con la sorpesa q1 esa creencia fue frustrada en sede Notarial, registrar no hace la prescripción.

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Debe existir un acuerdo entre instancias para hablar el mismo idioma: Poder Judicial y Notarios

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 4

- **Entrevistado:** María Alejandra Alvarado Aco
- **Profesión, grado académico:** Registrador Público Abogada
- **Especialidad:** Derecho Registral
- **Cargo e institución donde labora:** Registrador de la Zona Registral N° XII - Sunarp

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

El principio de seguridad jurídica es un pilar fundamental para la actuación del registrador, garantizando certeza y previsibilidad lo que implica que no se vulnere el orden público y que su posible inscripción sea el reflejo de la realidad.

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

Como características principales podemos destacar la protección del derecho inscrito manifestado a través de la publicidad, lo que garantiza que tu derecho este reconocido frente a terceros (certeza y estabilidad).

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Si, el codigo civil establece en el art 985 que ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes.

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Si, el hecho de inscribir un acto que no se encuentre dentro de lo establecido en la ley, genera desconfianza, sin embargo hay que recordar que las prescripciones no solo son notariales sino judiciales, donde se evaluan hechos.

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Considero que la labor del notario tiene que ser de acuerdo a la normatividad vigente.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Verificar la validez y naturaleza del acto que se pretende inscribir, la capacidad de los otorgantes, verificar los antecedentes registrales y asegurarse que se cumplan los principios registrales.

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Considero que si se limita la calificación del registrador porque al ser un ente administrativo, no contradicorio es que no se actuan pruebas como es el caso del notario o juez, siendo esta su labor.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Considero que si ya que el art 32 del Reglamento General de los Registros Publicos establece en el inc d.) Comprobar que el acto o derecho inscribible se ajuste a las disposiciones legales y cumplan los requisitos establecidos.

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Si lo limita, ya que de esta forma se estaría convirtiendo el registro en un mero tramite, vulnerando tambien el principio de seguridad jurídica.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Se ve afectado ya que no se esta generando certeza, ni protección al derecho del copropietario que estaría perdiendo su propiedad.

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Si porque no se le da la protección necesaria del derecho que tiene inscrito, afectando directamente al orden público y convirtiendo al registro en un trámite meramente administrativo, poniendo en riesgo las transacciones comerciales.

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Considero, que se le debe dar la facultad al registrador de pronunciarse del fondo y únicamente inscribir si se da por mandato reiterativo del juez, otro mecanismo sería que se refuerce la alerta registral para todas las personas inscritas en el registro así como la inmobilización no solo sea para actos voluntarios.

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

MARÍA A. ALVARADO ACO
REGISTRADORA PÚBLICA
Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 5

- **Entrevistado:** Gidiana Albenia Reymer Nuñez
- **Profesión, grado académico:** Abogada
- **Especialidad:** Derecho Civil y Registral
- **Cargo e institución donde labora:** Registradora Pública - ZR XII

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

En el específico caso de prescripción Notarial, considero que no queda clara la buena fe, por cuanto el CC. establece que no se puede prescribir entre copropietarios

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

Que de la concatenación de los asientos en una partida se explicite una sucesión de actos válidos sin que den lugar a dudas de la titularidad que obra del último asiento

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

El art. 985 del C.C. prescribe q' no procede la prescripción de bienes comunes de ninguno de los copropietarios, ni sucesores

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

En lo que respecta a prescripción Notarial, sí. Pues la buena fé del adquirente no es sólida y al no ser un adquirente a Título oneroso.

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Si, considero que la garantía del derecho al contradictorio, el derecho a la defensa se vulnera, y el actuar de los Notarios, podrían vulnerar el principio de legalidad

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Aplicación del sistema jurídico en su conjunto, principio de legalidad, racionalidad, motivación.

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Sí, por la Directiva 013-2003-SUNARP/SN y por las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral; sin embargo, en algunos casos se han emitido observaciones sustentadas en argumentos válidos

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Sí, considerando que una directiva no deroga normas de mayor rango, c.c.

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Sí, todas las personas q' cumplan funciones públicas, están sujetas al control de los actos que emiten. Por tanto el Notario también.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Por cuanto eventualmente podría probarse en juicio la falta de buena fe y onerosidad. Por tanto el acto declarase nulo, inválido etc.

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Sí, porque de la partida se explicita la copropiedad y el C.C. no permite la posesión entre copropietarios.

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Que la declaración de este tipo de prescripciones sean de exclusividad del Poder Judicial.

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 6

- **Entrevistado:** Adriana Roxana Zavaleta Zapana
- **Profesión, grado académico:** Abogado
- **Especialidad:** Derecho Registral
- **Cargo e institución donde labora:** SUNARP

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

La seguridad jurídica protege los derechos de todos los copropietarios y de esta manera evita situaciones de incertidumbre entre los mismos respecto de los bienes comunes

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

Previsibilidad de las consecuencias
Certeza del derecho
Protección contra la arbitrariedad
Confianza en el sistema jurídico
Estabilidad de las normas, estabilidad social

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Si, existe prohibición expresa en el artículo 985 del Código Civil

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Si

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Sí, porque la ley expresamente lo prohibe

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Entre los límites: No puede ir más allá de la documentación presentada, no se interpreta la voluntad de las partes, no resuelve conflictos de intereses

Entre los alcances: Califica la legalidad, Verifica documentos que sea completa, Rechaza la inscripción sino cumple los requisitos

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Si nos encontramos limitados por el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP y el acuerdo plenario aprobado en el CXIV del Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Sí,

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Si lo limita, porque señala que no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales (del Notario) efectuados por el Notario

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Crea incertidumbre en el sistema jurídico y el derecho, los copropietarios se encuentran desprotegidos

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Si, considero que sí porque hay norma expresa que prohibe la prescripción de los bienes comunes entre copropietarios, artículo 985 del C. Civil

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Notificación a los copropietarios, para evitar conflictos

Exigir que la documentación sea clara y precisa

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 7

- **Entrevistado:** Norelia Carbajal Valdez
- **Profesión, grado académico:** Magíster
- **Especialidad:** Derecho Civil
- **Cargo e institución donde labora:** Registradora Pública

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

   La seguridad jurídica es una garantía de la SUNARP respecto a los actos y contratos inscritos, mas que en la calificación se vislumbra y efectiviza para el ciudadano cuando el acto se inscribe; sin embargo, dada esa premisa, se deberá garantizar una adecuada calificación del procedimiento en estudio para que dicha garantía responda estructuralmente a un proceso válido.

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

   La confianza y certeza respecto a los actos inscritos relativos a contratos, derechos, etc. que permiten y fomentan que más ciudadanos acudan al Registro por las ventajas que éste debe ofrecer.

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Sí, el Código Civil establece que, ninguno de los copropietarios o sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

La inscripción no, pero sí la declaración notarial o judicial que vulnera la norma sustantiva

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Sí, cuando resulte evidente que la prescripción versa sobre el bien común sujeto a copropiedad y no exista título de dominio que acredite que se ha quebrado la colitularidad entre sus integrantes.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Entre otros se puede evaluar la adecuación, incompatibilidad, legalidad (bajo ciertos parámetros), la formalidad, etc pero tratandose de un proceso no contencioso notarial no procede evaluar el fondo o motivación de la declaración.

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Considero que, termina publicitándose un procedimiento que no correspondía; sin embargo, si bien el acto accede al Registro, el notario es el principal actor y responsable por la declaración que emite, así que, la falta de seguridad sería propiciada por aquel en el caso cuestionado.

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Puede parecer que el Registro publicita actos nulos y con ello el ciudadano considerar que las puertas están abiertas para cualquier acto potencialmente inválido o ineficaz.

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Al igual que en procesos judiciales tal vez solicitar aclaración por contravención a una norma sustantiva; no obstante, los límites son muchos, ni en procesos judiciales se puede evaluar la congruencia o el fondo, en todo caso quizás solo comunicar al Colegio de Notarios la presunción de que se ha emitido una declaración contraria a la prohibición del Código Civil.

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 8

- **Entrevistado:** Pedro Enrique Alfaro Ponce
- **Profesión, grado académico:**
- **Especialidad:**
- **Cargo e institución donde labora:**

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

   El principio de Seguridad Jurídica garantiza la certeza y previsibilidad del derecho.

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

   - Implica que los personas puedan confiar en que las normas legales serán aplicadas en forma predecible
   - Principio de legalidad
   - Jerarquía de normas
   - Publicidad de normas.

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

El Artículo 985 del C.C señala que es imprescriptible indica no pueden prescribir bienes comunes. Es decir, mientras haya copropiedad, no se puede adquirir la propiedad exclusiva de un bien común.

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Mientras no exista motivación en los actos de prescripción adquisitiva por parte del notario va generar desconfianza en el sistema registral.

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

El Procedimiento Notarial sobre prescripciones está establecido por ley, por lo que el Registrador no puede calificar la valoración que realiza el Notario es por ello que sería necesario que el Notario motive sus actos.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Uno de los límites del Registrador al calificar una prescripción adquisitiva Notarial, es el Precedente de observancia obligatoria, es decir que el Registrador no puede calificar el fondo del proceso notarial.

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Como ya se mencionó, el Registrador se encuentra limitado por Resolucines del Tribunal Registral pues no se permite su calificación, ni mucho menos el fondo del proceso.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Considero que el Registrador debería observar dichos títulos cuando no estén motivados porque no existe forma de saber la transgresión normativa. Además, el Notario es el responsable de ~~ser~~ valorar las pruebas presentadas por el prescribiente.

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Tratándose de un Procedimiento notarial no podemos calificar la validez de estos actos procedimentales, porque sería mencionar la valoración que hace el Notario de un procedimiento llevado por el Notario con valoración de pruebas que no se presentan al Registro.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Se vulnera la seguridad jurídica cuando se transgrede la norma

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

De la documentación presentada por el notario y mientras no exista motivación no sabemos si se vulnera la seguridad jurídica

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Según lo estipulado en el Código Civil sobre prescripción se deberían limitar al Notario realizar estos actos entre copropietarios. Además de ello exigir así como se realizan en los Procesos Judiciales la motivación de su decisión.

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 9

- **Entrevistado:** Aurelio Arturo Arenas Zegarra
- **Profesión, grado académico:** Abogado
- **Especialidad:** Civil - Registral
- **Cargo e institución donde labora:** Registrador Público - SUNARP

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

   De una manera formal no estaríamos cumpliendo con la normativa estipulada en el C.C. toda vez que la acción de división y partición es imprescriptible, desde el punto de vista registral también se brinda seguridad jurídica dentro de un proceso.

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

   Una de las principales considero que es la normativa que regula la calificación registral, asimismo, el tener una segunda instancia registral.

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Si, concuerdo lo estipulado en el 985 del CC. que indica la imprescriptibilidad de la acción de división y partición

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

A pesar de la discrepancia observada, SUNARP a través del tribunal registral interpreta que los Notarios tienen competencia y que la calificación registral no debe ser sobre el fondo, por lo cual estaríamos dentro la seguridad jurídica, toda vez que la interpretación alcanzada es de índole jurídico.

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Considero que debe abstenerse, pese a que hay posiciones en el sentido de que se prepara al copropietario, siendo la norma benevola para con quien dejo de ejercer su derecho de posesión. Para lo cual se tendría que proponer una modificación al CC.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

Todo enmarcado en el proceso de calificación registral, examinar la documentación, determinar si cumple con los requisitos legales, también podemos incluir como requisitos legales los precedentes, acuerdos y resoluciones reiteradas del Tribunal Registral.

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

No lo considero una limitación, toda vez que formamos parte de un sistema en el cual hay instancias que pueden determinar un criterio de calificación a fin de crear predictibilidad.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Considero que no se debe pronunciar sobre el fondo, ya que debemos pensar que en instancia notarial se desarrollo un debido proceso, lo que si pienso es que el acta notarial debería estar debidamente motivada por transparencia -

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Entendemos por legalidad a la aplicación normativa entre otras cosas y es lo que se hace.
El no estar de acuerdo no significa no aplicar la norma quizas es buscar la manera legal de cambiar.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Mientras haya un sustento jurídico la seguridad jurídica estará presente

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Posiciones encontradas, CC. art. 985 no lo permite pero en sede notarial se presume que actuan conforme a una necesidad y conforme a las facultades otorgadas al Notario

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

Foro Notarial - Registral para evaluar en forma conjunta las Resoluciones de la Suprema respecto a las prescripciones

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Datos Generales:** Entrevistado 10

- **Entrevistado:** Sandra Torres Manique.
- **Profesión, grado académico:** Abogado
- **Especialidad:** Registral
- **Cargo e institución donde labora:** ZRXII - Sede Arequipa.

**Título de la investigación:** Afectación al principio de seguridad jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa – 2024.

**Objetivo específico 01: Identificar las características del Principio de Seguridad Jurídica en el contexto a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios.**

1. En el contexto de la calificación de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, ¿cómo interpreta usted el principio de seguridad jurídica?

La seguridad jurídica brita inseguridad sobre la propiedad de los copropietarios porque debe tender a protegerlos.

2. ¿Cuáles considera usted que son las principales características o manifestaciones del principio de seguridad jurídica en el ámbito registral?

- Garantía de derechos fundamentales
- Previsibilidad
- Confianza en el sistema jurídico
- estabilidad de las normas
- Protección contra la arbitrariedad

**Objetivo específico 02: Establecer los alcances de las prescripciones adquisitivas en el procedimiento notarial.**

3. ¿Tiene conocimiento de la prohibición legal del procedimiento de prescripción adquisitiva entre copropietarios? Explique brevemente.

Si, el código Civil en su art. 985

4. ¿Considera que la actual práctica de inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios podría generar desconfianza en el sistema registral?

Si.

5. ¿Considera usted que el notario debe abstenerse de autorizar prescripciones adquisitivas entre copropietarios en virtud del artículo 985° del Código Civil, aun cuando la directiva registral permita su inscripción?

Si, porque la norma expresamente lo establece.

**Objetivo específico 03: Precisar los alcances a los cuales se sujeta el registrador al calificar y evaluar los títulos para su inscripción.**

6. ¿Cuáles son, en su criterio, los límites y alcances del registrador al momento de calificar un título para su inscripción?

- No se puede calificar sobre el fondo o motivación en casos judiciales
- No se puede ir más allá de la rogatoria
- No puede resolver conflicto de intereses

7. Desde su experiencia, ¿Considera que el registrador se encuentra limitado en la calificación respecto de legalidad de los actos de prescripción adquisitiva notarial? ¿Por qué?

Si, porque existe precedente de observancia obligatoria que expresamente lo establece Pleno CCXIV. y el acuerdo plenario aprobado en el CXIV Pleno del Tribunal Registral.

**Objetivo específico 04: Determinar si el numeral 5.2 de la directiva N° 13-2023-SUNARP-SN restringe el alcance del principio de legalidad registral al no permitir al registrador de pronunciarse sobre el fondo de la declaración notarial.**

8. ¿Considera usted que el registrador debería pronunciarse sobre el fondo de los títulos notariales, cuando advierta contradicciones con normas sustantivas como el artículo 985° del Código Civil?

Si

9. En su opinión, ¿el numeral 5.2 de la Directiva N.° 13-2023-SUNARP-SN limita el principio de legalidad registral al impedir que el registrador evalúe el fondo del acto notarial?

Si lo limita al señalar que no puede calificar sobre el fondo.

**Objetivo General: Determinar si existe afectación al Principio de Seguridad Jurídica en virtud a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios, Arequipa–2024**

10. Desde su perspectiva, ¿de qué forma podría verse afectado el principio de seguridad jurídica por la inscripción de títulos notariales de prescripción adquisitiva entre copropietarios?

Generaría desconfianza en el sistema jurídico específicamente en el derecho de los otros copropietarios quienes se sienten protegidos por el art 985 del Código Civil

11. Según su conocimiento y experiencia, ¿cree usted que se vulnera el principio de seguridad jurídica al inscribir prescripciones adquisitivas entre copropietarios? ¿Por qué?

Si porque el Código Civil 985 establece la prohibición de prescribir derechos entre copropietarios

12. ¿Qué mecanismos podrían implementarse para reforzar la seguridad jurídica frente a la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios?

- Incidir en la notificación a los copropietarios tanto vía edicto, notificación al domicilio señalado en Reniec, además de la ya establecida,
- Comunicación al notario sobre la existencia de copropiedad.

.....

FIRMA Y SELLO DEL EXPERTO

IN SCIENTIA ET FIDE EST FORTITUDO NOSTRA
1961