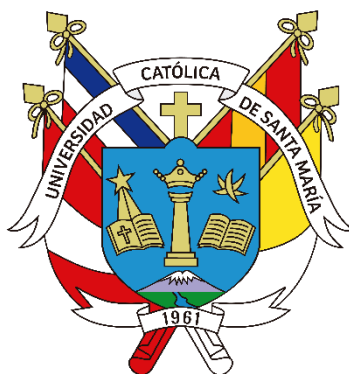


Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Escuela Profesional de Derecho



**Aplicación del Principio de Legalidad en los pronunciamientos del Tribunal
Registral en la calificación registral de títulos referidos a los actos de
Prescripción Adquisitiva notarial entre copropietarios, Perú 2023**

Tesis presentada por el Bachiller:

Cárdenas Mendoza, Diego Ali

ORCID: 0009-0001-8521-3018

para optar el Título Profesional de Abogado

Asesor (a):

Mg. Parada Gonzales, José Luis

ORCID: 0000-0002-0356-7606

Arequipa - Perú

2024

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 06 de Abril del 2024

Dictamen: 010712-C-EPDD-2024

Visto el borrador del expediente 010712, presentado por:

2016100361 - CARDENAS MENDOZA DIEGO ALI

Titulado:

**APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN LOS PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL
REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TÍTULOS REFERIDOS A LOS ACTOS DE
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ENTRE COPROPIETARIOS, PERÚ-2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**46910101 - NALVARTE LOZADA JUAN CARLOS
DICTAMINADOR**



**45839518 - ARCE PAREDES JOSE AUGUSTO
DICTAMINADOR**



Aplicación del Principio de Legalidad en los pronunciamientos del Tribunal Registral en la calificación registral de títulos referidos a los actos de Prescripción Adquisitiva notarial entre copropieta

ORIGINALITY REPORT

4%

SIMILARITY INDEX

5%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

img.lpderecho.pe

Internet Source

3%

2

tesis.pucp.edu.pe

Internet Source

1%

Exclude quotes Off

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography Off

Dedicatoria

Dedicada a mi madre, Petronila Medina, por ser la compañera que la vida me ha regalado y ejemplo de fortaleza, “I wanna trust me, the way that you trust me”.

A mi papá en mérito a tu tenacidad y valentía, Alexito, Alicia, Gabriel y Valeria.

Gracias a Dios, a mi madre, y a cada una de las personas que han creído o aún creen en mí.



Agradecimiento

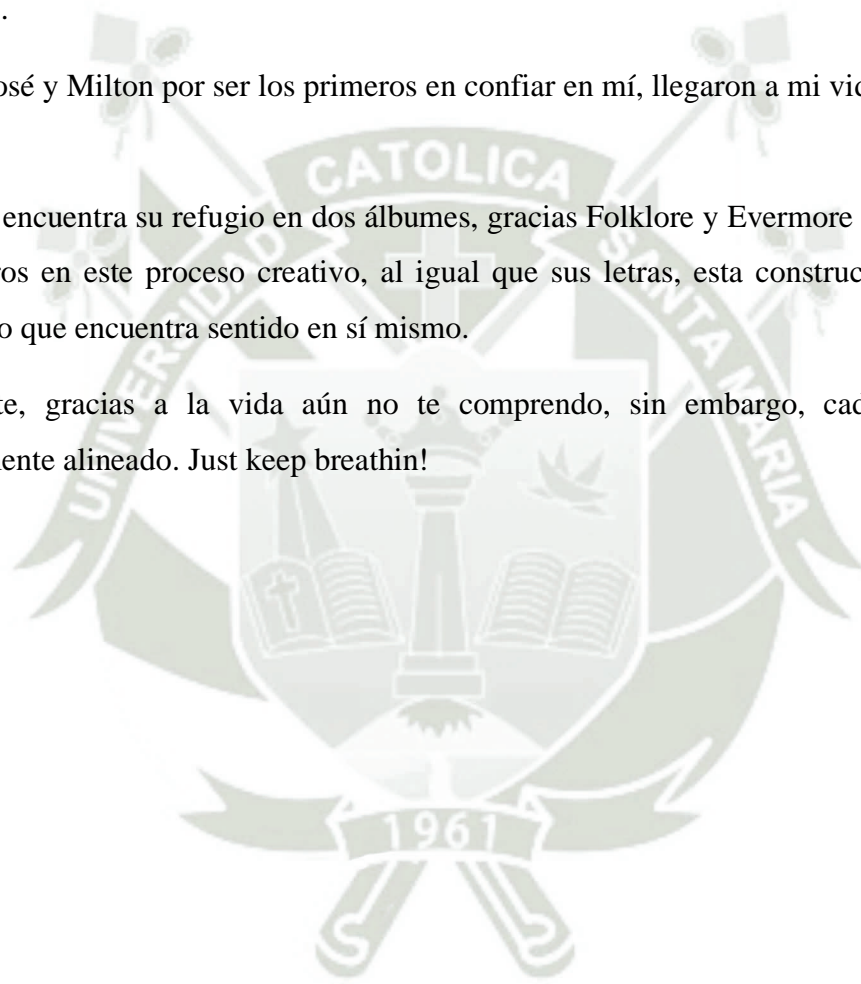
Esta tesis fue inspirada y apoyada por el gran Dr. Aurelio Arenas, quien a través de la mayéutica permitió conocerme, gracias por enseñarme que un acto sincero de bondad provoca otro, siempre gracias doc!.

Agradezco a Óscar Gómez, un gran amigo, gracias por orientar mi camino profesional siempre tendré presente sus consejos y enseñanzas, el día que saturno retorne tendré referencias de cómo afrontarlo.

Gracias José y Milton por ser los primeros en confiar en mí, llegaron a mi vida en el momento indicado.

Esta tesis encuentra su refugio en dos álbumes, gracias Folklore y Evermore por ser mis fieles compañeros en este proceso creativo, al igual que sus letras, esta construcción parte de un imaginario que encuentra sentido en sí mismo.

Finalmente, gracias a la vida aún no te comprendo, sin embargo, cada laberinto está perfectamente alineado. Just keep breathin!



EPÍGRAFE

*“If one thing had been
different, Would everything be different today?” (Swift y
Dessner, 2020)*



RESUMEN

En la presente investigación se aborda la inobservancia del artículo 985 del Código Civil en la calificación registral de títulos referidos a la prescripción adquisitiva de dominio de copropietario(s) vía notarial. La investigación busca analizar las implicancias y alcances del principio de legalidad en la jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral que permite la inscripción de la prescripción adquisitiva de copropietarios tramitado como asunto notarial, así como también se analizan los principios registrales afectados por la inobservancia de una norma de orden público y los efectos negativos que se generan en el sistema registral peruano producto de la inscripción del acto en mención. La investigación se enfoca en determinar la naturaleza jurídica de la calificación registral y del principio de legalidad, contrastados con los pronunciamientos de las salas que conforman el Tribunal Registral referido a la inaplicación del art. 985 en la calificación registral.

Luego de analizados los pronunciamientos del Tribunal Registral se halló la falta de sustento jurídico en las decisiones, tanto en las resoluciones como el plenos en los cuales se sustenta la decisión de inobservar la norma imperativa, por cuanto se realiza un suposición de un hecho que no consta en la partida, así como también se pondera una directiva (infralegal) sobre una norma de carácter legal que faculta la revisión de validez del título como lo es el Código Civil analizando una interpretación errónea sobre la responsabilidad notarial no analizando el alcance general de la norma sustantiva, así como también que las anotaciones dispuestas, la mitad de ellas no se han llegado a formalizar, una se encuentra en cuestionamiento y otra optó por la renuncia de sus derechos como copropietario. Se concluyó que la inobservancia en sede registral del artículo 985 del Código Civil vulnera el principio de legalidad, legitimación, seguridad jurídica y principalmente desnaturaliza la esencia del registro jurídico, no encontrándose un sustento razonable que permita el apartamiento de la calificación del fondo a fin de determinar la validez del documento que sustenta la rogatoria, asimismo la inscripción no solo afecta al sistema registral, sino también se aprecia que existen derechos que se vulneran a los copropietarios no prescribientes tales como el de acción, propiedad, y seguridad jurídica en un aspecto estático.

Palabras Claves: Calificación Registral, Principio de Legalidad, Seguridad Jurídica.

ABSTRACT

The present investigation addresses the non-observance of article 985 of the Civil Code in the registration qualification of titles referring to the acquisition prescription of ownership of co-owner(s) via notarization. The research seeks to analyze the implications and scope of the principle of legality in the jurisprudence issued by the Registry Court that allows the registration of the acquisition prescription of co-owners processed as a notarial matter, as well as analyzing the registry principles affected by non-observance of a rule. . of public order and the negative effects that are generated in the Peruvian registration system as a result of the registration of the act in question. The investigation focuses on determining the legal nature of the registry qualification and the principle of legality, contrasted with the pronouncements of the chambers that make up the Registry Court referring to the non-application of art. 985 in the registration rating.

After analyzing the pronouncements of the Registry Court, the lack of legal support was found in the decisions, both in the resolutions and the plenary sessions on which the decision to not observe the mandatory norm is based, since an assumption is made of a fact that does not exist. appears in the item, as well as an (infralegal) directive is weighed on a legal norm that authorizes the review of the validity of the title, such as the Civil Code, analyzing an incorrect interpretation of notarial responsibility, not analyzing the general scope of the substantive norm, as well as that the annotations provided, half of them have not been formalized, one is in question and another opted to renounce his rights as co-owner. It is concluded that non-observance at the registry office of article 985 of the Civil Code violates the principle of legality, legitimation, legal certainty and mainly denatures the essence of the legal registry, not finding a reasonable basis that allows the departure of the classification of the fund in order to determine the validity of the document that supports the request, likewise the registration not only affects the registration system, but it is also appreciated that there are rights that are violated by non-prescribing co-owners.

Keywords: Registry Exam, Principle of Legality, Legal Security.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

EPIGRAFE

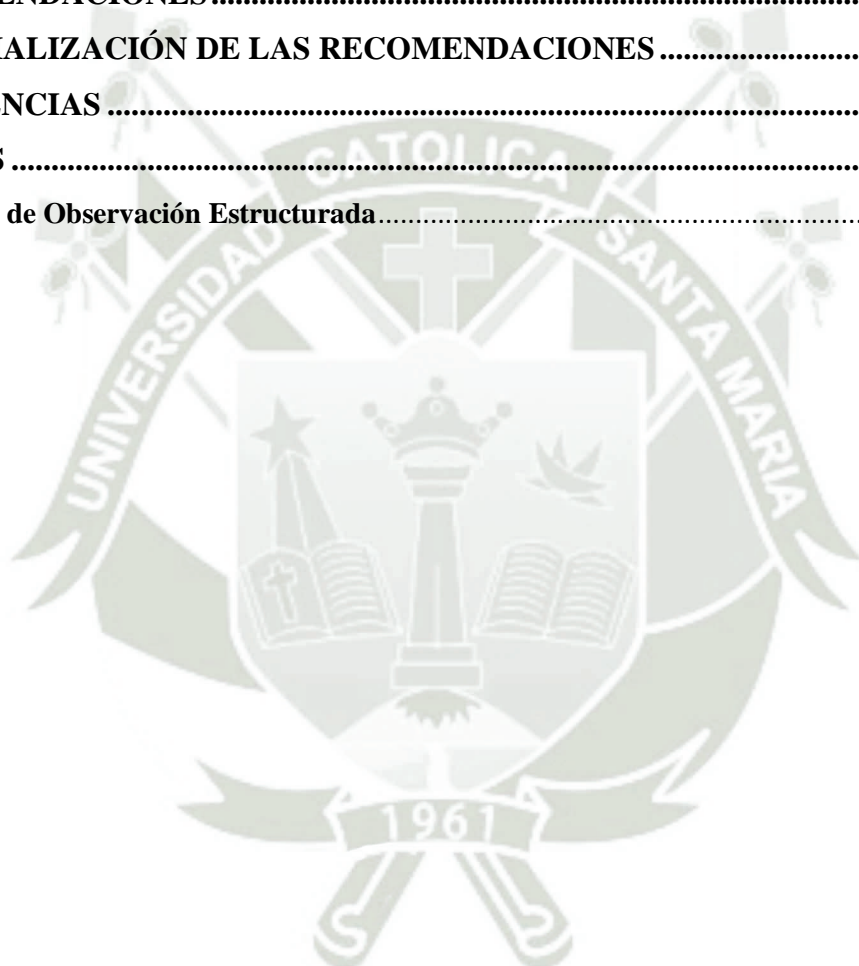
RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN.....	1
I. MARCO TEÓRICO	3
1.1. Antecedentes Investigativos	4
1.1.1. “La usucapión en el régimen de copropiedad y su prohibición en el Código Civil peruano de 1984”. Autor: Jiménez Salas, Joao Alfredo. Universidad Mayor de San Marco. Año 2023.....	4
1.1.2. “La Calificación Registral frente a los Actos Jurídicos consigo mismo”. Autora: Villavicencio Rodríguez, María Alejandra. Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2019.....	4
1.1.3. “Críticas a la Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial”. Autor: Casanova Rios, Ricardo. Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2017.....	5
1.2. Consideraciones sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio.....	6
1.2.1. La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Ordenamiento Jurídico Peruano	9
1.2.2. En busca de un límite a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, La PAD entre copropietarios.....	17
1.2.3. ¿Cuál es el sentido del art. 985 del C.C. en el OJP?.....	20
1.2.4. Asuntos no contenciosos de competencia notarial y la PAD.....	24
1.3. La Calificación Registral.....	31
1.3.1. Seguridad Jurídica	36
1.3.2. Principio de Legalidad ¿materialización de la calificación registral?	44
1.3.3. El orden público	49
1.4. Tratamiento Registral del acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio entre copropietarios a partir de los Plenos Registrales CXIV y CCXIV.....	51
1.4.1. ¿Qué debe de entenderse por Fondo o motivación en la decisión notarial? .	56

1.4.2. Aplicación del art 985 del C.C. en la calificación registral	57
II. METODOLOGÍA	59
2.1. Planteamiento.....	60
2.2. Justificación.....	62
2.2.1. Relevancia Jurídica	62
2.2.2. Relevancia Social.....	62
2.2.3. Relevancia Metodológica	63
2.2.4. Innovación	63
2.3. Hipótesis	63
2.4. Interrogantes.....	64
2.4.1. Interrogante General	64
2.4.2. Interrogantes Especificas.....	64
2.5. Objetivos:	64
2.5.1. Objetivo General	64
2.5.2. Objetivos específicos	64
2.6. Enfoque.....	65
2.7. Tipo y Nivel	65
2.7.1. Tipo: Documental.....	65
2.7.2. Nivel: Explicativo	65
2.8. Estrategias metodológicas.....	65
2.8.1. Técnica	65
2.8.2. Instrumento	65
2.9. Campo de verificación.....	66
2.9.1. Ubicación Espacial	66
2.9.2. Ubicación Temporal.....	66
2.9.3. Unidades de estudio.....	66
2.9.4. De la información obtenida y su validación.....	66
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	67
3.1. Organización	68
3.2. Producto del análisis de las fichas documentales analizadas, se procede a presentar los siguientes resultados:.....	68
3.2.1. Analizar si se debe de entender como motivo suficiente la omisión del art.985 del C.C. en la calificación registral de la PAD porque constituye el fondo o la motivación de la declaración notarial.	71

3.2.2. Evaluar si es vinculante para las instancias registrales la prohibición del art.985 del C.C., al momento de efectuarse la c.reg. de una PAD notarial, en amparo del principio de legalidad.....	81
3.2.3. Conocer la finalidad de proteger el derecho del copropietario al regularse el art. 985 del C.C.....	85
3.3. Prueba de Hipótesis	88
CONCLUSIONES	90
RECOMENDACIONES	92
MATERIALIZACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES	93
REFERENCIAS	95
ANEXOS	103
Ficha de Observación Estructurada.....	104



LISTA DE ABREVIATURAS

AJ:	Acto Jurídico
ANC:	Asuntos no contenciosos
Art.:	Artículo
Cas.:	Casación
C.C.:	Código Civil
COFOPRI:	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
C. reg.:	Calificación registral
C.S.:	Corte Suprema
D. Leg.:	Decreto Legislativo
D priv. del Estado:	Dominio privado del Estado
D.S.:	Decreto Supremo
E.P.:	Escritura Publica
GORE:	Gobierno Regional
INEI:	Instituto Nacional de Estadística
MIDAGRI:	Ministerio de Agricultura
OJP:	Ordenamiento Jurídico Peruano
PAD:	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Res.:	Resolución
RGRP:	Reglamento General de los Registros Públicos
SUNARP:	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
TC:	Tribunal Constitucional
TR:	Tribunal Registral
UC:	Unidad Catastral
V. g.:	verbigracia

INTRODUCCIÓN

Durante mi primer año de desarrollo profesional dentro del Sistema Nacional de los Registros Público, ha podido apreciar la influencia que tiene el Tribunal Registral sobre el registrador público, ya sea de manera positiva o de manera negativa, en buena cuenta en la actualidad se ha podido determinar que el rigor en la calificación registral está quedando postergado por criterios permisivos que hacen tenue la calificación un caso que ha llamado la atención, dentro de tantos, es permitir la inscripción o anotación preventiva de la prescripción adquisitiva de dominio de un copropietario con derecho inscrito tramitado como asunto notarial pese a existir una norma de orden público que prohíbe la prescripción de un bien sometido al régimen de copropiedad, es así que la inobservancia del contenido del Código Civil podría poner en tela de juicio el principio de legalidad en la calificación, empero no es el único principio que podría verse afectado por la inscripción.

Estando a lo expuesto, la presente investigación no abordará sobre la pertinencia de la prescripción de copropietarios, al contrario, teniendo como antecedente que en la actualidad mediante el artículo 985 del Código Civil se encuentra prohibida la prescripción de un bien común es que se analizará los alcances del principio de legalidad dentro de la calificación registral sobre la base de las decisiones Jurisprudenciales expedidas por el Tribunal Registral que permite la inscripción de este tipo de actos a fin de determinar la sostenibilidad de los criterios expuestos contrastado con la naturaleza jurídica de la calificación registral en un registro jurídico a fin de determinar la compatibilidad entre lo resulto y el sistema registral.

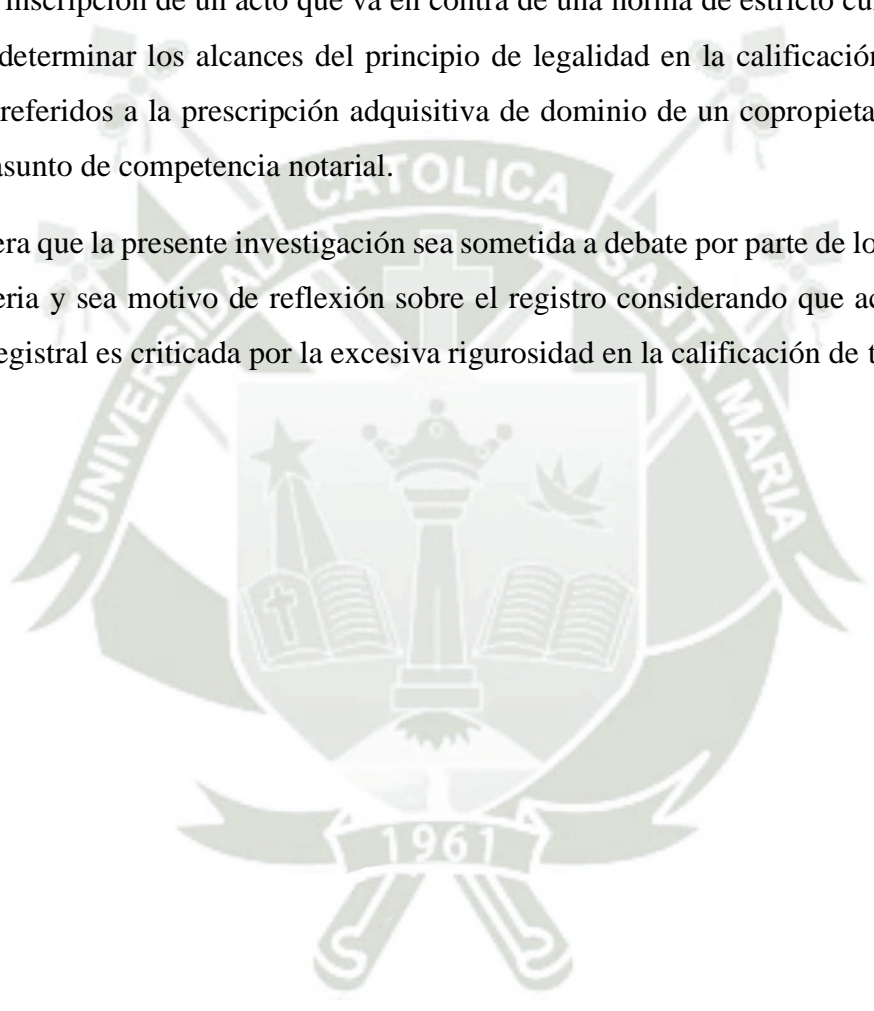
La presente investigación es relevante por cuanto permite analizar el principio de legalidad y sus alcances dentro de la calificación registral, siendo que por esta última permite la inscripción de actos jurídicos que se presumen válidos, en consecuencia, se genera la publicidad registral que no solo garantiza la inalterabilidad y oponibilidad de un derecho inscrito en aplicación al principio de tracto sucesivo, sino que, adicionalmente la inscripción genera certeza en las transacciones comerciales, en este extremo, se afirma que por la inscripción se motiva la dinamización del mercado a través del flujo de capitales, esto en el marco del Registro Jurídico.

En este sentido, las decisiones del Tribunal Registral podrían estar realizando una interpretación errónea del Principio de Legalidad en la calificación registral por

inobservar una norma de orden público, lo cual podría generar precedentes a futuro el inobservar normas que son de estricto cumplimiento y de carácter general bajo el sustento de la responsabilidad del funcionario que expide el instrumento.

Es así que la presente investigación se desarrollará analizando e interpretando las instituciones jurídicas vinculadas y los principios registrales pertinentes a fin de ser contrastados con los criterios que han desarrollado las cinco salas del Tribunal Registral para la inscripción de un acto que va en contra de una norma de estricto cumplimiento a fin de determinar los alcances del principio de legalidad en la calificación registral de títulos referidos a la prescripción adquisitiva de dominio de un copropietario tramitado como asunto de competencia notarial.

Se espera que la presente investigación sea sometida a debate por parte de los expertos en la materia y sea motivo de reflexión sobre el registro considerando que actualmente la labor registral es criticada por la excesiva rigurosidad en la calificación de títulos.



I. MARCO TEÓRICO



1.1. Antecedentes Investigativos

En el desarrollo de la presente investigación se realizó la búsqueda en los distintos repositorios institucionales a nivel local y nacional, encontrándose las siguientes investigaciones que aportan al tema y el problema planteado, se indica que las unidades de estudio planteadas, el enfoque de estudio, así como el carácter metodológico diferencia a la presente investigación de sus antecedentes propuestos. Sin perjuicio de lo indicado se señalan los siguientes antecedentes que aportan a la presente:

1.1.1. “La usucapión en el régimen de copropiedad y su prohibición en el Código Civil peruano de 1984”. Autor: Jiménez Salas, Joao Alfredo. Universidad Mayor de San Marco. Año 2023.

Tema central: La investigación encontrada es de carácter histórico, se estudia los fundamentos sociológicos, jurídicos y económicos de la prohibición contenida en el art. 985 del C.C. así como la pertinencia de mantener dicha prohibición en armonía con las tendencias actuales sobre la PAD de un copropietario sobre bienes comunes.

Hallazgos relevantes: La investigación fue relevante para la presente por cuanto se permitió conocer los fundamentos históricos, sociológicos y jurídicos de la prohibición del art. 985 del C.C. así como también ha permitido acercarnos a los criterios jurisprudenciales de la CS sobre la posibilidad de prescribir bienes comunes por parte de un copropietario, sugiriendo que en caso de permitirse la PAD de un copropietario sobre un bien común se debería de modificar el artículo 985 del C.C en razón a que la tendencia actual es permitir la prescripción de bienes comunes.

1.1.2. “La Calificación Registral frente a los Actos Jurídicos consigo mismo”. Autora: Villavicencio Rodríguez, María Alejandra. Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2019.

Tema central: La autora realiza un análisis sobre la pertinencia de las observaciones formuladas sobre los títulos presentados al registro que son manifiestamente anulables por tener un defecto subsanable, partiendo de la jurisprudencia registral y los pronunciamientos doctrinarios. Se hace énfasis en las posturas que están a favor de la revisión en sede registral de la estructura del acto jurídico a fin de determinar la procedencia de la inscripción, empero, no implica su declaración por no ser competentes.

Hallazgos Relevantes: Se ha permitido conocer a profundidad los alcances de la calificación registral relacionados a la validez del acto, esto es, determinar que un acto

jurídico nulo o anulable podría ser pasible de un pronunciamiento negativo por la deficiencia de alguno de los requisitos de validez. En el escenario en donde se permitiera su inscripción sin ninguna observación se provocaría un efecto perverso en el sistema registral, recomendado someter a pleno de observancia obligatoria el acuerdo contenido en el pleno LX, en caso de que se denote en supuesto de nulidad el registrador debería de tachar y en caso de anulabilidad se debería de observar.

1.1.3. “Críticas a la Jurisprudencia del Tribunal Registral sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial”. Autor: Casanova Rios, Ricardo. Pontificia Universidad Católica del Perú. Año 2017.

Tema central: El autor realiza una crítica sobre la aplicación de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN en las resoluciones de PAD de un copropietario ignorando la prohibición estipulada en el art. 985 del C.C. bajo el sustento de que en sede notarial no se puede cuestionar los motivos que sustentan la declaración del dominio por parte del Notario por ser un tema de fondo.

Hallazgos relevantes: Se determina que el cuestionamiento por parte del Registrador si constituye el fondo de la motivación notarial, dado que el razonamiento notarial difiere del que tiene un registrador por cuanto el notario tiene la posibilidad de evaluar pruebas y es en consecuencia que se determina la calidad de poseedor prescribiente en mérito a que son actos propios de la función Notarial pero que dicha permisón colisiona con el ordenamiento jurídico.

1.2. Consideraciones sobre la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Al hablar de la Prescripción Adquisitiva de Dominio (PAD) resulta innegable hacer referencia a la propiedad, razón por la cual se recoge el criterio arribado por Arias-Schreiber (2001) quien define a la propiedad como el poder que ostenta un sujeto permitiéndole reivindicar, usar, disponer y disfrutar un bien sobre el cual se ejerce la titularidad, sin embargo, el ejercicio del derecho de propiedad no es plenamente absoluto, al existir limitaciones establecidas por la ley (p. 230).

Usucapión es el término jurídico por el cual se conoce a la PAD en el Perú, para efectos de mayor entendimiento en el presente trabajo se utilizará el término PAD al referirnos a la Usucapión, ahora bien, por esta institución se puede adquirir la titularidad de un bien. Dentro del ordenamiento jurídico peruano en el Código Civil vigente (C.C. 1984), dentro el subcapítulo IV del capítulo segundo, del Libro V, se encuentra las principales directrices de la PAD. En el instrumento sustantivo encontramos el concepto normativo de la PAD el cual es complementado por disposiciones procesales y/o administrativas que guían las actuaciones internas tanto en el órgano jurisdiccional, administrativo y/o notarial para la declaración de propiedad a través de la modalidad señalada previamente, en este sentido, el C.C. establece un concepto breve sobre la PAD el cual es materia de interpretaciones por la doctrina y complementado por diversas normas del ordenamiento jurídico.

Recuérdese que el jurista Gonzales (2015) sobre la usucapión conviene en que es un modo originario de adquisición del dominio sobre un bien, el carácter diferencial viene dado en la no intromisión del titular del dominio en la celebración del acto traslativo, en corolario, no existe una relación de causalidad entre quien ostenta el derecho y quien desea ostentarlo desvirtuándose el principio *nemo plus iuris*, en este punto el dominio nace por sí solo en mérito a la conducta que el poseedor viene realizando por un periodo de tiempo, por ende el dominio nace a raíz de una situación de hecho que es ejercida en armonía con el ordenamiento jurídico por un periodo prologado de tiempo, el efecto es la cancelación de la titularidad de quien venia ejerciendo el dominio del bien con el inicio de una nueva titularidad del prescribiente sin vinculación alguna con el historial dominial del objeto (pp. 97-99).

El C.C. (1984) estipula: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante **la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.** Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (Decreto Legislativo N°

295 de 1984, Art. 950) (Subrayado y resaltado nuestro). Una diferencia en la redacción del C.C. de 1936, con el C.C. de 1984 se da en el siguiente sentido, en ambos instrumentos el legislador conserva como requisitos *sine qua non* a la posesión supeditada a un elemento temporal y social (pacífica y pública); siendo el carácter diferencial entre ambos instrumentos sustantivos el periodo requerido, el actual CC establece como periodo mínimo en el ejercicio de la posesión el plazo de 10 años – de no hallarse justo título-, mientras que el C.C. de 1936 establecía un mínimo de 30 años. En ambos casos se coligen dos puntos importantes, en principio, la PAD es una forma de adquirir el bien -sea sobre un bien mueble o inmueble- sin la necesidad de la intromisión del propietario en el acto traslativo de la propiedad, he ahí que radica su naturaleza originaria para adquirir el dominio requiriéndose que el *usucapiente* se encuentre en posesión del bien, razón por la cual, como segundo punto se desprende que únicamente el C.C. de 1984 establece directrices sobre la oportunidad de la aplicación de la PAD en un ámbito temporal y social, razón por la cual se recurre a los pronunciamientos doctrinarios y jurisprudenciales que han complementado el concepto de PAD, figura que es regulada *a prima facie* en el C.C..

La Jurisprudencia en el II Pleno Casatorio Civil expedido por la Corte Suprema del Perú -CS- (2008) expresó que PAD es un instituto jurídico por el cual el poseedor del bien ostenta su titularidad por ejercer la posesión dentro de los límites que la ley fija, la PAD representa la materialización del conflicto del hecho versus el derecho, en dicha disputa colisiona el derecho de propiedad asociado con la desatención, enfrentada a la posesión en confederación con la temporalidad y la gestión de bien, estos últimos aliados priman sobre el derecho de propiedad de los anteriores titulares, en consecuencia se procede a rescindir el la relación de dominio sobre el bien. El pronunciamiento arribado por la CS mantiene la concepción tradicional de la PAD el cual se complementa con un concepto relacionado a la función económica de la referida institución, el cual es gestión del bien por importar su explotación.

Importa a la PAD sancionar la inacción del titular por cuanto la propiedad cuenta como atributos tales como el de usar y disfrutar un objeto, por lo que ante la omisión en el ejercicio de uno o algunos de sus atributos motiva la extinción del dominio en aplicación al fin económico de la propiedad. Por la explotación del bien se busca a prima facie dinamizar el mercado, así como también satisfacer las necesidades propias del titular, en consecuencia, a quien en el ejercicio de hecho viene actuando como si fuera el titular

aprovechando y trabajando el bien se le premiará dado que la conducta que viene realizando es compatible con las facultades connaturales al dominio, en efecto, el criterio antes expuesto centra a la PAD como un mecanismo que facilita el tráfico de bienes observado no solo por la CS en el II Pleno Casatorio Civil, en adición se contempló por el derogado Decreto Legislativo N°667 (1991) bajo los siguientes términos:

Quien esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de 5 años, podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el “Registro Predial (...) (Decreto Legislativo N°667 de 1991, Art. 22)

Observado el art. previamente citado, se indica que la referencia a la “inscripción registral del derecho de posesión” (D. Leg. N°667de 1991) deberá de ser entendida desde el extremo que el D. Leg. 667 establece un procedimiento administrativo de prescripción administrativa el cual inicia, en sede registral, con la inscripción del derecho de posesión en favor los posesionarios con la finalidad de publicitar el procedimiento administrativo de PAD así quienes tengan derechos vinculados con el bien materia de PAD que puedan verse afectados por la eventual declaración de dominio puedan oponerse ante el órgano formalizador, finalmente ante la falta de oposición al procedimiento administrativo dentro del plazo y forma que el D. Leg. establece se procederá a la declaración del dominio vía PAD culminando con la conversión del derecho.

De otra parte, Ramírez (2009) establece que la PAD es:

De los varios modos de adquirir la propiedad a través de la posesión, el cual se encuentra establecido por el C.C. vigente, sin embargo, la posesión que se refiere el C.C. es una cualificada que se realiza a título de dueño, y que debe ser pacífica, pública y continua, según los plazos que la norma prevé (p.55).

Es importante indicar que la doctrina al referirse a la PAD ha sabido conceptuarla según la función que cumpla, se habla que la PAD tiene una función social, económica, sancionadora e incluso probatoria, sin embargo, sobre el concepto de la PAD según las funciones que se cumple merece un desarrollo aparte dado que en el común de los

conceptos esbozados se tiene a la PAD como una forma de adquirir el señorío de un objeto, la característica principal de la adquisición es originaria por cuanto no media el titular a fin de poder transferir el dominio del bien mediante un acto jurídico, así mismo el eje central de dicha forma originaria radica en la posesión que bien es llamada por Ramírez como aquella “posesión cualificada” por cuanto no es una simple posesión, por el contrario, la posesión que se ejerce sobre el bien requiere del cumplimiento de requisitos que confluyen dentro del campo factico y jurídico trascendentales para poder vencer al derecho de propiedad. En simples palabras se afirma que por la PAD se adquiere la propiedad, en mérito al ejercicio de la posesión en ánimo de propietario dentro de los parámetros que la ley ha previsto, en suma, se conviene que la definición dada por el C.C. de 1984 resulta ser breve, pero acertada y pertinente por cuanto no peca de pretenciosa al definir a la PAD como un “modo de adquirir la propiedad por el ejercicio de la posesión” (Código Civil de 1984).

1.2.1. La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Ordenamiento Jurídico Peruano

La PAD es sin duda una institución que tiene gran importancia para el Ordenamiento Jurídico Peruano (OJP), como se ha detallado previamente, su concepto normativo se encuentra regulado en el C.C. en el cual exige como presupuesto el ejercicio de una posesión cualificada. No importa el enfoque por el cual se trate a la PAD ya sea económico, social y/o probatorio, la importancia del procedimiento gira en torno a la declaración del derecho de propiedad.

El concepto de PAD ha sido desarrollado sobre la base del concepto normativo del artículo 950 del C.C. y siguientes, razón por la que se procederá a realizar un desarrollo normativo de la PAD en el OJP teniendo en cuenta que previamente se desarrolló un concepto doctrinario sobre la PAD.

En el OJP se reguló desde sus inicios a la usucapión bajo el nombre de PAD, ahora bien, a fin de iniciar el desarrollo normativo de la PAD es necesario remontarnos al C.C. de 1852 (promulgado en el año 1951, entrando en vigor en julio de 1852) el cual desarrolló en el artículo 526 y siguientes la figura de la prescripción, hasta ahí el legislador optó por desarrollar en un solo artículo el concepto de la PAD como al de Prescripción Extintiva.

El Código Civil (1851) estableció lo siguiente:

La prescripción es un modo civil de adquirir la propiedad de una cosa ajena, o de libertarse de una obligación, mediante el transcurso de un tiempo determinado, y bajo las condiciones señaladas por este código. La primera es prescripción de dominio, y la segunda da prescripción de acción. (Código Civil de 1851, art. 526).

La redacción de dicho artículo permite afirmar que se trataba a la PAD como una forma civil para adquirir el dominio, ante esto, ¿Qué se debe de entender como forma civil? A fin de responder la interrogante propuesta haciendo uso de una interpretación sistemática del C.C. de 1852 nos aproximamos a la existencia de dos formas de adquirir el dominio, las cuales eran las formas i) naturales y las formas ii) civiles, la primera es aquella por la cual se adquiere el dominio a través un hecho natural en el cual, a primeras luces, no existe una intervención humana debido a que son hechos producidos por la naturaleza misma, por el contrario las formas civiles son aquellas en las cuales habría una intervención del ser humano para la constitución del derecho. Sin embargo, dicha clasificación no queda muy clara considerando que la accesión podrá ser natural o civil por cuanto se puede edificar en terreno ajeno; razón por la cual no se cumpliría lo propuesto por el antiguo C.C. el cual incluye a la accesión como una forma natural de adquirir la propiedad.

Otro punto interesante de la definición dada por el legislador de 1851, que en esencia mantiene el nuevo C.C es la prescripción sobre bien ajeno, es decir, a grandes luces no procedería la PAD de propietarios dado que las bases de dicho instituto es prescribir bienes ajenos, pero que en la actualidad el desarrollo jurisprudencial de la C.S. permite la PAD de propietarios en aplicación a la función probatoria, empero, aceptar dicho criterio motiva una desnaturalización de la figura jurídica en tanto se produce un desconocimiento del proceso de Título Supletorio considerando que la finalidad de este último es regularizar la titularidad de los bienes, sin embargo se prefiere dejar de lado dicha institución- título supletorio- a fin de realzar la PAD provocando una desnaturalización de dicha institución.

Los efectos del instrumento sustantivo de 1852 tuvieron vigencia hasta el año 1936, año en el cual se dicta un nuevo instrumento sustantivo. Con la vigencia del C.C. de 1936 se desglosa la regulación de la PAD y Prescripción extintiva, así como también se reconoce de manera expresa a la posesión como una forma de adquirir el dominio del bien, razón

por cual, sobre los conceptos normativos del C.C. de 1936 y el vigente código sustantivo no se encuentran discrepancias sustanciales dado que se mantienen como requisitos a la posesión pública, continua y pacífica en ánimo de propietario siendo la única discrepancia entre ambos instrumentos el aspecto temporal, es decir, el plazo requerido para lograr el dominio del bien.

Actualmente el C.C. dicta las bases normativas de la PAD, mientras que en el Código Procesal Civil (CPC) encontraremos los requisitos procedimentales del órgano jurisdiccional a fin de arribar en la declaración de dominio valiéndose de la PAD, sin embargo, la carga procesal del órgano en mención es uno (entre muchos) de los obstáculos que aqueja a la administración de justicia lo cual genera un eterno proceso para las partes procesales razón por la cual se expide la Ley N°26662 (1996) denominada “Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial”. Por esta ley se confiere a los notarios el conocimiento y competencia para resolver determinados procesos de carácter no contencioso a fin de aligerar la carga que conservan los órganos jurisdiccionales, sin embargo, no fue hasta la dación de las leyes N°27157 y N°27333 que los notarios pudieron conocer como procedimiento no contencioso los procesos referidos a PAD, Rectificación de áreas y Linderos, Títulos Supletorios e Inmatriculación, en este punto se indica que en la actualidad el notario deberá de observar adicionalmente las disposiciones que obran en el reciente Decreto Leg. N°1595.

No menos importante es indicar que en mérito a normas especiales se establece procedimientos administrativos para la declaración de dominio a través de la PAD, tal como es el caso de la Ley N°31145 (2021) denominada “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales” la cual es reglamentada por el D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, en esta norma se establecen procedimientos de formalización a cargo de los Gobiernos Regionales (en adelante “GORE”) como ejecutor y el Ministerio de Agricultura (en adelante “MIDAGRI”) en calidad de órgano reglamentario, bajo esta normativa se prevé la posibilidad de iniciar procedimientos de PAD sobre predios rústicos.

Observemos que normativamente también se prevé el procedimiento de PAD sobre posesiones informales conforme establece la Ley N° 28687 (2006) relacionada a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares” y su reglamento el D.S. 006-2006-VIVIENDA (2006), por la cual las Municipalidades Provinciales son

competentes para declarar el dominio de inmuebles a través de la PAD, sin embargo, dicha norma también establece que son competentes para conocer de dicho procedimiento el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal más conocido por sus siglas COFOPRI, siempre que exista delegación en la competencia por parte de las Municipalidades en materia de saneamiento para poder seguir los procedimientos de PAD.

Tal como puede verse, el OJP ha previsto que se puede tramitar la acción de PAD en sede judicial, notarial o administrativa, siempre que se cumplan con determinados supuestos que las normas especiales han previsto ya que no en todos los casos serian competentes para tramitarse la PAD en la vía notarial o administrativa, verbigracia únicamente el notario podrá conocer de procesos de PAD sobre predios ubicados en zona urbana o de expansión urbana, *contrario sensu* no será competente el notario para la declaración de PAD sobre predios rústicos dicha competencia le corresponde a los Gobiernos Regionales en aplicación a la Ley N°31145, en este último, los GORE no conocerán sobre el procedimiento de PAD sobre predios ubicados en terrenos que son de dominio de las Comunidades Campesinas. En este sentido, se añade que no en todos los casos las Municipalidades Provinciales o COFOPRI conocerán de los procedimientos de PAD dado que su competencia se reduce exclusivamente sobre predios que se encuentran ocupado por posesiones informales que requieren de saneamiento.

A fin de entender la competencia de la PAD sobre estas últimas normas, se elabora el siguiente esquema con las principales características de cada procedimiento.

Tabla 1

Competencia

PAD	Ley N° 31145	Ley °27333	Ley N° 28687
Base Legal	D.S. 014-202022- MIDAGRI	D.S. 035-2006- VIVIENDA Ley N° 27157 D.L. 1595	D.S N°006-2006- VIVIENDA LEY N° 31056

Entidad o profesional competente	Ministerio de Agricultura Gobiernos Regionales	Notario	Municipalidades Provinciales COFOPRI
Ámbito de Aplicación	<p>Predios rurales (rústicos y eriazos) con excepción de:</p> <p>Forman parte de comunidades campesinas y nativas.</p> <p>Destinados a fines de vivienda o que se encuentren en zonas de expansión urbana. (D.S. 014-202022-MIDAGRI)</p>	<p>Predios urbanos o ubicados en zona urbana consolidada (D.S. 035-2006-VIVIENDA).</p> <p>Terrenos que cuenten con proyecto de habilitación urbana.</p> <p>Se excluye los predios que se encuentran en proceso de formalización a cargo de las entidades de formalización. (D.S. 035-2006-VIVIENDA).</p>	<p>Posesiones informales ocupada sobre predios del estado hasta el 31 de diciembre de 2015.</p>
Ámbito de exclusión compartido	Áreas protegidas por el Estado, aquellas destinadas a un fin público, terrenos cuya finalidad es la construcción obras de infraestructura, o aquellos ubicados en zona de riesgo no mitigable.		
Requisitos	-Se ejerza posesión sobre predios de particulares.	Posesión pacífica, pública y continua, ejercida con ánimo de propietario.	Posesión pacífica, pública y continua por 10 años, ejercida con ánimo de propietario.

	<p>-Posesión pacífica, pública y continua</p> <p>-Acreditar explotación del predio por lo menos 5 años</p>		<p>Únicamente se sanea posesiones informales.</p>
--	--	--	---

Nota: Elaboración propia sobre la base de la Ley N°27333 (2000), D.S 035-2006-VIVIENDA (2006), Ley N°31145 (2021), D.S. N° 014-2022-MIDAGRI (2022), Ley N°28687 (2006)

Como se ha podido apreciar existen semejanzas sobre determinados extremos en cada procedimiento, siendo la más resaltante aquel extremo referido a los requisitos que debe de cumplir la posesión a fin de declararse el dominio de un predio, es así como se afirma que el OJP requiere de una posesión con determinadas características, los cuales son requisitos esenciales para la PAD, los cuales se procederá a explicar brevemente a continuación:

P. Pacífica: La Sala Civil Permanente de la C.S. en la Cas. N°2698-2017-Lima Este, fundamento decimo primero indica: “La propiedad aún obtenida violentamente pasa a ser pacífica una vez que cesa la violencia, instaurándose un nuevo estado que se tiene sobre el bien” (Corte Suprema del Perú, Casación N°2698-2017-Lima Este, 15 de mayo del 2018), he de ahí que para considerar a una posesión como pacífica no importa si la obtención de la misma fuese producto de la violencia, más bien, el ejercicio es pacífico cuando no existe cuestionamiento de la posesión durante todo el tiempo en el cual se ha venido ejercitando.

En tal sentido, la Casación N°4112-2010-Lima, en el fundamento sexto arriba que: la posesión pacífica es aquella por el cual se ejerce sin cuestionamientos y sin perturbación a la sociedad, así como también que dicha relación se mantenga durante todo el transcurso de la posesión (Corte Suprema del Perú, Casación N°4112-2010-Lima, 14 de junio del 2012) (subrayado nuestro). Sobre este punto es preciso aclarar que la inexistencia de cuestionamientos va ligada a la ausencia de acciones que tengan como propósito el despojo de la posesión.

P. Pública: La C.S. (2008) indicó que la posesión pública es aquella que se opone a lo clandestino, dado que el ejercicio de la posesión es conocido por la sociedad (Corte

Suprema, Casación N°2229-2008-Lambayeque, 23 de octubre del 2008). El grado de conocimiento de la posesión es tan amplio que deberían de tener conocimiento aquellos que tengan derechos sobre el objeto, bien sea de posesión o de dominio, a fin de poder ejercitar alguna defensa posesoria dado que el ejercicio de la posesión podría generar un nuevo titular sobre el bien. Se debe de tener en cuenta que hasta este punto se habla del conocimiento que debe de tener el titular del derecho durante el ejercicio de la posesión, sin perjuicio de que durante el proceso de declaración de dominio se notificará al titular conforme establecen las normas.

P. Continua: Observemos que para Salas (2022) el determinar la continuidad de la posesión se encuentra referida a la inexistencia de la solución de continuidad, empero, no se debe de entender en un sentido estricto puesto que existirán situaciones por la cuales no se podrá tener contacto físico permanente con el bien, sin embargo, esas acciones no ameritan el desconocimiento del ejercicio de posesión en buena cuenta podrán existir interrupciones físicas y/o pasajeras pero estas no deben de implicar el abandono de la posesión. Debe de entenderse que no se requiere un contacto sobre el bien de manera permanente en el tiempo, por el contrario, es poseedor quien tiene relación de sujeción sobre el bien y es por esa relación que se puede intervenir en cualquier momento, no exigiéndose un contacto permanente y constante sobre el bien, es así como se habla de una potencialidad en el uso y disfrute. La potencialidad deberá de ser entendida como aquel supuesto en el cual el Derecho no permitirá el despojo de la posesión por alguna imposibilidad de hecho que pueda impedir el uso y disfrute del bien, tal es el caso en el cual una persona no puede perder la posesión de un puesto de perfumes en un centro comercial porque aún no se ha recuperado económicamente del aislamiento obligatorio producto de la COVID- 19, tal como se aprecia, no existe un contacto directo con el bien por circunstancias pasajeras que escapan de la esfera del individuo, sin embargo, el individuo realiza acciones que lo reputarán como titular del derecho por cuanto realiza el pago de los gastos comunes del centro comercial, así como velar por su preservación, subsumiendo dicha conducta al contenido del artículo 904 del C.C. vigente.

Sobre el requisito de continuidad para Lama (2009) existen dos tipos de supuestos que generan la interrupción de posesión, estas pueden ser i) natural y ii) civil; la primera de ambas se manifiesta ante la existencia de algún impedimento físico para el ejercicio de la posesión, en contraposición, tenemos la interrupción civil mediante la cual se cuestiona vía judicial el ejercicio de la posesión; de ambas figuras se indica que la interrupción

natural se encuentra positivizada en el OJP en el artículo 904 del C.C. de 1984; sin embargo, la interrupción civil no se encuentra positivizada como tal, empero tampoco se encuentra desconocida dado que si se cuestiona la posesión ante el órgano judicial la finalidad es demostrar que no existe un ejercicio de manera pacífico de la posesión. Debe de tenerse en cuenta que el poseedor podrá ejercer las defensas posesorias conforme establece el C.C. en aquellos casos que sean necesarios, en tal caso se interrumpirá el plazo posesorio conforme indica el art. 953 del C.C. vigente.

Ánimo de Propietario: También llamado *animus domini*, en este punto se habla del animus como requisito de la PAD, más no como un elemento de una posesión simple (derecho de posesión).

Por este requisito se busca determinar que quien ejerza la posesión lo haga con la intención de apropiarse del bien actuando como el único titular, desconociendo a terceros que puedan tener un título sobre el bien, este elemento subjetivo es un requisito que el OJP ha establecido para que aquella posesión cualificada sea considerada susceptible de PAD, es así entonces, tal como afirma Ramírez (2009) no cualquier poseedor puede obtener el dominio a través de la PAD, sino que lo será aquel que tenga ánimo de propietario, *possessio ad usucapionem*, es decir, quien ejerza la posesión para sí mismo y en beneficio propio merece el dominio, *contrario sensu* quien ejerce en beneficio de un tercero desvirtúa el ánimo de dominio al reconocer implícitamente el señorío de un tercero. Encontrándose el bien en coposesión el resultado deseado es declarar a los coposeedores como titulares, en razón a que *el animus domini* es compartido en las mismas proporciones por lo que si se declarara a un copropietario como titular exclusivo del bien se estaría desconociendo los derechos que ostentan los copropietarios excluidos conforme ha establecido la C.S. en el Segundo Pleno Casatorio.

Ahora bien, habiendo introducido al lector algunas definiciones relevantes a la PAD tales como su tratativa en el OJP, la cual implica identificar los procedimientos legales previstos para su tramitación, es necesario conocer que el mismo OJP ha previsto situaciones en las cuales un poseedor no podría iniciar la PAD por existir normas imperativas, tales como las que se desarrollará a continuación,

1.2.2. En busca de un límite a la Prescripción Adquisitiva de Dominio, La PAD entre copropietarios

La PAD mantiene limitaciones legales para evitar su aplicación, con esto no se refiere a las restricciones que han podido ser advertidas en la tabla N° 1 o con relación a la competencia que tiene el órgano judicial, entidad administrativa o profesional para la tramitación del procedimiento, por limitación se refiere a aquellas prohibiciones que el OJP ha previsto para la no tramitación de la PAD; por ejemplo; la Ley N°29151 ha previsto que no procede la PAD sobre bienes de dominio público; al amparo de la Ley N°29618 se ha previsto la prohibición de tramitar la PAD sobre bienes de dominio privado del Estado (D priv. del Estado), no obstante, sobre esta última restricción se encuentra una peculiaridad, solo procede la PAD de bienes de D priv. del Estado siempre se demuestre el cumplimiento de los requisitos de la PAD los cuales deberán de ser anteriores de la entrada en vigencia de la Ley N°29618 (25 de noviembre del 2010); sin embargo, la limitación que importa en el presente trabajo es la contenida en el C.C. vigente (1984) en la cual se prohíbe la prescripción entre copropietarios bajo los siguientes términos; “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes” (Código Civil de 1984, art. 985).

Caber señalar que la PAD entre copropietarios puede presentarse en los siguientes escenarios:

- PAD sobre derechos y acciones: en este supuesto se tiene como premisa la existencia de copropietarios con derechos y acciones determinadas sobre un inmueble, v. g. , A posee el 20% de derechos y acciones, B posee el 40% de derechos y acciones y C posee el 40 % de derechos y acciones, todos sobre la totalidad del predio, en este supuesto A demanda la PAD a fin de ser titular exclusivo de la totalidad del inmueble, el efecto deseado es que se excluya la titularidad de los copropietarios, en consecuencia A será el único titular.
- PAD sobre porción física del bien: Por esta figura, existe copropiedad sobre un inmueble, en el cual A posee el 20% de derechos y acciones, B posee el 40% de derechos y acciones y C posee el 40 % de derechos y acciones, sin embargo, en la realidad cada uno realiza el uso exclusivo sobre una porción de terreno correctamente delimitada, es así que A demanda la PAD a efecto de que se independice su porción de terreno declarándolo titular exclusivo sobre el predio

independizado, en consecuencia A tendrá la titularidad exclusiva sobre el predio independizado como del predio remanente.

En ambos casos se aprecia que se plantea burlar la figura de la partición, la PAD planteada encubre una partición, sobre este punto se deberá de tener en cuenta que la partición podrá ser convencional cuando exista acuerdo entre las partes o judicial cuando exista litis sobre la adjudicación del predio, en la presente, por la PAD entre copropietarios vemos que se prefiere la PAD como vía alterna a ejercer el derecho de acción ante órgano jurisdiccional, tal es así que la PAD entre copropietarios está prohibida en el Perú.

En atención a lo indicado previamente, la Sala Civil permanente de la C.S. en la Cas. 1036-2013-Lima (2014) declaró nulo el Acto Jurídico que declaró como titular a un copropietario producto de una PAD notarial, bajo este razonamiento, podríamos afirmar que en aplicación al Noveno Pleno Casatorio Civil el acta notarial que declara la PAD de copropietarios sería manifiestamente nulo, y ante una eventual inscripción del acta de PAD en el registro jurídico se atentaría contra la seguridad jurídica por dotar de presunción de validez a un acto que no lo es.

A pesar que el OJP ha expresado la prohibición de prescribir bienes comunes, en la actualidad existe una tendencia doctrinaria que critica la prohibición expresada en el artículo 985 del C.C. de 1984, según Bautista (2015) el prohibir la PAD entre copropietarios crea una situación de desventaja entre un copropietario que jamás podrá prescribir, en comparación con un tercero (ajeno) que puede ingresar de manera ilegítima y prescribir el inmueble, este sector afirma que el Derecho no se ajusta a la realidad, tanto así que países de la región han permitido la PAD entre copropietarios, tales como Brasil y Chile (pp, 124-129) . Sin embargo, lo indicado por el autor podrá ser adecuado desde un punto de vista deontológico dado que efectivamente podría ser desventajoso para el copropietario que necesita sanear su título a través de la PAD en comparación de un tercero que si lo puede hacer, empero desde un punto de vista ontológico las normas que integran el OJP deben de ser respetadas más aún por cuanto existe el principio de legalidad (principio general) en donde las actuaciones por parte del juez, administración y notarios debe de ajustarse a la norma, es así que al existir una norma de orden público consagrada en el artículo 985 del C.C. debe de ser acatada por todos, principalmente por los órganos jurisdiccionales, cuasi jurisdiccionales y notariales.

En el campo práctico, revisada la partida registral N ° 04018175 inscrita en la ZR N ° XII, oficina registral de Arequipa, se aprecia que se inmatricula un inmueble a favor de dos poseionarios, quienes al amparo del D. Leg. 667 adquieren el dominio del predio, sin embargo, en el asiento C0003 corre inscrita la nulidad de título de propiedad que expide el PETT a favor de los titulares debido a que en la realidad los prescribientes eran copropietarios del predio, quienes concurrían de manera conjunta con los demandantes en razón a que tanto demandado como demandante era sucesores de los titulares de la UC, es por dicha situación que los demandados alegan adición al plazo posesorio a fin de que se les declare como titulares, empero, el órgano formalizador no observó que el inmueble se encontraba en situación de copropiedad al existir sucesión de los titulares primigenios siendo el criterio del órgano judicial para fundamentar la decisión el contenido del art. 985 del C.C. es así que se desprende que los organismos deberán de actuar conforme al principio de legalidad en sus actuaciones, observando las disposiciones del OJP.

Resulta interesante expresar que el doctrinario Arata (2003) indica que la normativa no ha observado a la PAD entre copropietarios como un mecanismo que podrían incentivar la informalidad en el Perú es así que se puede determinar que existe un enorme informalismo urbano, en el cual sobre un predio matriz se empieza a realizar lotizaciones informales que no pueden ser materia de formalización y bajo la figura de compraventa de derechos y acciones se transfieren partes del terreno debidamente delimitados, los cuales bajo la condición de que dicha cláusula de delimitación del bien no es susceptible a la calificación registral, se realiza la inscripciones de lotizaciones encubiertas que son regularizadas bajo la PAD (pp. 572-573). Situación que merece mayor atención dado que la realidad debe de ir de la mano con el Derecho y que existe una necesidad de saneamiento de la propiedad y es por todo esto que se puede estar burlando demás procedimientos legales previstos.

Actualmente existen muchas tesis planteadas en el Perú con la finalidad de derogar el artículo 985 del C.C. por ejemplo, la tesis propuesta por Crespo y Carrasco (2020) indican que el no permitir la PAD entre copropietarios se limita el tráfico de bienes, añaden que se desnaturaliza la figura de la prescripción extintiva y en consecuencia ante el abandono del predio por parte de los demás copropietarios se genera un estado de indefensión a favor del copropietario poseedor, en tal sentido, el permitir la PAD de un tercero y no la de un copropietario se genera una situación de desigualdad. En añadidura, una posición

interesante con relación al art. 985 del C.C. el cual no es una derogación, sino que se opta por una modificación es la brindada por los autores Yarasca y Aliaga (2022) ambos indican que dependerá el supuesto de PAD en el que nos encontremos para determinar su procedencia, si nos encontramos en el supuesto de PAD entre copropietarios consanguíneos no procederá dicha declaración por afectar el contenido a la herencia - entendido como derecho- desarrollándose un contenido constitucional del derecho a la herencia; mientras que en el caso de la PAD entre copropietarios no consanguíneos procederá la declaración al existir un estado de desigualdad entre el copropietario y un tercero ajeno, principalmente este último criterio es tomado en cuenta por el sector de la doctrina que están en contra de la prohibición del artículo 985 del C.C.. Sin embargo, se indica que en la actualidad el artículo 985 del C.C. mantiene sus efectos y por las características de este, en aplicación al principio de legalidad, se deberá de seguir las actuaciones de los órganos conforme dispone el artículo en mención.

Ahora bien, habiéndose introducido algunas definiciones relevantes de la PAD como institución y su tratativa en el OJP, la cual implica identificar los procedimientos legales previstos para su tramitación, así como las limitaciones existentes para su tramitación haciendo énfasis en la limitación del artículo 985 del C.C., procederemos a ubicar el sentido de dicho artículo dentro del OJP.

1.2.3. ¿Cuál es el sentido del art. 985 del C.C. en el OJP?

La prohibición del art. 985 del C.C. se encuentra contenida dentro del capítulo referido a la Copropiedad, específicamente sobre la acción de partición, en este sentido es necesario ubicarnos en el concepto de Copropiedad.

Según el C.C. (1984) establece que “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas” (Código Civil de 1984, art. 969).

Para Palacios (2005) la copropiedad es la concurrencia de propiedades en donde no existe un solo individuo como titular exclusivo del bien, por el contrario, hay un derecho colectivo sobre el objeto y que la participación de cada individuo se representa en cuotas ideales, este porcentaje de participación no recae sobre una parte exclusiva del bien, sino que recae sobre la totalidad (pp. 73- 82).

Para Orbegozo (s.f.) la copropiedad es un derecho que resulta incompatible con la propiedad. En la copropiedad existen sujetos que concurren sobre un objeto, es así que se podría afirmar que existen varias propiedades que se congregan sobre un bien, en

contraposición, la propiedad entendida como derecho real permite tener un uso exclusivo sobre el bien excluyendo a terceros sobre el destino del mismo, sin embargo, en la copropiedad no ocurre dicha situación en razón a las decisiones sobre el bien están sometidas a la unanimidad y la mayoría, así como tampoco se tiene un dominio exclusivo sobre el bien, sino que se es titular sobre derechos y acciones que van vinculados a un predio. Sobre lo indicado por el autor, merece señalar que la única limitación sobre la propiedad viene dada por la imposibilidad física de hacer uso de partes exclusivas, sin embargo, la copropiedad no limita el tráfico jurídico del derecho del copropietario en la medida que podrá ejercer cualquier atributo siempre que se refiera al porcentaje que posea el individuo.

La Sala Civil Permanente de la C.S., en la Cas. N° 1026-2016-Ica (2021) ha propuesto:

La copropiedad representa un fenómeno de titularidad conjunta sobre determinado bien, en la que cada copropietario tiene una cuota ideal sobre el mismo que representa su participación. La pluralidad de sujetos, la unidad del objeto, la ausencia de una parte material y la asignación de cuotas ideales son sus elementos característicos (segundo fundamento). (Corte Suprema del Perú, Casación 1026-2016-Ica, 06 de julio del 2021)

En ambos casos, como requisitos para determinar la existencia de una copropiedad es la unidad de objeto, es decir, se es titular sobre un determinado bien en concurrencia con otros titulares sobre un objeto que aún no ha sido objeto de partición, asimismo deberá de tenerse en cuenta que el OJP no ha previsto la posibilidad de que un copropietario sea titular exclusivo de una parte física o material del bien, he ahí que toma protagonismo las cuotas ideales de participación sobre el objeto (derechos y acciones), y es en razón a dichas cuotas ideales que se tomarán decisiones sobre el destino del bien. Sobre el porcentaje de participación, se indica que podrán ser expresados en porcentajes determinados, empero no en todos los casos se tienen porcentajes determinados tal es el caso de la sucesión intestada del señor X, en el cual únicamente tiene a sus hijos B y C como herederos declarados, al no existir porcentajes determinados se aplica la presunción legal, mediante la cual se presume que todos los copropietarios concurren en igualdad de porcentajes, es decir B y C tendrán 50% ,respectivamente, sobre la totalidad de derechos que tenga X de un inmueble, en este caso los propietarios podrán disponer libremente

sobre los derechos que únicamente le corresponde, más no, se reitera, podrá disponer de una parte física del predio hasta que no exista de por medio la acción de partición.

La explicación previa merece una interpretación sistemática de las disposiciones vigentes del C.C., hasta este punto se cuestiona ¿Por qué existe la limitación de PAD entre copropietarios? La respuesta también debe de provenir producto de un análisis sistemático de las disposiciones del C. C. En principio, el artículo 975 del C.C. (1984) establece que el uso que se tenga sobre un bien sujeto a copropiedad no deberá de excluir el ejercicio de los demás, en caso de realizarlo deberá de indemnizar a quienes han sido privados del ejercicio del dominio; el cual al ser concordado con el artículo 978 del C.C. (1984), se encuentra sentido que no existe sustento para la limitación de la propiedad de los demás copropietarios mientras el inmueble se encuentra sujeto en un estado imperfecto de la propiedad.

Con relación a la coposesión, Avendaño (2012) indica que deberá de tenerse en cuenta que la posesión ejercida por alguno de los copropietarios no es aquella que se ejerce con interés propio, en la copropiedad no existe una posesión exclusiva sobre un espacio determinado, por el contrario, la posesión se realiza en representación de los demás copropietarios (p. 59) en este sentido, la interpretación de Avendaño con relación al artículo 974 del C.C. refuerza la idea de que no existe uso exclusivo sobre el bien cuando este se encuentra sometido al régimen de copropiedad, en consecuencia, no puede existir PAD entre copropietarios por el simple hecho de que la posesión no se ejerce en beneficio propio (en estricto), sino que, es realizada en representación de los concurrentes en el dominio, si se parte de una interpretación sistemática del C.C. la prohibición se da al amparo de las disposiciones dictadas que obran en el código sustantivo. Un punto interesante para tener en cuenta en el ejercicio de la coposesión viene dado por el interés, sobre este punto si la coposesión se ejerce en beneficio propio, al declararse la prescripción de un bien sujeto a coposesión el acta declarativa otorga la titularidad a los coposedores dado que se conjuga un interés propio (copropietario) y ajeno (se presumen que representa a los demás copropietarios).

Para Jiménez (2023) el sustento normativo de la prohibición del art. 985 del C.C. radica en la herencia jurídica. en tanto, en el Derecho Romano se reguló tal prohibición que ha sido trasladada al primer C.C. peruano que data de 1852 y que repercute hasta la actualidad, así mismo a través del análisis histórico y social se ha podido determinar que la prohibición viene dada por los siguientes: i) quien posee no lo hace en interés propio;

ii) la PAD entre copropietarios implicaría una mayor demanda de acciones de partición, iii) el encargo de posesión nace de la confianza de los copropietarios a favor de un copropietario, esto producto de una relación de confianza. en este punto el profesor Avendaño (2006) refiere que un punto central de la prohibición de prescribir bienes comunes viene dado por la confianza que un copropietario no poseedor da a los demás copropietarios poseedores para que puedan ejercer la posesión en nombre del no poseedor, es por eso que el art. 985 del C.C protege a los copropietarios no poseedores ante un despojo del derecho por este acto de confianza que pueda aliarse con la mala fe, añadiendo que principalmente este supuesto es aplicable sobre bienes que son ocupados por grandes familias (pp. 83-86). Es entonces que si partimos de este supuesto, nos percatamos que el copropietario que no mantiene contacto físico con el objeto, bien como señala Gonzales Barrón, no deja de ser coposeedor, pues su posesión fue delegada para que un tercero la venga ejerciendo en su representación, es entonces que la posesión del copropietario no detentador debería de ser valorado al momento de expedir un acta o sentencia de PAD, en aplicación del Segundo Pleno Casatorio , por lo que en los casos que se evidencie la existencia de coposesión se deberá de declarar a los poseedores como titulares del predio, es entonces, que la autoridad no deberá de excluir del dominio del bien al poseedor no detentador a fin de declarar a un copropietario como titular exclusivo del bien. Incluso si realizamos un análisis a profundidad, corresponde preguntarnos ¿es la confianza que Avendaño refiere un elemento relevante a fin de determinar la subsistencia de una dependencia en la posesión? Podríamos afirmar que sí, en razón a que la norma no especifica que tipo de subordinación o dependencia se exige o si dicha subordinación deberá de ser gratuita u onerosa, es entonces que si fuera una relación laboral se deberán de tener en cuenta los elementos de una vínculo laboral pero al no existir una limitación legal podríamos afirmar que esta relación sería una civil que se sustenta en un acto jurídico de naturaleza especial en el cual hay una manifestación de voluntad de ambas partes sobre un objeto y un derecho que según sus intereses podrá ser gratuito u oneroso en donde una parte se encuentra comprometida al ejercicio de la posesión en representación a fin de preservar la posesión común, es así que se podría equiparar al coposeedor como un servidor de la posesión, esto según la postura dictada por Avendaño.

Es así que, la regulación -de la prohibición- nace sobre las bases del sistema jurídico, queda claro que el interés ejercido se presume que atañe a los demás copropietarios, sin

embargo, merece mayor atención el punto social, el cual es la confianza, por este elemento se aborda un aspecto subjetivo interesante que merece un análisis profundo y su aplicación deberá de ser estudiado de manera específica.

1.2.4. Asuntos no contenciosos de competencia notarial y la PAD.

Habiéndose explicado previamente en el acápite referido a la PAD en el OJP, se evidenció que el procedimiento de PAD puede ser tramitado ante el Notario como asunto no contencioso, es por eso que a fin de introducir al lector sobre el desarrollo de esta figura en sede notarial se debe de definir en primer lugar al concepto de asuntos no contenciosos (ANC) , según Gonzales (2020) se identifica como aquellos procesos en los cuales no existe litis, aquí las partes de común acuerdo requieren la legitimación de un hecho o una situación jurídica existente. A nivel doctrinario, hay autores que propugnan diferenciar los conceptos de jurisdicción voluntaria del concepto de proceso no contencioso por cuanto la jurisdicción al ser entendida como aquella facultad que tienen los jueces para administrar justicia solo le compete al juez su ejercicio, es así como si bien se tiene en el común entre un proceso no contencioso y la jurisdicción voluntaria a la ausencia de conflicto, la naturaleza conceptual entre ambos es lo que los diferencia. La diferenciación brindada por el autor es acertada por cuanto en el campo jurisdiccional podemos hablar de que la labor del Juez es más amplia, pues actúa pruebas, conoce de testimonios y decide sobre los mismos, incluso pudiendo realizar un control constitucional de las normas, situación que los Notarios y Tribunales Administrativos no pueden realizar ya que deberán de aplicar las normas conforme ordena el ordenamiento jurídico, limitándose a realizar interpretaciones jurídicas de las normas cuando efectivamente sea necesario realizarlas.

Gonzales (2012) define que un ANC es aquel que contiene una pretensión no contenciosa, es así que para dicho autor, no será un ANC aquellos en los que exista una parte vencida y otra parte vencedora sobre un derecho o relación obligacional, en consecuencia si una persona reclama el reconocimiento de un derecho a costa de la extinción de la otra parte no será considerada aquel proceso como un ANC; *contrario sensu*, sí nos encontramos ante un ANC cuando las pretensiones no se dirigen expresamente a un sujeto por cuanto la esfera jurídica (parte contraria) no se verá afectada, sin perjuicio que se dirija una notificación o publicación (edictos) que se debe de realizar, tales como sucede en los procedimientos de sucesión intestada o rectificación de partidas (pp. 1319-1324). Para dicho autor se deja en claro que no será un ANC en los

cuales se tramite una PAD sin que exista oposición de quienes tengan interés por cuanto la oposición no define a un procedimiento como contencioso o no, sin embargo, en el Perú en aplicación a la Ley N°27157 se incluyó como procedimiento no contencioso:

En el Perú, la Ley N°26662 (1996), “Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos”, delega la competencia a los notarios sobre la tramitación de los ANC, los cuales fueron: i) adopción de personas capaces, ii) inventario, iii) patrimonio familiar; iv) sucesiones intestadas, v) rectificación de partidas, vi) comprobación de testamentos, sin embargo, con el transcurso del tiempo se han expedido normas que delegan competencia para conocer de mayores procedimientos, siendo que actualmente pueden conocer (adicionalmente a los seis primeros): vii) PAD sobre bienes muebles e viii) inmuebles, ix) Saneamiento de Área, Linderos y Medidas Perimétricas, x) formación de Títulos Supletorios, xi) Separación Convencional y Divorcio Ulterior, xii) Unión de Hecho, xiii) Convocatoria a Junta Obligatoria Anual y a Junta General de Accionistas, xiv) Designación de Apoyo para personas adultas, xv) Desalojo y xvi) Matrimonio. La finalidad de la norma es descongestionar el aparato judicial, siendo los notarios los profesionales competentes para conocer dichos procesos siempre que no se presente controversias.

Tarazona (2021) describe que dentro de la competencia notarial se tienen las siguientes características de los ANC en el Perú:

- Inicio a solicitud de parte: Por esta característica se entiende que el ANC inicia a pedido de parte mediante solicitud dirigida al Notario, la cual necesariamente deberá estar autorizada por abogado habilitado (Ley N°26662 de 1996, art. 14.), se indica que el contenido de la solicitud deberá de observarse los requisitos de forma de la demanda en cuanto le sean aplicable razón por la cual se hace una remisión directa al CPC. Sobre este extremo se indica que existirán procesos que culminarán con la extensión de un Acta o una Escritura Pública (EP), en tal sentido, aquellos casos en los cuales la declaración culmine en una EP se deberán de adjuntar una minuta y en el caso de que el procedimiento culmine con la extensión de un Acta se deberá de adjuntar solicitud, esto a fin de dar inicio al procedimiento.
- Ausencia de litis: Conforme la Ley N°26662, “Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos” (1996): “Es requisito indispensable el consentimiento unánime de los interesados. Si alguno de ellos, en cualquier momento de la

tramitación manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad” (Ley 26662 de 1996, Art. 6).

Los ANC serán conocidos por notario para aclarar una incertidumbre jurídica a condición de no existir oposición en el ínterin del proceso, si llegará a presentarse una oposición, cualquier notario carece de competencia para continuar el proceso en consecuencia la vía judicial será la única para su conocimiento.

- **Publicación:** La finalidad de las publicaciones dentro de los procedimientos notariales es que los interesados tomen conocimiento sobre el proceso a fin de poder oponerse ante el Notario (cuando sea necesario). La regulación de los plazos de la(s) publicación(es) se encuentra contenido en las leyes especiales.
- **Colaboración:** Por este carácter se indica que el notario podrá requerir a las demás entidades documentos necesario a fin de generar convicción sobre los derechos a dilucidar, es decir, los documentos presentados por el interesado podrán ser sometidos a un control de autenticidad a fin de arribar a una decisión.
- **Pronunciamiento notarial:** En caso de no existir oposición el proceso culmina con la extensión de un Acta en aquellos casos en los que el notario declare un derecho a través del examen que él mismo realiza, en este extremo se afirma que el notario en los ANC no otorga fe pública, él declara un derecho producto de una evaluación que ha realizado en aplicación al principio de intermediación. Sin perjuicio, la Ley ha previsto que se puede extender E.P. únicamente sobre aquellos asuntos en los cuales las partes han presentado solicitando la aclaración de una incertidumbre en este punto el Notario no realizará una evaluación que se equipare a aquella que culmine en el acta. Es así como se afirma que la culminación del ANC podrá materializarse con el otorgamiento de una EP o un Acta.
- **Extensión en el Registro de ANC:** Se debe de entender que todas aquellas actuaciones que se realicen en los procedimientos, así como el título en donde conste la declaración del derecho deberá de ser anexado en el Registro de ANC (Ley N°26662 de 1996, art. 8).
- **Validez del Instrumento Notarial:** La norma presume expresamente la validez del instrumento notarial mientras no se cuestione en sede judicial la validez de dicho instrumento, es así que el documento notarial no tiene la calidad de cosa juzgada.
- **Responsabilidad del Notario:** Dado el rol activo que tiene el notario en este tipo de procedimientos es que se presume que su actuación se debe ejercer en armonía

con el OJP, es así como la “Ley del Notariado”, D.Leg. 1049 (2008) debe el notario: “Negarse a extender instrumentos públicos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres” (D. Leg 1049 del 2008, art. 19 literal d).

Ahora bien, se reconoce la responsabilidad exclusiva del notario cuando su actuar contravenga el OJP al emitir instrumentos contrarios a las normas, razón por la cual dentro la calificación de estos actos (en sede registral) deberá de pronunciarse de forma negativa por la transgresión a normas imperativas que acarrea la vulneración al principio de seguridad jurídica al existir un defecto en la validez del Acta o EP, razón por la cual deberá evitarse la publicidad de dichos actos.

Ahora bien, habiendo puesto al lector en contexto sobre el concepto y evolución sobre los ANC notariales se procederá a realizar un estudio de la PAD como asunto no contencioso.

El 20.07.1999 se publicó 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”, la cual ha previsto la tramitación de la PAD vía notarial remitiendo su tramitación bajo las normas del CPC, sin embargo, fue con la dación de la Ley N°27333, “Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones” que se norma el procedimiento a seguir en la vía notarial considerando las particularidades que se tiene entre un procedimiento ordinario y el procedimiento especial (notarial), razón por la cual se tiene como base normativa en este tipo de ANC las siguientes: “Ley N°27157”, “D.S.035-2006-VIVIENDA” (reglamento de la Ley N°27157), Ley N°27333, D.L. 1049, y como ultima ratio se tiene al CPC. En este punto, se hace notar que el 17.12.2023 se publicó el D.Leg. 1595, “Decreto Legislativo de regularización del derecho de propiedad, de las características físicas de los predios urbanos, de habilitaciones urbanas y de edificaciones”, derogando la Ley N°27333, sin embargo, a la fecha de la redacción del presente trabajo de investigación el D. Leg. 1595 no se encuentra en vigencia (entrará en vigor a los 120 días hábiles de entrar en vigor su reglamento, el cual, a la fecha no ha sido publicado). Se indica que mediante este último D. Leg. con relación a la PAD se hace una remisión expresa al CPC indicando que los requisitos de formales de la demanda le son aplicables a la solicitud sin embargo al no haberse reglamento el D. Leg. no se ha establecido el procedimiento que debe seguir el notario.

La PAD vía notarial de bienes inmuebles al ser un procedimiento de carácter especial, tiene ciertas limitaciones con relación a la competencia del notario una de ellas es la competencia por razón de territorio, siendo que únicamente podrá tramitarse la PAD ante el notario de la provincia en donde el predio se encuentra dicha limitación se realiza en consonancia con lo indicado en la “Ley del Notariado”, asimismo, el notario únicamente tendrá competencia exclusiva sobre predios ubicados en “zona urbana o zona de expansión urbana”¹ (D.S 035-2006-VIVIENDA del 2006, art.4) en el cual el predio podrá estar inscrito como rústico empero de la zonificación asignada se manifiesta la aptitud urbana por encontrarse en una zona de expansión urbana, dicha vocación deberá ser probada con documentos idóneos tales como el Certificado de Zonificación y Vías o con los Parámetros Urbanísticos. Asimismo, en aplicación a lo dispuesto en el LIV Pleno Registral (2009) se acordó que los notarios no tienen competencia para declarar el dominio de un inmueble por medio de la PAD al amparo de la Ley N°27333 cuando se determine que dichos predios se encuentran en proceso de formalización (Tribunal Registral, LIV Pleno Registral del 2009) dado que la entidad formalizadora al encontrarse en procedimiento de saneamiento es competente para la evaluación de instrumentos que declaren el dominio sobre el bien, razón por la cual si un notario emite título de propiedad colisionaría con la competencia de la entidad.

Observemos que existen limitaciones al ejercicio notarial sobre la PAD, en este extremo se indica que de la lectura de la Ley N°27157 únicamente enuncia que los notarios son competentes para la tramitación de la PAD de bienes inmuebles, por otro lado la Ley N°27333 se encarga únicamente de regular la actuación procedimental de la PAD en sede notarial, es así que a primera vista podríamos señalar que procede la prescripción larga y la prescripción corta en sede notarial dado que la Ley no distingue que tipo de prescripción se puede realizar, sin embargo, el D.S. 035-2006-VIVIENDA (2006) indica: “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio” (D.S. 035-2006-VIVIENDA del 2006, art. 36), es así que se puede afirmar que la PAD que se tramite ante notario es únicamente la PAD larga, encontrándonos así con otra limitación.

¹ Véase tabla I

Si bien la norma que concede la competencia a los notarios para conocer de un PAD se denomina “Regularización de Edificaciones” haría de presumir que como requisito copulativo para la declaración de la titularidad es que accesoriamente se realice la declaratoria de edificación dado que de la redacción del artículo 35 del reglamento ha previsto que, “si durante la regularización de la edificación se determine que se debe de regularizar la titularidad del predio, esta se debería de realizar a través de cualquiera de los procedimientos previstos en dicho reglamento” (D.S. 035-2006-VIVIENDA del 2066, art. 35), dentro del cual se encuentra la PAD, es así que dicho criterio en un inicio ha sido predominante en razón a que únicamente procedía la PAD siempre que se solicite de manera conjunta la declaratoria de fabrica vía regularización, sin embargo el Tribunal Registral en el XII Pleno Registral (2005) adoptó como criterio que: para la tramitación notarial de la PAD no es requisito que realice la regularización de edificación de manera conjunta, por tanto procede la PAD sobre bienes que cuenten o no con edificación, en el primer caso no será necesario que la edificación se encuentre regularizada (Tribunal Registral, XII Pleno Registral del 2005) dicho criterio es replicado en el L Pleno (2009) en el cual se acuerda que el Acta de PAD es el título formal y que dicho instrumento es suficiente para su inscripción (Tribunal Registral, L Pleno Registral del 2009). Es así como actualmente se indica que al no ser necesario realizar de manera conjunta la regularización de la edificación no le es aplicable a la PAD la fecha límite temporal de regularización (31.12.2016) conforme la Ley N°27157 y la Ley N°30830.

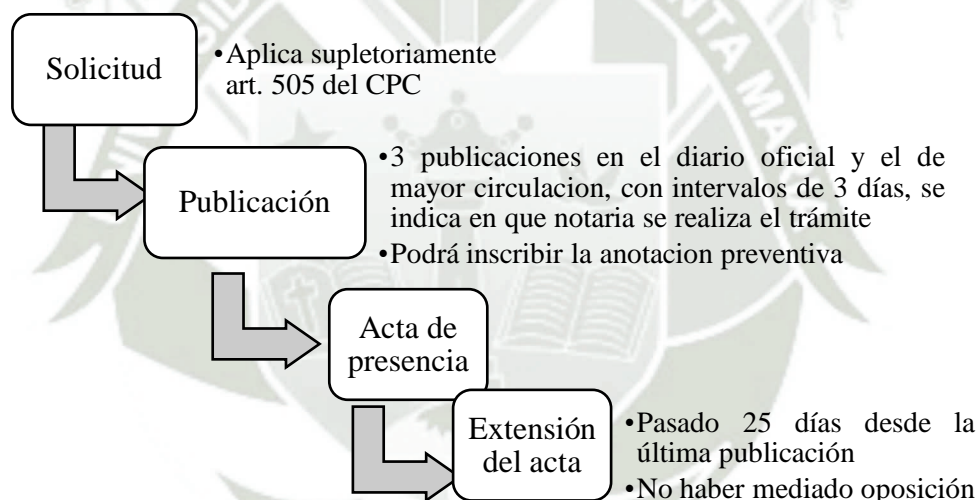
Superadas las limitaciones que se han establecido para el conocimiento de la PAD notarial, no se puede ser ajeno a las disposiciones generales las cuales han sido explicadas en el presente trabajo bajo la denominación de características de los ANC, las cuales han sido tomados por la doctrina sobre la base de lo indicado en la Ley N°26662 dado que estas priman en todos los procedimientos tramitados en sede notarial, v. g., únicamente procederá el inicio del trámite con la solicitud ante el Notario; también deberá de tenerse en cuenta que al existir oposición en la PAD se deberá de culminar con el procedimiento dejando de ser la vía notarial la competente (incluso a futuro cualquier notario deja de ser competente sobre el inmueble en el cual hubo la oposición) en razón a que la oposición rompe la característica del *consensualismo*, en consecuencia se judicializa el trámite; así mismo el notario deberá de realizar publicaciones a fin de emplazar a los titulares registrales o quienes tengan interés sobre el objeto de prescripción con la finalidad de que se puedan oponer al trámite, una vez realizados todos las actuaciones que la norma prevé

el notario podrá declarar el derecho de dominio el cual se materializa en la extensión de una Acta o EP es así que se afirma que el Notario debe encaminar su actuar en el principio de legalidad, razón por la cual no puede ser indiferente al ordenamiento jurídico en general y a las normas notariales, dado que estos son los pilares que sustentan un debido procedimiento.

Conforme se indicó previamente, la Ley N° 27333 establece los requisitos que debe de seguir el interesado como el notario a fin de culminar con la declaración de dominio, en tal sentido se elabora el siguiente esquema a fin de entender el desarrollo del procedimiento notarial

Esquema II

Procedimiento de PAD vía notarial vigente conforme Ley N°27333



Nota Elaboración propia con base en la Ley N°27333 (2000)

1.3. La Calificación Registral

Para Ruiz (1996) la calificación registral (C. Reg.) es aquel examen ejercido por el registrador, quien emite un juicio de valor custodiando y aplicando el Derecho sobre la base del documento o documentos que han sido presentado(s) con la finalidad de advertir los defectos que se encuentren lo cuales se darán a conocer, es así como el autor afirma que la legalidad es la consecuencia jurídica de la calificación. Agrega que el objeto de la calificación (inmobiliaria) es todo acto jurídico que de manera directa o indirecta reconoce, extingue o modifica Derechos Reales, por lo que el registrador deberá de conocer la estructura del acto jurídico para determinar la validez del documento a inscribir, pues el título que ingresa al registro debería de ser inscrito. Finalmente, el autor manifiesta que la calificación no es equiparable a la función que ejerce un juez por cuanto el registrador no escucha, observa o manda, por el contrario, el registrador lee, estudia, inscribe o deniega. (p. 417). Las partes en el procedimiento registral (al ser no contencioso) no son escuchadas, no se actúa pruebas y ni mucho menos se decide sobre las mismas es así que bajo la premisa señalada, el registrador se apoya en los principios y normas para tomar una decisión de la documentación presentada, en definitiva, el registrador es el defensor de la legalidad dado que la inscripción en el marco de un registro jurídico genera oponibilidad frente a terceros sobre el derecho inscrito permitiendo alcanzar un sistema ideal de propiedad, en palabras de Bullard (2018) un sistema ideal de propiedad es aquel que genera oponibilidad del derecho, al mismo tiempo, que los terceros tengan la posibilidad de acceder al contenido del derecho que está excluido, generándose lo que en el Derecho es llamado seguridad jurídica y lo que en la Economía es llamado predictibilidad (p. 127).

Fernández (1996) indica que a través de la c. reg. se tiene el deber de custodiar el Sistema Jurídico, por ser un examen de carácter cautelar en el que se aplica el Derecho a todo el Derecho (legalidad) y en caso de contradicción de normas deberá de aplicar la jerarquía normativa, así como también, en caso de prohibiciones nacionales amparadas por Ley deberán de ser respetadas en razón a que la voluntad de la norma es evitar que se propaguen más actos (p. 531).

Observemos que para el jurista Manzano (1996) define a la c. reg. como un trámite depurador realizado por el registrador que consiste en realizar un control efectivo del principio de legalidad. La calificación del título presentado no se agota con la revisión de la documentación sino que existe confrontación con los antecedentes registrales,

anteponiendo lo inscrito sobre los derechos que puedan ser materia de calificación, es así que la actividad del registrador *a priori* se resume en la materialización del principio de Legalidad y de Tracto Sucesivo dado que la documentación que no se ajuste al Derecho y al contenido de los asientos inscritos será depurada (pág. 773). Dicho autor determina como caracteres de la c. reg. son los siguientes:

- Control de legalidad (calificación en sí sola).
- Competencia exclusiva del Registrador, (RGRP del 2012, art. 31).
- Función obligatoria, no procederá su abstención si no es por razones justificables conforme establece el RGRP.
- Función libre e independiente, conforme establece la Ley N° 26366 “Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos” (autonomía en la calificación).
- Función responsable, garantía del sistema.
- Función revisable, la inscripción genera efecto *erga omnes*.

Según Villares (1996) la c. reg. es la materialización del principio de legalidad, por la calificación se realiza un examen de legalidad intrínseco y extrínseco del documento presentado para determinar la validez de la inscripción, por la calificación no solo se impide la inscripción de títulos nulos, sino que la calificación impide que se otorguen títulos que no reúnen los requisitos legales de validez, en segundo lugar, la calificación es una tarea ejercida por el registrador quien es un profesional especializado en el registro y en la calificación, no es un juez ni un notario, su especialidad radica en investigar los requisitos legales de los documentos susceptibles de calificación a fin de determinar que si el acto es inscribible (p. 412).

Chico y Ortiz (1996), registrador y jurista, concluye que la c. reg. es el instrumento para efectivizar el principio de legalidad, ahora bien, si en el sistema registral se acoge el principio de legitimación lo más razonable es que exista un trámite que sirva para depurar la documentación presentada (titulación) mediante la cual se deben de rechazar los títulos defectuosos y premiar con la inscripción los títulos que reúnen los requisitos de validez a fin de presumir que el asiento registral es exacto y valido (p. 884).

Acerca de la calificación registral, Prada (1996) refiere que el registrador examina no solo si el documento se aparta del ordenamiento jurídico, adicionalmente al valorar dicho apartamiento se debe de verificar si la omisión de algún requisito acarrea la invalidez del documento y en consecuencia la nulidad de los asientos, a este supuesto el autor le

denomina “falta de legalidad que produce la invalidez del título”, y que dicha actuación se encuentra dentro de la c. reg. La calificación es más que un ejercicio de subsunción, debe de ser entendida como una operación justa que culmina con el pronunciamiento del registrador (sea inscripción o denegación) que se ajusta al Derecho (pp. 835-853). Es así como la calificación registral no es un ejercicio de subsunción que se limita en la aplicación de la ley, sino que realiza una calificación sobre el registro mismo y sus antecedentes en donde se interpreta la norma siempre que necesite ser interpretada (siempre acorde al Derecho) es por ello que se denomina calificación del Derecho, énfasis el registrador tiene autonomía en la c. reg. razón por la cual podrá realizar una calificación ligada al Derecho, pero a la vez no estrictamente positiva en la norma, v. gr. la SUNARP aprobó los formularios 1, 2, 3 y 4 para la regularización bajo la Ley N°27157, independientemente de la nomenclatura del formulario, la importancia radica en conocer los datos técnicos de la edificación, aprobación e identificación de los titulares y del verificador, sin embargo, en aquellos casos en los que se solicita de manera conjunta la el reglamento interno existen registradores que observan de manera innecesaria la presentación de un tipo de formulario en específico por el régimen adoptado cuando el documento que sustenta la inscripción de forma directa e inmediata es el reglamento interno más no el formulario dado que este último es el documento que sustenta la inscripción de la declaratoria de edificación, contexto semejante se presenta con un pintor que no debería de ser cuestionado por el lienzo que utilice en una pintura, cuando el lienzo cumple con las condiciones para soportar la pintura. El registrador público puede realizar una interpretación de las normas cuando estas permitan realizarla, su ejercicio no dista de la legalidad en un procedimiento especial, empero no puede realizar un ejercicio arbitrario de la interpretación normativa ya que se encuentra un límite en las normas de orden público (recuérdese que la legalidad es un parámetro de control de la arbitrariedad).

Recordemos que, en el Perú, el TUO del RGRP (2012) ha definido a la c. reg.:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable,

en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales (RGRP del 2012, art. 31).

Ahora bien, el mismo cuerpo normativo ha establecido alcances de la c. reg., es así como el RGRP (2012) indica que el registrador deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida;
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales. (RGRP del 2012, art. 32)

No menos importante es indicar que el C.C (1984). sobre la c. reg.: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto” (Código Civil de 1984, art. 2011). En corolario, el ordenamiento no dista de la concepción doctrinaria de la calificación registral por cuanto está ligada a la legalidad por verificarse la adecuación del documento con la normativa (Código Civil de 1984, art. 2011) resaltando que por la calificación se determina la procedencia de la inscripción (RGRP del 2012, art. 30) que implica una calificación de las normas sustantivas y del registro mismo (RGRP del 2012, art. 30) De lo expuesto, se colige que la c. reg. tiene un punto importante en el Derecho y como bien sostienen los autores citados, la c. reg. es la materialización del principio de Legalidad (componente de la Seguridad Jurídica) y este último es sustento de los principios registrales. En cuenta, no se puede dotar de validez y legitimación a las inscripciones registrales si es que no son producto de un control de legalidad previo, y es ahí en donde

la calificación cobra protagonismo especial considerando que los títulos presentados al Registro deberían de ser inscritos por lo que la labor del Registrador es verificar que la documentación no adolezca de vicios u obstáculos que afecten la validez de la inscripción, ergo, el registrador al realizar un control de legalidad y del registro deberá de denegar la inscripción de actos que vayan en contra del ordenamiento o que adolezcan de vicios insalvables dado que la información que se publicita como consecuencia de la inscripción es valiosa para la defensa y preservación de derechos en la esfera extra-registral. La calificación no puede ser tratada como una revisión tenue de los documentos, bien como diría la doctrina: “se inscribe actos válidos, no se inscribe para validar actos”.

En el Perú la calificación registral le corresponde al Registrador Público y al TR, quienes son profesionales especializados en la materia por cuanto conocen no solo del Derecho en estricto, adicionalmente conocen del Registro y es por esa especialización que el Estado ha delegado la tarea de la calificación registral a los actores ya mencionados, de manera que la calificación de los documentos corresponde la revisión de fondo y forma, salvo en las decisiones Judiciales (se les atribuye jurisdicción). Entiéndase por fondo la evaluación de la legalidad del documento y por forma el cumplimiento de la forma prescrita por la ley del título; empero no se agota en ese ejercicio, en atención al sistema registral se deberá de observar los principios registrales y la compatibilidad de la eventual inscripción del título sobre la base de las inscripciones de la partida con la finalidad de evitar inscripciones incompatibles.

Ahora bien, la inscripción sobre la base la vulneración de una norma de orden público refleja un vacío existente en la calificación registral peruana, en realidad desnaturaliza la esencia misma del registro jurídico y la seguridad que publicita, cae en letra muerta el principio de legalidad plasmado en el TUO del RGRP ya que no se está calificando la legalidad del documento, de manera que se permite la inscripción de un título manifiestamente nulo al ser contrario a las normas de orden público, criterio replicado por la C.S. y las Salas Civiles del órgano jurisdiccional en los procesos de nulidad seguidos ante los órganos señalados, nótese que con este criterio no se indica que el registrador suple la labor jurisdiccional para pronunciarse sobre la declaración de nulidad del título, naturalmente por los conocimientos interdisciplinarios que posee el registrador podrá advertir un vicio de validez al practicar la calificación registral en consecuencia no podrá publicitar un acto que podrá ser fácilmente cuestionado en sede judicial declarando accesoriamente la cancelación del asiento. Ante este tema, el 17 de junio del 2010 el Pleno

LX abordó sobre la calificación positiva de actos nulos y/o anulables, si bien se aprobó a nivel de acuerdo plenario la decisión de observar actos jurídicos anulables por existir defectos subsanables a través de la confirmación no se puede desconocer los efectos del acuerdo, en consecuencia, si *quien puede lo más puede lo menos*, la decisión sobre un acto jurídico nulo será la tacha por cuanto el acto jurídico tiene un defecto insubsanable que radica en la estructura del acto.

Para García (1996) la calificación registral es adornada por la legalidad, en consecuencia, los documentos calificados no serán impugnados fácilmente por los tribunales, por existir seguridad jurídica (p. 330). Ante esto surge la siguiente interrogante ¿La Seguridad Jurídica puede ser ciega a la inscripción de títulos manifiestamente nulos? Una adecuada calificación registral alimenta de manera eficiente al sistema registral, minimiza riesgos y limita la declaración de nulidades sobre las inscripciones, en otras palabras, la verdadera calificación registral materializa la Seguridad Jurídica.

1.3.1. Seguridad Jurídica

Para Gonzales (2023), seguridad jurídica es un principio del OJP que se caracteriza por generar certeza sobre la inalterabilidad de las situaciones jurídicas reconocidas, así como también, busca que dichas situaciones no se vean modificadas, y en caso de que se modifiquen dicha alteración deberá ser producto de procedimientos regulares que la norma prevé (p. 273) son bajo estos términos que el autor concibe al principio de seguridad jurídica. Sin embargo, la seguridad jurídica a *prima facie* no debería de modificar la situación jurídica de los sujetos a través de procedimientos legales por ser esta la sanción más gravosa debiendo ser la *última ratio*, una verdadera seguridad jurídica permite entablar relaciones jurídicas que obedezcan a los intereses de las partes y evita llegar a conflictos litigiosos por haber previsto todos los riesgos posibles, sin embargo, arribar a la tesis propuesta encuentra a la informalidad como un principal antagonista en su formulación y mucho más si el contexto es dado en el Perú.

Históricamente el ser humano ha necesitado de protección en las relaciones que entabla, en este sentido el jurista Peces-Barba (1990) indica que la concepción clásica de la seguridad jurídica nace de la protección que se debe brindar a los ciudadanos por medio del Derecho, dicha protección se incrementa para los débiles (p.15), la debilidad que refiere el autor ha transmutado a la actualidad es así que al día de hoy se puede entender a la debilidad bien sea en el campo del Derecho al Consumidor o desde la dimensión Derecho Civil en el cual existen mecanismos que evita el abuso del Derecho etc. En la

actualidad el campo de seguridad jurídica es amplio empero el fin perseguible es la generación de protección y confianza en las situaciones y/o relaciones jurídicas entabladas o por entablar.

Berrios (2013) renombra a la seguridad jurídica como la “seguridad del Derecho” por cuanto se promueve el cumplimiento de las normas que conforman el OJP así como la funcionalidad de este, guiado por la legalidad en las actuaciones de la administración y de la ciudadanía, donde el Derecho prestará seguridad en las relaciones sociales de la colectividad (pp. 57-60). En este orden de ideas para el autor en mención, la seguridad se encuentra compuesto por i) la certeza jurídica, ii) eficacia del Derecho y iii) ausencia de arbitrariedad.

- La certeza jurídica se encuentra compuesta por la
 - o i) certeza de orientación y existencia; por la certeza de orientación se busca que la colectividad pueda acceder a las normas jurídicas y su contenido, producto de la certeza de orientación es que nace la certeza de existencia, por la cual se busca que se publicite la existencia y validez de la norma.
 - o ii) predictibilidad, Para León (2022) por este elemento se busca que las actuaciones de los ciudadanos y el Estado se ajusten a lo normado (p. 309).
 - o iii) firmeza del derecho mediante la cual se busca que las decisiones adoptadas se mantengan firmes, es decir, que no se modifique la situación jurídica

En atención a lo expuesto: es conocido que el chocolate es amargo porque su componente esencial es el cacao (certeza de orientación y existencia) es así que existe un procedimiento que debe de respetarse para convertir el cacao en chocolate pues si nos alejamos del procedimiento establecido el producto final no sería chocolate (predictibilidad), la receta para obtener chocolate es universal, que si bien puede tener determinadas modificaciones estas no son sustanciales como para alterar el producto final (firmeza del derecho).

- Eficacia del Derecho: Se busca cumplir con las normas que componen el sistema jurídico en caso de desacato no se puede hablar de seguridad jurídica, es decir, se le debe respeto a las normas de conducta que el Derecho a tipificado con la finalidad de generar confianza, en este punto también se habla del Derecho sanción, ante el incumplimiento se prevén sanciones por el desacato v. gr. un heladero pone agua saborizada al congelador esperando obtener helados, dicha

actuación se sustenta en las normas de la naturaleza que le permiten generar seguridad sobre el resultado, pues ha seguido un procedimiento ordinario. El heladero ha seguido un procedimiento que se ajustan a las normas naturales lo cual genera en él confianza y seguridad esperando que en las siguientes intervenciones se obtenga el mismo resultado al amparo de las normas naturales.

- Ausencia de Arbitrariedad, por la ausencia de arbitrariedad se entiende que el aparato Estatal se limita a realizar un ejercicio arbitrario del Derecho, la arbitrariedad es enemigo de la seguridad jurídica implica un abuso de poder innecesario que perjudica a la ciudadanía, es así como la ausencia de arbitrariedad se encuentra íntimamente vinculado con el debido proceso.

El Tribunal Constitucional (TC) en el Exp. N°0016-2002-AI/TC (2003) indica: “si bien la seguridad jurídica no se encuentra contenida de manera expresa en la Constitución como un principio, el principio como tal, se encuentra implícito dentro del contenido Constitucional de los derechos individuales de las personas” (Tribunal Constitucional, Exp. N°0016-2002-AI/TC, 30 de abril del 2003). Por este principio se busca que las normas sean acatadas por todos, es así como se tiene a la Legalidad como un elemento fundamental dentro del Principio de Seguridad Jurídica.

Se añade que el contenido de la seguridad jurídica puede ser ubicado en cualquier dimensión atendiendo que el Derecho busca generar seguridad a la sociedad a través de la expedición de normas jurídicas, por consiguiente, vamos a ubicar el principio referido en el presente capítulo dentro del Derecho de Propiedad para un mayor entendimiento del presente. En este campo tendremos dos puntos de vista de la seguridad jurídica: *i) estático* en donde se desea mantener el derecho de propiedad intacto, es decir, evitar intromisiones de terceros que puedan perturbar el derecho de propiedad; mientras que visto desde el ámbito *ii) dinámico* tenemos que por la seguridad jurídica se busca generar confianza en la contratación, en donde, se tenga la certeza de que el vendedor del bien es el titular de este. Ya sea desde un punto dinámico o estático, el Derecho a delegado al Estado la tarea de generar la protección del derecho a la Propiedad mediante la publicidad registral brindada por la SUNARP.

Conforme a lo expuesto previamente corresponde cuestionar ¿la inscripción registral de la PAD entre copropietarios transgrede la seguridad jurídica? Antes de responder la interrogante planteada es interesante tener en cuenta lo resultado por la C, S, en la Casación 1036-2013-LIMA.

En la Casación N° 1036-2013-LIMA.: Los demandantes interponen demanda de nulidad virtual de acto jurídico a efecto de declarar nula el Acta de PAD, como pretensiones accesorias solicitan la cancelación del asiento registral en el cual se publicita la PAD. De los hechos se aprecia que la demandada inicia el trámite notarial de PAD sobre el predio inscrito en la Partida N°94065085 llegándose a inscribir el acta de protocolización, sin embargo, la demandada adiciona al plazo posesorio la posesión ejercida por sus padres quienes cuentan con una acta de sucesión intestada en calidad de causantes, en el acta de sucesión se aprecia que la demandada concurre de manera conjunta con la demandante en calidad de sucesora, considerando que por la muerte del causante se trasladan los derechos a sus sucesores existiría un régimen de copropiedad sobre el bien que es materia de PAD por cuanto el inmueble era propiedad del causante y con el fallecimiento sus derechos de propiedad se trasladan a los sucesores, nos encontraríamos frente a un caso de PAD de un copropietario y estando a lo previsto por el artículo 985 del C.C. es que se plantea la demanda, la cual es declarada fundada en los extremos referidos a la nulidad y la cancelación del asiento. Resulta interesante señalar que el TC en el exp. N°06268-2015-PA/TC absuelve el Recurso de Agravio Constitucional interpuesto sobre la Cas. N°1036-2013-LIMA alegando que la casación fue expedida conforme a ley al existir una prohibición legal que ha sido valorada de manera adecuada en el proceso en consecuencia la casación que declara la nulidad del acta de prescripción no carece de una debida motivación.

En este contexto la CS indica que es nulo el acto jurídico que declare la PAD entre copropietarios. Ahora bien, en la actualidad la postura de la CS según la Casación 1521-2017-LIMA, Casación 5942-2019-LIMA SUR, Casación 3319-2014-PIURA es aplicar la prohibición del art. 985 del C.C. siempre que del análisis se determine que el bien se encuentra sujeto a copropiedad, e incluso en la Casación N°23803-2017-LAMBAYEQUE indica que la prohibición del 985 del C.C. no debe de ser materia de interpretación por cuanto la norma es expresa y clara.

Ahora bien, habiéndose tomado conocimiento del pronunciamiento jurisdiccional es necesario dar respuesta a la interrogante formulada bajo los siguientes fundamentos, Primero.- Si tomamos como referencia la certeza de existencia y la certeza de orientación debemos de considerar que el registrador público es un profesional del Derecho que por su rol preponderante en el Sistema Registral no puede desconocer de la normativa vigente de igual forma dentro de la c. reg. está el calificar la legalidad, por lo tanto el registrador

no puede alegar desconocimiento de la norma por las funciones propias de la profesión, resultaría inaceptable si un registrador alega el desconocimiento más aún si nos encontramos dentro de la c. reg. Segundo .- si nos referimos a predictibilidad entendida como la conducta que debe seguir la administración con base a la normativa vigente, el registrador no podrá permitir la inscripción de la PAD entre copropietarios porque hay una norma que prohíbe dichos actos y que según la CS es nula el acta que declara la PAD de un copropietario, razón por la cual, si bien el registrador no declarará la nulidad del AJ tampoco podrá desconocer que el acta adolece de un vicio que afecta la validez del AJ y ante una eventual inscripción la publicidad del acto se atentaría con la naturaleza misma del registro jurídico. Tercero. - Con relación a la firmeza del derecho, si la inscripción se sustenta en un título que adolece de un requisito de validez por ir en contra del orden público es fácilmente materia de cuestionamiento y que tal como sucedió en el caso planteado en la Cas 1036-2013-LIMA se permitiría estar cancelando asientos registrales por la inobservancia de la prohibición en la calificación registral generando un perjuicio en la naturaleza misma de la seguridad brindada por la SUNARP.

El acta que declara a un copropietario como titular de un bien a través de la PAD transgrede la eficacia del Derecho por cuanto no se respetan las normas de orden público en la calificación registral, no existiendo justificación legal para permitir tales inscripciones considerando que el principio "*In claris non fit interpretatio*" establece que no es necesaria la interpretación de la norma cuando el precepto es claro, sin embargo, el ejercicio actual del TR es realizar una interpretación de la norma, no obstante la norma jurídica ha propuesto una situación totalmente clara para aplicar la consecuencia jurídica, es así que en palabras de Gonzales (2011) el TR jamás podrá solucionar conflictos ni aclarar situaciones jurídicas adjudicando derechos, por el contrario, la tarea del TR es aplicar la norma, es decir, realizar un control de legalidad formal (p. 183). Lo expresado por Gonzales es completamente cierto, dado que el procedimiento registral es no contencioso razón por la cual, la calificación que realiza el registrador o los vocales que componen el TR, en segunda instancia, deben de avocarse a realizar únicamente un control de legalidad sobre la base de la documentación presentada, en el caso en concreto, no deben de interpretar el artículo 985 del C.C. creando escenarios basados en suposiciones o delegando responsabilidades ergo, ese no es el sustento de seguridad jurídica principalmente si tiene como antecedentes que el notario no posee funciones

jurisdiccionales ni cuasi jurisdiccionales que permita realizar un control constitucional de las normas, después de todo, el registrador si califica la legalidad.

Es entonces que, del examen realizado, se advierte que el acceso al registro del acta notarial que declara la PAD de un copropietario transgrede la certeza jurídica y eficacia del Derecho como elementos de la Seguridad Jurídica, en consecuencia, la seguridad que brinda el Registro es ve opacada por las decisiones del TR quien permite la inscripción de actos manifiestamente nulos. En este sentido es necesario traer a colación la importancia del registro jurídico y sus efectos en la sociedad, así como la diferencia del registro jurídico y el registro administrativo, dado que las decisiones acercarían a la SUNARP a un registro administrativo.

1.3.1.1.Registro Jurídico

También llamado registro de seguridad jurídica, según Rimascca (2015) el registro Jurídico es aquel que publicita relaciones y situaciones jurídicas oponibles a terceros, dicha publicidad se logra producto de la calificación jurídica (p. 101). A este punto encontramos que, la información publicitada en este tipo de registros nace a partir de una evaluación de carácter jurídico a cargo de un profesional denominado registrador público, quien realiza la calificación sobre la base de los documentos que se presentan los cuales son corroborados con las normas jurídicas aplicables. El registrador no es un transcriptor de la información, al contrario, a partir de la normativa vigente él realizará una evaluación que culminará con la inscripción o con la denegatoria (calificación positiva y calificación negativa). Una de las peculiaridades que tiene el registro jurídico es otorgar seguridad jurídica sobre la base de las inscripciones que se realicen, lo cual es denominado publicidad registral. En el Perú, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el registro jurídico que brinda publicidad registral.

La importancia del registro jurídico radica en los efectos que producen sus inscripciones, lo que se traduce en la publicidad registral, para Gonzales (2014) “el registro es un instrumento de publicidad, y por la publicidad se busca asegurar las adquisiciones en el mercado” (p. 34) mucho se habla sobre la importancia de la publicidad registral, es innegable que los actos inscritos se presumen de conocimiento público (*iuris et de iure*) y es por tal presunción que se fortalece la oponibilidad, sin embargo, la publicidad es un producto de la c. reg. y la esencia misma del registro, por dicha evaluación a cargo del profesional responsable se determinará la viabilidad de la inscripción lo cual va a desembocar en la publicidad registral y los importantes efectos para el sistema jurídico

que desprendan de la publicidad, por tal razón, la publicidad es consecuencia de la labor que realiza el registrador, por consiguiente no puede existir publicidad registral sin que exista una correcta calificación. Se afirma que la razón de ser del registro jurídico si bien radica en la publicidad, esta última es consecuencia directa de la calificación registral. Ahora bien, sobre la publicidad nos limitaremos a señalar que tiene un rol importante no solo en el Derecho, sino que también lo tiene para la sociedad en general y que su estudio no debe de realizarse de manera aislada debido a que confluye con otros principios que se constituyen con la inscripción tales como: legitimación, prioridad preferente, oponibilidad y buena fe pública registral.

Es necesario acotar que la Ley N°26366, “Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos” (1994) ha previsto como garantías: “la seguridad jurídica de quienes de buena fe se amparan en las inscripciones del registro” (Ley N°26366 de 1994, art. 3). Es por esta característica que se afirma que, en el Perú, la SUNARP es un registro jurídico.

1.3.1.2.Registro Administrativo

Para Leyva de Leyva (1989) el Registro Administrativo es un registro de información el cual no se encuentra enmarcado en la actividad registral, es decir, no existe una calificación jurídica que permita generar efectos ciertos (legitimación) dado que su calificación es aquella que se realiza sobre la declaraciones de los administrados que se presumen veraces sin la necesidad realizar una calificación jurídica de dichas actividades, es por ello que se indica que la calificación es una de índole superficial de los hechos, en consecuencia la información recabada por el registro administrativo no es relevante para la contratación o celebración de actos jurídicos y mucho menos lo será si traslada dicha situación al campo del Análisis Económico del Derecho por no generar exclusión de terceros, en consecuencia no genera conocimiento sustentado en la seguridad jurídica, otro carácter diferencial viene dado por ser el registro administrativo uno de carácter meramente estadístico (pp. 274-279). En su gran mayoría la información de un registro administrativo sirve a la administración pública, v. g. los datos obtenidos en un censo.

Se debe de tener en cuenta que para el registro jurídico la recolección de datos estadísticos queda en un segundo plano, considerando que la información custodiada en los registros jurídicos cuenta con una naturaleza contraria a la de un registro administrativo, este último no contribuye al concepto de seguridad jurídica, incluso podemos advertir que la información contenida en un registro jurídico es relevante para el Derecho por cuanto se presume que es de conocimiento público las inscripciones que se publicitan en el registro

(jurídico), lo cual no admite prueba en contrario, y ante esta presunción se adiciona que las inscripciones se presumen ciertas y validas, ambas presunciones no son aplicables a las inscripciones de los registros administrativos.

En los registros administrativos la información recabada sirve a la Administración Pública para la toma de decisiones sobre políticas con relación al interés público, es por ello que diversos autores expresan que los registros administrativos tienen un alcance general y que debe de responder al interés público, en este punto, se indica que los datos que obran en un registro administrativo “Son toda aquella información recabada, sistematizada y almacenada por instituciones públicas con la finalidad de dar seguimiento a temas de interés público — educación, seguridad social, hacienda pública, turismo, justicia, crecimiento económico, vivienda, desarrollo económico y urbano, entre otros” (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo [PNUD], 2021, p. 11) teniendo en cuenta la competencia de la institución.

Entendida la dimensión del registro administrativo se afirma que las inscripciones, en esta tipología de registro, no se encuentran sujetas a una calificación rigurosa a diferencia de un registro jurídico, en el registro administrativo no se revisará la competencia, legalidad y demás elementos que son sometidos a consideración en la calificación jurídica, por el contrario la inscripción se realiza en base a una presunción superficial de validez, en consecuencia los efectos que brindan no puede generar certeza al momento de realizar un acto jurídico pues la información que se tenga (ya se del bien o situación de la persona con quien se celebra) no es suficiente para sustentar la contratación, en adición, una de las partes no podría ampararse en la información publicitada por cuanto no tiene un amparo legal conforme establece la seguridad jurídica, mucho menos establece presunciones de buena fe o de certeza y validez. En este sentido, se entiende como registro administrativo aquel que le sirve de base a la administración pública para la toma de decisiones sobre la colectividad, en donde los datos obtenidos no son sometidos a una calificación legal que importe en las relaciones jurídicas que se puedan generar, es así como los datos que se obtengan son recolectados en base a la transcripción por ser producto de una calificación tenue en razón a que la esfera que sirve dicha información es a la administración pública, sin embargo, si podría ser sometida a consideración por particulares siempre que sean meramente referenciales, empero el grado de importancia no es equiparable al de un registro jurídico dado el contexto peruano, no es similar un

registro administrativo como “*title insurance*” dentro del sistema de “*recording*” como lo fuera el inventario de predios que tendrá una municipalidad.

Recordemos que para Alfredo Bullard la exclusión es el nivel perfecto de propiedad, es entonces que el registro jurídico se nos presenta como el mecanismo que el Estado ha previsto para alcanzar la perfección, pero dicha perfección se logrará con la correcta calificación registral.

Ahora bien, si no existe una calificación rigurosa y se opta por una calificación superficial que inobserva las normas del ordenamiento jurídico, el registro jurídico mutaría en un registro administrativo, es entonces que encontraríamos una serie de preguntas ¿Qué nivel de perfección de la propiedad lograremos si no existe oponibilidad? ¿podemos coexistir sin la existencia de un registro jurídico? ¿el tráfico de bienes se vería afectado? Y la principal ¿existiría seguridad jurídica en las transacciones?

1.3.2. Principio de Legalidad ¿materialización de la calificación registral?

El principio de legalidad ocupa un extenso campo de estudio dentro del Derecho, es así como, por un extremo se vincula al principio de Legalidad dentro del Debido Proceso o dentro del campo del Derecho Penal; empero el concepto que nos ocuparemos a explicar es aquel vinculado a la administración pública y en específico al principio de legalidad en sede Registral.

Morón (2015) indica que por el principio de Legalidad los agentes del Estado deben de justificar tanto sus acciones como decisiones en la norma, es así como la conducta que ejerzan deberá de enmarcarse en lo que la norma expresamente señala, y es por esta limitación que se evita la arbitrariedad de la autoridad administrativa. He de señalar que las decisiones de la administración se deben de resolver conforme a la normas, y así exigir el cumplimiento de las reglas legislativas, por esta razón la administración debe de distinguir entre normas imperativas y normas discrecionales, el discernimiento entre ambas permitirá cumplir las normas imperativas y ejercer una interpretación en aquellos casos en los que se presente un norma discrecional o facultativa siempre que dicha interpretación no conduzca a un ejercicio de contrariedad con el ordenamiento, asimismo, dentro del ejercicio de discernimiento los funcionarios no pueden resolver sus decisiones en base a una norma infra legal como puede ser una directiva o reglamento que va en contra el sentido de una norma de mayor jerarquía normativa, entiéndase que por la

legalidad no se limita a un ejercicio de subsunción de la norma, sino que debe de ser aplicada la norma conforme Derecho (p. 63-69).

Para Durán (2020) el Principio de legalidad es actuar conforme a ley, en donde los poderes públicos deben de actuar conforme los límites que la ley impone, en buena cuenta existe el deber de guardar el ordenamiento de cada Estado, así como las leyes que forman parte del ordenamiento. La exigencia de que las actuaciones de la administración se deban de realizar conforme a la Ley se sustenta en que las decisiones adoptadas deben de ser validas, siendo la decisión el producto de la actuación, en corolario, las decisiones apartadas de la Ley son invalidas y ante la invalidez masiva de decisiones podría desembocar en un caos para la sociedad provocado por la arbitrariedad estatal, en este sentido, la legalidad garantiza un debido proceso y limita la arbitrariedad de los poderes públicos. Se afirma que la legalidad tiene un punto fundamental en un estado de Derecho por la cual se buscar garantizar los derechos de los gobernados (pp. 101-105).

Según Islas (2009) existe una legalidad natural y una legalidad jurídica, en ambas, la ley rige un hecho, cuando se presenta el hecho en la realidad este queda sujeto a la Ley, no se espera que el hecho vulnere a la Ley. La legalidad es una regla que guía una actuación, como debe de hacerse y quien debe de hacerlo, puntalmente, en el campo de la jurisdicción indica que las normas sustantivas y adjetivas requieren ser aplicadas con estricto apego por cuanto la finalidad es resolver conforme al Derecho (pp. 11-12). Si bien el Registrador no tiene las mismas facultades que las de un Juez, no se puede desconocer la importancia del Registrador y del Registro, de ahí que la publicidad registral es consecuencia de la c. reg., es así que, el registrador debe de aplicar las normas sustantivas en la calificación ya sean tanto las normas imperativas como las normas facultativas de manera adecuada.

Como se ha podido apreciar, el Principio de Legalidad, en primer lugar, pretende regular las actuaciones de la administración, en este punto, el Estado ha delegado al Registrador Público la tarea de la c. reg. y es por este deber que el registrador deberá de actuar acorde al Código de Ética y los reglamentos de Ética de la entidad ejerciendo sus funciones dentro de los límites que la norma ha previsto; en segundo lugar tenemos que, el principio de Legalidad no solo establece límites en la actuación dado que su contenido también implica que las decisiones que se adopten deberán de ser sustentadas en la norma, es así que el Registrador en el ejercicio de la c. reg. debe de aplicar las normas que existen en el ordenamiento, de manera singular el aplicar las normas imperativas cuando el fáctico

se ajuste al precepto de la norma, naturalmente por la calificación registral se publicitará una situación que en muchas veces es fuente para la adopción de acuerdos, y es aquí en donde entra a tallar la Seguridad Jurídica que brinda la SUNARP. Legalidad, calificación y seguridad jurídica son términos que están estrechamente vinculados, es un trinomio perfecto, no se puede hablar de seguridad jurídica sin que exista una verdadera calificación, no se puede hablar de calificación sin que exista legalidad, en suma, muchos autores señalan que la c. reg. es la materialización del principio de legalidad.

En este orden de ideas Prada (1996) afirma que por el principio de legalidad se presume el cumplimiento copulativo de los elementos que sustentan la validez de los títulos inscritos conforme la normativa del OJP, por lo que para arribar a la presunción de legitimación se requiere de una evaluación previa. El autor agrega sobre la calificación como aquel examen riguroso que determina la viabilidad de la inscripción en donde se realiza un control de legalidad en el cual se aplican las normas sustantivas conforme prevé el sistema (p. 820).

Ahora bien, este ejercicio de legalidad en la calificación encuentra su limitante en los supuestos de resoluciones judiciales justificado en el art. 2011 del C.C. de 1984 en donde se establece que el registrador no formulará observaciones, por el contrario, se deberán de pedir aclaraciones al órgano jurisdiccional.

En consonancia, Cabrera (1999) registrador público, indica que el principio de legalidad se relaciona con la c. reg. por cuanto la inscripción se realiza sobre la base de un documento valido en sentido estricto, es decir, el registrador tiene el deber de realizar un estudio de los documentos presentados con sujeción a las normas jurídicas. Se exige que los documentos que ingresan al registro se deben de adecuar a las normas vigentes y para arribar a esa exigencia es necesario realizar un control mediante el cual el registrador aplicará las normas imperativas e interpretará las normas facultativas, este control se refleja en la c. reg. (pp. 146-147).

Así pues, el TUO del RGRP (2012), ha contemplado al principio de legalidad bajo los siguientes:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la

validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción (...) (resaltado nuestro) (RGRP del 2012, artículo quinto)

En este sentido, el TR ha desarrollado jurisprudencia administrativa que permite la inscripción de PAD entre copropietarios pese a que existe normativa vigente que ha prohibido la realización de dichas actas, es entonces que cabe cuestionarnos ¿el registrador califica la legalidad? Lamentablemente el registro está perdiendo fuerza por los criterios adoptados a lo largo del tiempo, a saber, se han permitido la PAD de bienes de D priv. del Estado con posesiones posteriores al 25 de noviembre del 2010 pese a que exista una norma imperativa que prohíbe dicho actuar, igualmente, se permite la inscripción de cambio de uso en mérito a un certificado de Parámetros Urbanísticos inobservando que normativamente se ha previsto que el cambio de uso se realiza en merito a la Recepción de Obras. Lamentablemente los efectos que otorga la SUNARP pueden perder el rigor jurídico con el cual fueron concebidos dado que las inscripciones si bien, podrán generar efectos jurídicos, empero estos efectos no se ajusta a los componentes esenciales de la Seguridad Jurídica, razón por la cual la SUNARP se tornaría en una suerte de registro administrativo lo cual afectaría seriamente al tráfico jurídico de bienes más aún si actualmente se está tomando en cuenta el Análisis Económico del Derecho como un nuevo campo de estudio dentro del Derecho como continente, dado que se carecería de información oportuna en defensa de las necesidades de la colectividad. Especial atención se merece si al encontrarnos frente a un procedimiento no contencioso, el respaldo del Registrador es la legalidad dado que no se puede proclamar a voz viva la importancia de los efectos que nace a partir de la inscripción si no se realiza una adecuada calificación, y es por la legalidad que se puede permitir o denegar el acceso a la inscripción.

Como bien señala Gonzales (2012) actualmente el TR ha expedido cuantiosos precedentes que lo que en su mayoría han servido para entorpecer la calificación registral, llevando incluso a ser innecesarios si es que se parte de la concepción de que el TR realizó interpretaciones de normas que son claras (pp. 175-176), la afirmación del autor ha quedado plasmada con el reciente pleno registral CCLXXXI de fecha 16 de enero del 2024, en el cual se aprobó la calificación positiva de actos relativos a la transferencia gratuita de un terreno de la comunidad campesina en favor de una sociedad conyugal cuando el acuerdo adoptado por la asamblea se haya aprobado únicamente la transferencia

a uno de los cónyuges, este criterio arribado es contradictorio al contenido del art. 302 del C.C. el cual prescribe que los bienes transferidos a título gratuito en favor de uno de los integrantes de la sociedad conyugal durante la vigencia de la misma se reputa como propio, a claras luces es como se aprecia que el TR se extralimita de las funciones con las cuales fue concebido ya que realiza una interpretación contraria al ordenamiento jurídico lo cual no puede permitirse si es que realizamos un análisis histórico aplicando el principio de legalidad contenido en la Ley N°27444. La insatisfacción sobre la función que viene realizando el TR, motivada por la expedición de precedentes que van en contra de normas claras resultando innecesarios, ha sido tomada en cuenta por un sector doctrinario, entiéndase que Gonzales incluso propone la creación de una tercera instancia registral a fin de realizar un control sobre las decisiones del TR, si bien, no se comparte dicha postura, se rescata que la propuesta denota a claras luces que es necesario realizar una revisión de las decisiones expedidas por el TR contrastado no solo con los principios registrales sino con los principios generales del OJP, el principal sustento de Gonzales (2011) es que no se pueden expedir resoluciones realizando interpretaciones de las normas cuando existe una norma imperativa y clara, añade que no es adecuado crear discusiones sobre situaciones completamente claras, es por el extremo señalado que se aprecia que la actuación del TR inobserva el principio de legalidad, no solo ante la falta de observancia a las normas del ordenamiento, sino que lo realiza al ir más allá de sus funciones al realizar interpretaciones normativas que transgreden normas de mayor jerarquía, tal como es el caso de la PAD entre copropietarios al preferir la aplicación de una Directiva sobre una norma de alcance general que es de carácter imperativo.

En la misma línea, Huerta (2022) afirma que la calificación tiene un rol importante dentro del sistema registral dado que es el sentido de la existencia del registro, en la calificación se aplican los principios registrales en el cual se encuentra el de legalidad. Es la legalidad un presupuesto necesario para lograr la eficacia que se requiere del Registro, en buena cuenta, por la legalidad y la calificación se evita el acceso al registro de actos que son jurídicamente contrarios. El pensar que el registro constituye un obstáculo al tráfico jurídico de bienes por la rigurosidad que se tiene en la calificación debería de ser materia de una profusa reflexión ¿Qué registro queremos? Un registro que es meramente un depósito o uno que garantice seguridad jurídica, por esta justificación, el principio de legalidad permite revisar la validez del instrumento notarial, el autor critica en parte el contenido de la Directiva N°013-2003-SUNARP/SN en la cual se indica que el

registrador no revisa el fondo de los asuntos notariales, sin embargo dicha directiva es flagrantemente contraria al principio de legalidad recordando que el Registro fomenta la formalización de la propiedad en un país que lucha contra la informalidad (pp. 172-174),

1.3.3. El orden público

En los párrafos previos se ha referido constantemente sobre las normas imperativas, por lo que procederemos a explicar en las siguientes líneas:

Rubio (2012) define al orden público “como el conjunto de normas jurídicas que son de cumplimiento forzoso y que cuyos márgenes no pueden ser inobservados por los particulares ni por el Estado”, el concepto de orden público está íntimamente vinculado con normas que ordenan y establecen prohibiciones, según el autor entiéndase que “las normas imperativas y el orden público son sinónimos” (p. 71).

El TC en el Exp. N° 141-95-HC/TC (1996) entiende al orden público como normas de imperativo cumplimiento por los ciudadanos, empero el alcance de dicho concepto no solo atañe a los ciudadanos, más bien, el concepto debe de alcanzar al Estado (Tribunal Constitucional, exp. N° 141-95-HC/TC del 7 de agosto de 1996).

En el C.C. de 1984, en el título preliminar se ha contemplado que aquellos actos que vayan en contra del orden público son nulos, eso quiere decir, que los actos que van en contra de las normas imperativas de estricto cumplimiento son manifiestamente nulos lo cual es conocido como la *nulidad virtual*.

Es así como el orden público es entendido como el orden general que prima sobre las relaciones privadas con la finalidad de lograr vivir en armonía por medio de las normas de convivencia que deben de ser respetadas y son estas normas de convivencia las denominadas normas de estricto cumplimiento por lo que ante la inobservancia de algunas normas imperativas pueden desembocar en la nulidad de los actos que hayan sido celebrados.

Ahora bien, el hablar del orden público nos remite directamente sobre las normas imperativas que son de estricto cumplimiento, es aquí donde la norma se reviste como un mandato, en el cual se establece un supuesto fáctico y ante la presencia de dicho supuesto, existe una consecuencia, recordemos que la norma jurídica se encuentra conformado por el supuesto, consecuencia y nexos causal, paralelamente, el art. 985 del C.C. indica que no se pueden prescribir bienes comunes razón por la cual si en el factico se presente dicha

situación, el Derecho se encargará de declarar nulo dicho acto por ser contrario a una norma que es clara.



1.4. Tratamiento Registral del acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio entre copropietarios a partir de los Plenos Registrales CXIV y CCXIV.

Antes de explicar el desarrollo de las decisiones adoptadas por el TR en los plenos CXIV y CCXIV sobre la calificación registral de actos notariales, específicamente, sobre los actos de PAD de un copropietario, es necesario distinguir cuando nos encontramos ante un acuerdo plenario registral y un precedente de observancia obligatoria, así como sus efectos.

El reglamento del TR (2022) nos ubica en un Pleno Registral a aquel encuentro de todos los vocales que conforman el TR con el fin de “aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes”, entre otras funciones propias (Superintendencia Nacional de los Registros Público, Anexo de la Res. N° 163-2022-SUNARP/SN, art. 7 y 8). En este contexto las decisiones que son aprobadas podrán tener dos caminos, se podrán adoptar acuerdos y precedentes, por un lado, el acuerdo registral es aquella decisión aprobada por la mayoría de los vocales que concurren al pleno registral siendo de observancia obligatoria para las salas del TR que hayan votado a favor del criterio debatido.

Los precedentes de observancia obligatoria son aquellas decisiones que son aprobadas expresamente como tal, son vinculantes para la primera y la segunda instancia registral la aplicación del criterio arribado frente a casos posteriores o pendientes de trámite cuando en la realidad se presente un hecho similar al aprobado. En ambos casos, por la aprobación de acuerdos y precedentes se busca establecer un criterio interpretativo de las normas aplicables para casos futuros en los que se presenten las mismas condiciones al resuelto previamente (Vivar y Berrospi, 2021, pp.79-80).

Ahora bien, en el año 2013 se celebró el CXIV Pleno Registral, por el cual se sometió a debate la calificación de PAD de un copropietario, en buena cuenta, hasta ese entonces existían resoluciones contradictorias sobre la aplicación del art. 985 del C.C. en la calificación, por un lado, según la Res. N° 094-2012-SUNARP-TR-L confirma la decisión del Registrador al tachar de manera sustantiva el título por ser aplicable en sede registral la prohibición contenida en el art. 985 del C.C. al amparo del principio de legalidad; por el contrario, según la Res. N° 1467-2012-TR-Lel TR revoca la decisión del registrador por no ser aplicable la prohibición establecida en el artículo 985 del C.C. por cuanto dicho extremo es un motivo de fondo que ha sido evaluado previamente por el notario, no correspondiendo su cuestionamiento en sede registral. En tal sentido, se

convoca al pleno con el objetivo de establecer un criterio uniforme sobre la calificación registral de la PAD de un copropietario vía notarial.

Durante el debate del pleno registral se destacan las siguientes intervenciones tanto a favor como en contra de la aplicación del artículo 985 del C.C. en la calificación registral:

Intervención a favor de la inaplicación del artículo 985 del C.C.

Mirtha Rivera (2013):

(...) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Elena Vásquez (2013)

(...) Debemos tener en cuenta que hubo un momento histórico en que estuvo vigente la modificación del artículo 985 del Código Civil (introducido por la Ley 27157) para permitir la prescripción entre copropietarios, por lo que el Notario podría considerar que la prescripción se produjo en ese momento y por ello declararla (...)

Intervención a favor de la observación en mérito al art. 985 del C.C.

Rocío Peña (2013)

(...) Existe norma imperativa que lo prohíbe, pues dicha prohibición está relacionada estrechamente con la circunstancia que la acción por división y partición sea imprescriptible, al ser imprescriptible, el condominio siempre le podrá reclamar al otro condominio (el que busca adquirir por prescripción) la división y partición del inmueble.

Sobre el tema que quizás en la práctica se haya hecho la división y partición y por eso el notario la declara (esto se menciona en la resolución que revoco la tacha) considero que no podemos hacer suposiciones que no constan de la partida.

Habiéndose culminado las intervenciones, los vocales del TR (2013) aprueban como acuerdo plenario (por no reunir los votos suficientes para ser declarado Precedente) la siguiente sumilla: *“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”* (Tribunal Registral, CXIV Pleno Registral, 2013). Para la adopción de la sumilla previamente citada se contó con 13 votos favorables y 2 en contra.

Posteriormente, con fecha 19 de agosto del 2019 se desarrolló el pleno registral CCXIV en donde se sometió a debate, entre otros temas, elevar a precedente de observancia obligatoria el pleno CXV (2013) el cual versó sobre la calificación de actos notariales, específicamente sobre patrimonio familiar el cual se aprobó como sumilla *“No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni de fondo de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos”* (Tribunal Registral, CCXIV Pleno Registral, 2019). En este sentido, los vocales traen a colación el pleno CXIV por cuanto tiene incidencia directa sobre la materia, en consecuencia, se sometió a debate los plenos CXIV y CXV con la finalidad de determinar el carácter vinculante de las sumillas aprobadas.

En este contexto se destaca lo siguiente:

Primero: El TR realiza un análisis de la responsabilidad notarial a la luz de la Ley N°26662 y D. Leg. 1049 por la cual concluyen que el Notario es responsable de emitir instrumentos que no sean contrarios a la norma, bajo responsabilidad notarial. Asimismo, en sede registral se emitieron las directivas N°013-2003-SUNARP/SN y 002-2011-SUNARP-SA, por las cuales se ha establecido que en los ANC notariales, el registrador no califica los actos procedimentales al ser un tema que le corresponde exclusivamente al notario. Son por esas consideraciones que la sumilla materia de debate es la siguiente: *“No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni de fondo de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos”* (Tribunal Registral, CCXIV Pleno Registral, 2019).

Segundo: Iniciado al debate se tienen las siguientes posturas:

Pedro Alamo (2019):

Yo me opongo a esa propuesta. Porque sería escapar de nuestras funciones. Nosotros no solamente estamos sujetos al principio de legalidad en la calificación, nosotros también estamos sujetos al principio de legalidad administrativa y este principio nos dice que nosotros debemos revisar el cumplimiento de la ley, de la Constitución. El notario (...) no puede estar por encima de la ley y la Constitución. Nosotros cuando se presenten este tipo de documentos, de procedencia notarial, de acuerdo a nuestras funciones como funcionarios públicos, principio de legalidad administrativa, tenemos que verificar que el acto que se está presentado esté cumpliendo con la Constitución y el ordenamiento.

Gloria Salvatierra (2019):

He conversado con varios Notarios y no están de acuerdo con ese acuerdo (*los sometidos a debate*) porque ellos prefieren que les formulen observación cuando se han cometido errores en los procedimientos no contenciosos notariales. El hecho de que a los notarios les hayan dado esa competencia no quiere decir que se ha trasladado esa limitación en la calificación de los actos judiciales.

Beatriz Cruz (2019):

En primer lugar, respecto al tema de la responsabilidad, ya está expresamente previsto en la Ley 26662 que la responsabilidad es del notario. Tan es así que dicha norma dispone que el notario no deberá emitir instrumentos públicos que vayan contra el orden público y en este caso la responsabilidad será del notario.

Tercero: Habiéndose evidenciado las intervenciones más resaltantes, se procedió a la votación, teniéndose como resultado la aprobación como pleno de observancia obligatoria por haber obtenido 11 votos a favor frente a 5 votos en contra.

En consecuencia, constituye de obligatorio cumplimiento el siguiente criterio aceptado en el CCXIV Pleno Registral (2019) *“No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales, ni de fondo de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos”*“(Tribunal Registral, CCXIV Pleno Registral, 2019). En consecuencia, la aplicación de dicho criterio es extensivo a todos los ANC notariales, el sustento principal viene dado porque el Notario tiene la responsabilidad de emitir instrumentos que no vayan en contra de la normatividad y en caso de hacerlo dicha responsabilidad es exclusiva del Notario, siendo la labor del Registrador únicamente realizar una calificación de forma del instrumento.

Es por este último fundamento que a la actualidad se han venido inscribiendo la PAD de un copropietario con derecho inscrito.

No menos importante es indicar que llama la atención el voto en contra de Elena Vásquez, quien en el pleno CXIV votó a favor de la inobservancia de la aplicación del art. 985 del C.C. en la calificación de PAD de un copropietario con derecho inscrito.

Son discutibles los criterios que han sido considerados para la adopción del pleno por cuanto, en el caso de PAD de copropietarios, se realiza sobre la base de suposiciones tal como la regularización de un división y partición no formalizada, recordemos que la misma norma positiva ha señalado que la división y partición puede ser ejercida vía acción judicial o consensual, por lo cual si en el fáctico se presenta alguna renuencia a la propuesta de división y partición se requiere ejercer el derecho de acción para su tramitación, si bien esta última salida resulta ser la más gravosa para las partes, el Notario no puede suplir la labor jurisdiccional al imponer una partición a través de la PAD considerando que la normativa no ha previsto dicha competencia para el Notario, si bien es innegable la existe de la responsabilidad notarial en la tramitación de asuntos que vayan en contra de la norma, como bien señala el vocal Pedro Alamo, el registrador califica la legalidad y por la legalidad no solo se verifica que el acto no debe de contravenir el orden público, adicionalmente, por la legalidad se impone el deber del registrador de calificar, la calificación se debe de ceñir a las normas que delegan su ejercicio, es decir, el registrador debe de realizar lo que la ley indica bajo los términos que la norma establece, es así que se habla de una legalidad administrativa y la legalidad como principio registral.

Si bien el registro fomenta la regularización y la formalidad de la propiedad a través de la inscripción así como el tráfico de bienes en el mercado, empero no implica que todo

acto deberá de inscribirse a través de interpretaciones superfluas que no contribuyen a la seguridad jurídica encubiertas por el principio de pro inscripción el cual podría generar un daño al sistema registral si es que no se establece límites razonables para su aplicación, mayor atención merece si se presume la legitimación de los asientos registrales, máxime existiendo un criterio jurisdiccional que debe de ser tomado en cuenta por el registrador al no permitir las PAD de un copropietario, partiendo de que ante una eventual inscripción será fácilmente cancelada vía judicial, en consecuencia ¿hablamos de seguridad jurídica?. Actualmente la justificación del TR se reduce a una delegación de responsabilidad, bajo este sustento, la consecuencia de dicho actuar permitirá la inscripción en demasía de actos nulos bajo el sustento que el registro carece de responsabilidad por cuanto no expidió el documento que sustenta el derecho, en consecuencia, dichas actuaciones merecen una detenida reflexión sobre los acuerdos adoptados ¿nos acercamos más a un registro administrativo? En esencia la respuesta podría ser afirmativa dado que la calificación se convierte en una actividad infructuosa, es ilógico que se pregone la lucha de informalidad si una de las entidades que busca generar certeza y seguridad pierda fuerza en sus inscripciones, mucho más, en el Perú, lastimosamente se prefiere la inscripción sin medir los efectos y fuerza de esta, la inscripción no solo es el resultado de un procedimiento, es el inicio, causa y efecto de la seguridad jurídica, del mercado y las transacciones.

1.4.1. ¿Qué debe de entenderse por Fondo o motivación en la decisión notarial?

El TR en la resolución N° 2018- 2022-SUNARP-TR (2022) establece que “la calificación supone una evaluación de forma y de fondo de la documentación presentada ante el registro” (Tribunal Registral, Res. N° 2018- 2022-SUNARP-TR, 26 de mayo del 2022), agregando a lo anterior, por los acuerdos previamente expuestos líneas arriba así como del análisis de las resoluciones del TR que constituyen unidades de estudio se indica que el registrador no debe de realizar una calificación negativa sobre las cuestiones de fondo del asunto notarial, contrario sensu, corresponde a las instancias registrales calificar los aspectos de forma en los asuntos de competencia notarial, razón por la cual reflexionaremos sobre la calificación de fondo y de forma desde el punto de vista registral producto de un análisis de los acuerdos XCIII de fecha 16/08/2012 (calificación de actos administrativos), XCIX de fecha 01/12/2012 (calificación de laudos arbitrales), V de fecha 20/10/2003 (calificación de partes judiciales) sobre los actos de PAD de un copropietario vía notarial.

1.4.1.1.**Fondo:** son los fundamentos o motivos que generan convicción en la autoridad para determinar la existencia, declaración, modificación o extinción de un derecho, entra a tallar en este aspecto los procedimientos internos que deben de seguir el Notario para arribar a una conclusión, es decir, las actuaciones que constituyen motivación directa del notario para considerar la calidad de poseedor, así como la posesión cualificada susceptible de PAD v.g. por fondo se refiere al emplazamiento del procedimiento.

1.4.1.2.**Forma:** la calificación de forma se refiere a que el título en cual se encuentra el derecho cumple con la formalidad que la norma ha previsto para la inscripción (titulación autentica), asimismo que los actos jurídicos presentados contengan los requisitos de forma que las normas especiales exijan para su validez, no importando el contenido de estos, tomando en cuenta que los datos contenidos en el acta constituyen un motivo de fondo (Resolución 1388-2017-SUNARP-TR-L). Es decir, la calificación formal se reduce a la verificación de la concurrencia de los requisitos que la ley del Notariado, y leyes complementarias exigen, v. g. el cumplimiento de los requisitos mínimos del contenido de una E.P. o Acta; así como también la observancia del principio de titulación autentica.

1.4.2. **Aplicación del art 985 del C.C. en la calificación registral**

Conforme lo arribado en al acuerdo plenario CXIV no es aplicable la prohibición del art. 985 del C.C. en la calificación registral de PAD de un copropietario vía notarial por ser un motivo que constituye el fondo de la decisión notarial, en consonancia con el precedente contenido en el acuerdo CCXIV, “los motivos de fondo no pueden ser materia de observación en sede registral”(Tribunal Registral, CCXIV Pleno, 2019) por ser el notario el responsable de la tramitación, en conclusión, actualmente se permite la inscripción de dichas actas en aplicación a los efectos del precedente que son amparados por el principio de predictibilidad.

Ahora bien, sobre la decisión de formular observación de una PAD de un copropietario producto de un trámite notarial en aplicación al art. 985 del C.C. queda claro que implica una evaluación del fondo, empero, el registrador conforme el art. 2011 del C.C y lo dispuesto por el TR en la Res. 1388-2017-SUNARP-TR-L: permite realizar una evaluación de fondo y forma, más aún si del fondo del acta se aprecia que el contenido va en contra del ordenamiento, razón por la cual se deberá de impedir el acceso al registro dada la naturaleza especial del procedimiento registral por cuanto el registrador es el

defensor de la legalidad y es por esta última, que constituye un arma que sirve para determinar la procedencia de las inscripciones por lo que la observación no debe de ser vista como una intromisión o supervisión a la labor notarial, por el contrario, el impedimento al registro debe de ser visto como un filtro de legalidad en razón a la existencia una norma de mayor rango como lo es el C.C. el cual establece la conducta que debe de seguir el registrador en la calificación, la no inscripción es materialización de la actuación del registrador en defensa de la consolidación de la seguridad jurídica, más aún si es que en aplicación al principio de predictibilidad se pretende burlar el principio de legalidad v. g. el costurero que pretende realizar una chompa se vale de las instrucciones para llegar al resultado final, empero en el camino existen pequeños errores que no son atendidos por él, por lo que decide seguir con el tejido, como producto final se obtendrá una chompa que si bien a primera vista será útil, sin embargo de una visión mesurada se determinará la existencia costuras que pueden afectar su utilidad y sin la necesidad de analizar los errores que se han presentado persiste en fabricar más chompas bajo las técnicas previas dado que facilita la costura generando mayores chompas en menor tiempo, es así como se presenta la predictibilidad en donde el sistema registral es la chompa del costurero y la predictibilidad se presenta en los procesos que ha seguido el costurero, dado que el razonamiento arribado en las resoluciones pueden servir en un caso en concreto pero no en todos los casos, gradualmente se resta importancia a la calificación y se permite inobservar la aplicación correcta de normas en la calificación, si bien con la predictibilidad se logra la inscripción de los documentos no en muchos casos la salida es siempre la correcta, el amparo excesivo en el principio de predictibilidad de criterios errados debilita el sistema registral por preferir la inscripción ante la correcta calificación pudiendo a llegar a ser inoperativo el sistema que en un inicio se optó frente a la inseguridad.

No se puede presumir que el acta es válida cuando manifiestamente transgrede una norma de orden público, considerando que el notario no se puede apartar de una norma cuando no cuenta con facultades jurisdiccionales para inaplicar una norma en un caso en concreto.

II. METODOLOGÍA



2.1. Planteamiento

El Derecho de Propiedad es por excelencia el Derecho Real tutelado en el OJP, este mismo ordenamiento vigente ha previsto a la PAD como una modalidad de adquisición de la titularidad de un bien por medio del ejercicio de la posesión conforme los términos que prevé el C.C., instrumento legislativo que regula a la institución jurídica mencionada; sin perjuicio de remitirnos a normas procedimentales que coadyuvan al trámite del procedimiento de la PAD, el cual puede ser tramitado vía notarial o judicial.

No obstante, se advierte que en el art. 985 del código sustantivo se encuentra un límite a la PAD, cuya redacción prohíbe la PAD entre copropietarios; prohibición que guarda armonía con la inexistencia de posesión exclusiva sobre el bien común, en razón a que el ejercicio de la posesión efectuada por un copropietario sobre el bien común se presume que se realiza en representación de los demás copropietarios. En tal sentido, se denota la voluntad del legislador en salvaguardar el derecho de propiedad de los copropietarios no prescribientes a través de esta norma imperativa.

Por otro lado, es necesario referirnos al principio de legalidad, puntualmente en la c. reg. regulado en el RGRP (art. V y 32) y en el C.C. (art. 2011), en ambos instrumentos se delega al registrador la responsabilidad de verificar la legalidad y validez de los documentos presentados evaluando su adecuación con el OJP actual, identificando la concurrencia de los presupuestos que determinan la validez del acto materia de evaluación a condición de publicitar un acto jurídico válido sustentado en el principio de seguridad jurídica; empero no implica la determinación de nulidad o anulabilidad por parte del registrador, siendo la vía judicial la competente para su determinación.

En esta línea de ideas, a priori se debe de tomar en cuenta que a través de la aplicación del principio de legalidad el registrador público debe revisar la legalidad y validez de la EP o Acta de PAD y de advertirse que el prescribiente es copropietario del inmueble materia de prescripción deberá de realizar una c. reg. negativa del título presentado, dado que la publicidad de un acto contrario al orden público transgrede la naturaleza misma de un registro jurídico.

No obstante, con fecha 06 de noviembre del 2013 se realizó el CXIV -Pleno Registral, el cual versó sobre la inscripción de PAD notarial entre copropietarios concertándose a nivel de acuerdo plenario el no de cuestionamiento en sede registral el aplicar la prohibición de imprescriptibilidad entre copropietarios debido a que se cuestiona el fondo de la

declaración notarial. Posteriormente, con fecha 19 de agosto del año 2019 se realizó la Sesión Ordinaria- Modalidad Presencial del CCXIV Pleno Registral, con referencia a la calificación de ANC vía notarial, aprobándose como precedente de observancia obligatoria que el registro no es competente para determinar la validez de los actos procedimentales que justifiquen la declaración notarial en un ANC; en este sentido, actualmente el TR en aplicación a los citados plenos registrales revoca las observaciones realizadas en primera instancia considerando que formular observaciones amparadas en la prohibición de PAD entre copropietarios plasmado en el art. 985 del C.C. constituye el fondo del procedimiento notarial, en consecuencia no podrá ser cuestionado en sede registral dicha situación.

Ante lo expuesto, es importante analizar si el principio de legalidad registral es compatible con la interpretación arribada por el colegiado registral en sus pronunciamientos referidos a la PAD entre copropietarios amparados en los Plenos Registrales CXIV y CCXIV; o, por el contrario, si la inscripción de dichos actos es contraria con el principio de legalidad registral, partiendo con la premisa de que el art. 985 del C.C. es una norma imperativa de estricto cumplimiento. Nótese, que en aplicación a la decisión arribada por el TC en la sentencia del Exp. 04293-2012-PA/TC se prohíbe la inaplicación de normas por parte de los órganos administrativos; sin embargo, en el presente caso, pese a existir una prohibición expresa consagrada en el art. 985 del C.C., el colegiado registral realiza de manera indirecta una inaplicación de dicha norma al emitir sus pronunciamientos.

Por todas estas consideraciones, se plantea como investigación determinar si existe una adecuada aplicación del principio de legalidad registral en los pronunciamientos jurisprudenciales del TR, a raíz de lo señalado en los Plenos Registrales CXIV y CCXIV y resoluciones que constituyen las unidades de estudio, (los cuales manifiestan que la PAD no es un obstáculo para la inscripción de dichos actos) sobre la PAD de un copropietario a pesar de la existencia de la prohibición contenida en el art. 985 del C.C., teniendo en cuenta que, el colegiado registral debe de actuar dentro de los límites de la ley, sin inaplicar normas del OJP dada la naturaleza administrativa y no contenciosa del procedimiento registral, o por el contrario, si carácter especial del procedimiento registral encuentra una legalidad registral atenuada.

2.2. Justificación

La presente investigación se concibe producto de la incertidumbre ocasionada por el TR al no tomar en cuenta el art. 985 del C.C. en la c. reg., teniendo como antecedentes en los pronunciamientos expedidos el criterio(s) establecido(s) los Plenos Registrales CXIV y CCXIV; buscándose analizar si los pronunciamientos arribado en las resoluciones se encuentran acorde al principio de legalidad o por el contrario se transgrede el contenido del principio en mención, pudiendo repercutir en el derecho de propiedad de los copropietarios no prescribientes. Ahora bien, se pasará a exponer la relevancia de la presente investigación desde distintos enfoques:

2.2.1. Relevancia Jurídica

El presente trabajo es jurídicamente relevante para el Derecho Civil, Derecho Registral y Notarial por cuanto lo establecido en las resoluciones del TR podrían estar provocando una interpretación errónea del principio de legalidad registral en sus pronunciamientos, inobservando una norma de orden público como es la prohibición abordada en el art. 985 del C.C., trasladando al notario la responsabilidad que se pudiera generar por una inscripción contraria al orden público, sin considerar que el notario no puede realizar un control difuso de las normas.

Paralelamente, la presente investigación al realizar un análisis del principio de legalidad registral será útil en cuanto se estudiará los alcances de la aplicación del principio mencionado en los títulos referidos a los ANC vía notarial, dado que, el apartamiento de la restricción mencionada sin observar la naturaleza competencial del notario por parte del TR permitiría a posterior la inscripción de demás actos que van en contra de normas del OJP delegando la responsabilidad ante un eventual perjuicio al funcionario que expidió el acto, no siendo este último una característica de un registro jurídico como lo es la SUNARP.

Asimismo, se indica que la presente investigación será útil especialmente (y no limitativa) para los operadores jurídicos en materia registral y notarial tales como registradores, asistentes registrales, notarios, abogados patrocinadores e interesados en la materia.

2.2.2. Relevancia Social

Se demuestra la importancia de la presente investigación a la sociedad por cuanto el tráfico jurídico de bienes se encuentra garantizado por la publicidad registral la cual se encuentra a cargo de la SUNARP, por ser un registro jurídico; sin embargo, se pretende

dilucidar a través de la presente investigación si se debiera de tomar en cuenta el art. 985 del C.C. en la c. reg. y a su vez su repercusión en los derechos de propiedad de los copropietarios no prescribientes.

Asimismo, le es útil a la sociedad por cuanto existen posibles derechos de copropietarios que pueden ser pasibles del despojo de su derecho de propiedad y que son revestidos por la seguridad jurídica que publicita SUNARP ante una eventual inscripción de dicha prescripción en el respectivo Registro, y que pudo haberse omitido por la correcta aplicación del principio de legalidad.

2.2.3. Relevancia Metodológica

Con relación los instrumentos metodológicos utilizados en la presente investigación serán útiles para futuras investigaciones, por cuanto pueden servir de base o directriz para investigaciones relacionadas al derecho registral, asimismo, los datos y conclusiones arribadas podrán ser materia de discusión pudiendo ser utilizada como punto de partida para futuras investigaciones desde distintos enfoques por parte de cualquier interesado por el tema.

2.2.4. Innovación

La presente investigación se realizará observando los antecedentes investigativos que se han encontrado, los cuales, en su mayoría han sido abordados desde una perspectiva netamente Civil, no obstante, se han encontrado escasos trabajos que analicen el presente problema desde un enfoque Registral, esto es, del lado de la inscripción del Acta Protocolar que declara como propietario exclusivo de un bien común derivado del procedimiento de PAD notarial, lo que evidencia la innovación de la presente investigación y como esta es trascendental para los operados del derecho, en específico a los especializados en el área registral y notarial.

2.3. Hipótesis

Dado que: En los Plenos Registrales CXIV y CCXIV y resoluciones, se ha establecido la imposibilidad de cuestionar en la calificación registral la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD vía notarial por cuanto constituye el fondo de la declaración notarial.

Es probable que: El TR no estaría materializando y/o aplicando el principio de legalidad al momento de efectuarse la calificación registral de un procedimiento de PAD vía notarial, ponderando los acuerdos arribados en los Plenos Registrales CXIV y CCXIV

sobre lo dispuesto en el art. 985 del C.C. como norma de orden público; pudiéndose transgredir de esta forma el derecho de propiedad de los copropietarios no prescribientes y principios registrales.

2.4. Interrogantes

2.4.1. Interrogante General

¿Cuál es el límite y/o alcances del principio de legalidad registral en los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral en la calificación de títulos referidos a los actos de PAD entre copropietarios, Perú 2023?

2.4.2. Interrogantes Especificas

- ¿Se debe de entender como motivo suficiente la omisión del art. 985 del C.C. en la calificación registral de la PAD notarial porque constituye el fondo o la motivación de la declaración notarial?
- ¿Es vinculante para las instancias registrales la prohibición del art. 985 del C.C., al momento de efectuarse la calificación registral de una PAD notarial, en amparo del principio de legalidad?
- ¿Cuál es la finalidad de proteger el derecho del copropietario al regularse el art. 985 del C.C.?

2.5. Objetivos:

2.5.1. Objetivo General

Analizar los alcances de la aplicación del principio de legalidad en los pronunciamientos del TR al momento de calificar títulos referidos a los actos de PAD notarial entre copropietarios, Perú 2023.

2.5.2. Objetivos específicos

- Analizar si se debe de entender como motivo suficiente la omisión del art. 985 del C.C. en la calificación registral de la PAD porque constituye el fondo o la motivación de la declaración notarial.
- Evaluar si es vinculante para las instancias registrales la prohibición del art. 985 del C.C., al momento de efectuarse la c. reg. de una PAD vía notarial, en amparo del principio de legalidad

- Conocer la finalidad de proteger el derecho del copropietario al regularse el art. 985 del C.C.

2.6. Enfoque

La presente tesis tiene un enfoque cualitativo, la investigación cualitativa tiene como propósito la descripción e interpretación de los fenómenos que se suscitan en la realidad a través del ejercicio inductivo, siendo el producto final de la presente investigación la comprensión de un fenómeno a través del cuestionamiento de la dogmática jurídica mediante el análisis de conceptos jurídicos.

2.7. Tipo y Nivel

2.7.1. Tipo: Documental

Por cuanto se analizó jurisprudencia registral emitidas por el TR (resoluciones y plenos) vinculada a calificación de anotación preventiva y/o inscripción definitiva de PAD de un copropietario tramitado vía Notarial. Se entiende por análisis documental aquella operación realizada sobre la base de otros documentos preexistentes extrayendo los datos relevantes para el investigador conforme los objetivos planteados.

2.7.2. Nivel: Explicativo

Un nivel explicativo se encuentra destinado a buscar respuestas sobre las causas del evento materia de investigación y la conexión de las variables, permitiendo conocer las razones que originan dicho fenómeno o en qué condiciones se presenta. En el presente caso se tiene como variable independiente Principio de Legalidad, y como variable dependiente se tiene a la Calificación Registral.

En el presente caso se determinó la relación entre las variables señaladas, analizando los alcances de la aplicación del principio de legalidad en la c. reg.

2.8. Estrategias metodológicas

2.8.1. Técnica

Se utilizó la recolección de datos a través del análisis y/o observación documental, no se utilizó la encuesta no probabilística ni la entrevista por cuanto la opinión de los registradores públicos se encuentra contenida en las resoluciones que constituyen unidades de estudio.

2.8.2. Instrumento

Se elaboró fichas de observación documental estructurada.

2.9. Campo de verificación

2.9.1. Ubicación Espacial

El estudio se realizó sobre las cinco salas que componen el Tribunal Registral.

2.9.2. Ubicación Temporal

El ámbito temporal se refiere a las solicitudes presentadas, los cuales han sido apelados y resueltos en segunda instancia registral durante los años 2010-2023

2.9.3. Unidades de estudio

Constituyen unidades de estudio 15 resoluciones expedidas por las 5 salas del Tribunal Registral de todo el Perú, las cuales fueron observadas o tachadas por la primera instancia registral en aplicación al artículo 985 del C.C., siendo todas revocadas por la segunda instancia. Asimismo, se realizó el análisis documental de los plenos CXIV y CCXIV

Se deja constancia que en un principio se optó por 20 resoluciones, sin embargo, en el desarrollo de la investigación se redujo a 15 resoluciones por cuanto las resoluciones no tomadas en cuenta si bien en el desarrollo abordan el tema materia de investigación, el fáctico no se ajustaba a los lineamientos de la investigación.

2.9.4. De la información obtenida y su validación

La información se ha obtuvo a partir del análisis de las resoluciones del TR (15) referidas a PAD notarial de un copropietario, identificando los criterios que motivan a las resoluciones desde el año 2010 hasta el año 2023, de manera accesoria de realizó el análisis de los precedentes CXIV y CCXIV.

Con relación a la interpretación de los datos obtenidos, se utilizó como instrumento a la ficha de observación estructurada, asimismo dicho instrumento fue validado por un profesional experto en la materia contrastada con las instituciones jurídicas materia de estudio.



III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Organización

Se tuvo acceso al contenido de las Resoluciones del TR a través del servicio en línea “Consulta de Resoluciones”, así como del sistema gratuito de SUNARP “Síguelo”, en donde se encuentran contenidas las Resoluciones del Tribunal que absuelven las esuelas de observación o anotaciones de tacha de la Primera Instancia que fueron materia de apelación sobre la calificación de anotación preventiva o prescripción adquisitiva definitiva de PAD de un copropietario vía tramite no contencioso notarial, identificando un total de 15 resoluciones desde el año 2010 hasta el año 2023.

Posteriormente, se utilizaron las fichas de observación documental estructurada para la recolección de criterios relevantes de las unidades de estudio con el objetivo de conocer los fundamentos principales que determinen la aplicación del principio de legalidad en la c. reg. de actos notariales referidos a la PAD de un copropietario.

Asimismo, se utilizaron los servicios en línea Conoce Aquí, Síguelo, SPRL, Sistema Integrado de Precedentes, Sistema Integrado de Normativa Registral y Consulta de Expedientes Judiciales a fin de realizar un seguimiento exhaustivo del título y los documentos que lo conforman.

Recolectados los datos, se realizó el análisis, interpretación y conclusión.

3.2. Producto del análisis de las fichas documentales analizadas, se procede a presentar los siguientes resultados:

Se reitera, las unidades de estudio están constituidas por 15 resoluciones expedidas por las 5 salas del TR de todo el Perú durante los años 2010 -2023, las cuales fueron observadas o tachadas por la primera instancia en aplicación al art. 985 del C.C., siendo todas revocadas por la segunda instancia al señalar que “no es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en las actas de PAD”.

Teniendo en cuenta que se elaboró una ficha de observación estructurada por cada resolución, se procedió a analizar cada una de ellas conforme los objetivos propuestos en la investigación:

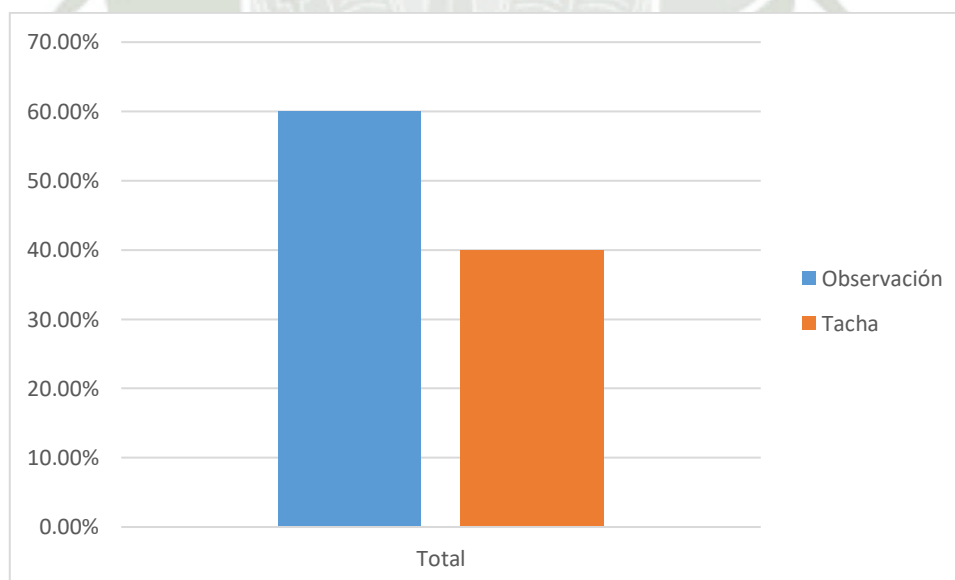
- Analizar si se debe de entender como motivo suficiente la omisión del art. 985 del C.C. en la calificación registral de la PAD porque constituye el fondo o la motivación de la declaración notarial.

- Evaluar si es vinculante para las instancias registrales la prohibición del art. 985 del C.C., al momento de efectuarse la c. reg. de una PAD vía notarial, en amparo del principio de legalidad
- Conocer la finalidad de proteger el derecho del copropietario al regularse el art. 985 del C.C.

A fin de analizar los alcances de la aplicación del principio de legalidad en los pronunciamientos del TR momento de calificar títulos referidos a la PAD entre copropietarios, Perú 2023

Ahora bien, antes de iniciar con el análisis de los resultados obtenidos, se analizará el porcentaje de las decisiones tomadas por parte del registrador público en el marco de la calificación negativa que fuera materia de apelación, así como también determinar la cantidad de conversiones definitivas de aquellas anotaciones preventivas dispuestas por el TR de títulos referidos a la PAD de copropietarios vía notarial, esto con la finalidad de introducir al lector en la discusión de resultados.

Gráfico N° 01: Decisión del registrador público en la c. reg. de títulos referidos a la PAD de copropietarios vía notarial.

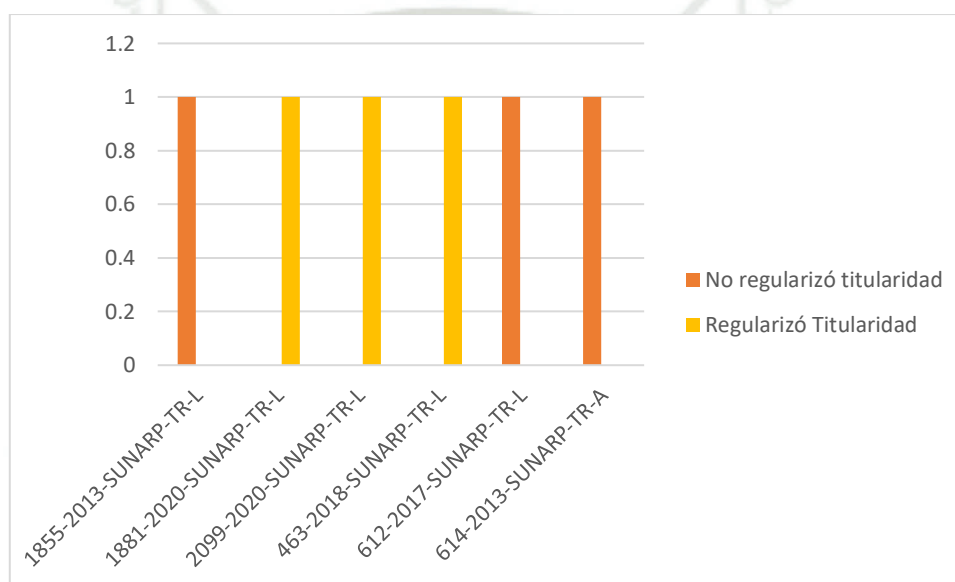


Del Gráfico N°01 se colige que de los 15 títulos materia de estudio 9 expedientes han sido observados por el registrador público lo cual equivale el 60%; mientras que 6 registradores han optado por tachar sustantivamente el título al existir un defecto insubsanable, lo cual equivale al 40% del total de las decisiones que han sido impugnadas.

Por lo tanto, se concluye que, en su mayoría, los registradores han optado por la observación.

En este aspecto, se considera que la decisión mayoritaria arribada por los registradores no sería la más adecuada por cuanto al existir una norma de orden público que establece la prohibición de prescribir bienes comunes por parte de un copropietario el defecto del instrumento es insubsanable, siendo este un supuesto de tacha sustantiva conforme establece del TUO del RGRP en su art. 42.

Gráfico N° 02: Porcentaje de conversión de las anotaciones preventivas ordenadas por el TR a inscripciones definitivas de PAD de copropietarios vía notarial.



Del Gráfico N°02 se aprecia que de las anotaciones preventivas en las cuales el TR dispuso su anotación en la partida respectiva, 3 se han convertido en asientos definitivos por cuanto se ha inscrito la PAD definitiva, sin embargo, en las otras 3 no se han inscrito las conversiones definitivas, especial atención merece la Resolución 1855-2013-SUNARP-TR-L por cuanto en la partida respectiva existe oposición al trámite notarial de prescripción, se presentó oficio notarial al registro solicitando el levantamiento de anotación preventiva por mediar oposición, posteriormente se inscribe la medida cautelar de anotación de demanda atendiendo a que en sede judicial se cuestiona, a la fecha, la nulidad del acto jurídico por el cual el copropietario adquiere derechos sobre la totalidad del inmueble, el proceso a la fecha de la redacción sigue pendiente de trámite sin haberse aún emitido sentencia en primera instancia (31537-2014-0-1801-JR-CI-27).

Asimismo, en la resolución 463-2018-SUNARP-TR-L se aprecia que antes de la inscripción definitiva de PAD, se inscribe la renuncia de derechos de los prescribientes según consta en el título archivado N°2018-1386780.

Finalmente, en la partida P06038373 se inscribió la anotación de PAD en merito a la Resolución 612-2017-SUNARP-TR-L, el principal sustento de la apelación se reduce a la regularización de titularidad por discrepancia de nombres, sin embargo en el asiento 10 se inscribió la rectificación de datos del entonces titular a efecto de inscribir el traslado de dominio por testamento en el asiento 11, generándose un estado de copropiedad en el predio, siendo los titulares registrales el prescribiente, Manuel Arispe y Luisa Arispe.

3.2.1. Analizar si se debe de entender como motivo suficiente la omisión del art.985 del C.C. en la calificación registral de la PAD porque constituye el fondo o la motivación de la declaración notarial.

Atendiendo al primer objetivo específico de la presente investigación, se va a analizar los criterios que han sido tomados en cuenta por las distintas salas del TR al abordar la inobservancia del art. 985 del C.C. en la c. reg. de títulos referidos a PAD de copropietarios vía notarial contrastados con los principios registrales, haciendo especial énfasis en el principio de legalidad con la finalidad de determinar si los criterios desarrollados justifican el apartamiento de los alcances de la norma en la calificación registral.

A fin de empezar el desarrollo del presente objetivo, es necesario conocer los criterios de las Salas del TR sobre el tema, de la revisión de las unidades de estudio se colige que la rogatoria en todos los actos versa sobre la inscripción de PAD de copropietarios vía notarial (sea la inscripción o anotación). Revisados los hechos de las unidades de estudio se coteja que en todos los casos los prescribientes cuentan con derecho inscrito ya sea en el registro de Predios o en el registro de Personas Naturales² de la SUNARP por lo que contrastados ambos registros se constata que el inmueble materia de prescripción se encuentra en copropiedad, en este aspecto, al existir un pronunciamiento negativo por parte del registrador se recurre al TR vía apelación con la finalidad de revocar la decisión de primera instancia e inscribir el título presentado, una vez conocido el recurso de apelación por parte del TR se plantea en el común de los casos la siguiente cuestión a

² Con la muerte del causante se produce la transmisión de derechos y deberes a los sucesores conforme el art. 660 del C.C.

resolver, formulada bajo los siguientes términos: ¿es materia de cuestionamiento en la calificación registral la correcta aplicación de la prohibición del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial considerando que es decisión del notario conocer de dicha solicitud? Y es bajo la cuestión formulada por el TR que se exponen los siguientes criterios que se presentan a continuación.

Tabla N° 02: Criterios del TR sobre la calificación de PAD de un copropietario vía notarial conforme las unidades de estudio.



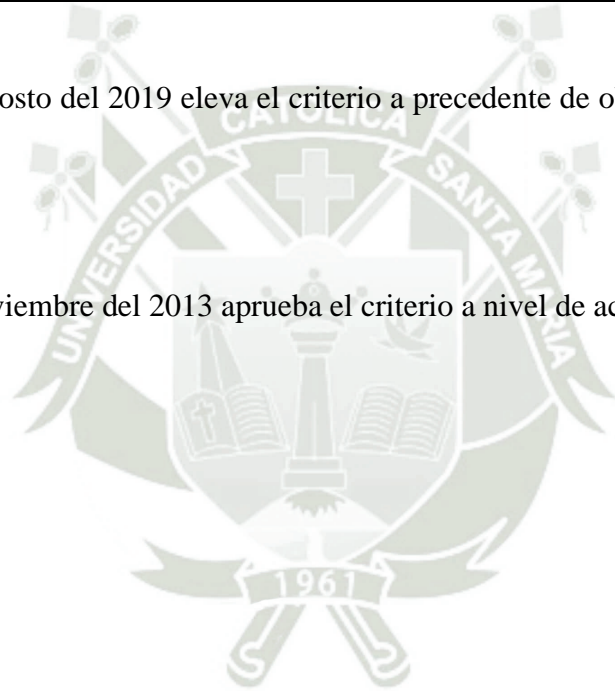
Criterios				
	“No corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento de los actos procedimentales (...) ni el fondo o motivación de esta, por ser responsabilidad exclusiva del notario.”*	“El Registro podría publicar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa (...)”.	“El art. 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003- SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo.”	“No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.”**
Res. 088-2010-SUNARP-TR-L	X	X		
Res. 614-2013-SUNARP-TR-A	X	X		
Res. 1855-2013-SUNARP-TR-L		X	X	X
Res. 2029-2014-SUNARP-TR-L		X		X
Res. 454-2015-SUNARP-TR-L			X	X

Res. 744-2016- SUNARP-TR-A	X	X		X
Res. 059-2017- SUNARP-TR-A		X	X	X
Res. 612-2017- SUNARP-TR-L	X		X	X
Res. 463-2018- SUNARP-TR-L	X	X		
Res. 367-2020- SUNARP-TR-A	X	X	X	X
Res. 1881-2020- SUNARP-TR-L		X	X	X
Res. 2099-2020- SUNARP-TR-L	X	X	X	X
Res. 1294-2022- SUNARP-TR	X			X
Res. 2553-2022- SUNARP-TR			X	X

Res. 1486-2023- SUNARP-TR	X		X	X
	9	10	9	12

* El pleno registral CCXIV de fecha 19 de agosto del 2019 eleva el criterio a precedente de observancia obligatoria aplicable a todos los asuntos no contenciosos notariales.

** El pleno registral CXIV de fecha 06 de noviembre del 2013 aprueba el criterio a nivel de acuerdo registral.



Antes de iniciar con la explicación, el lector deberá de tener en cuenta que una resolución podrá adoptar más de un criterio para lograr la decisión final.

Como se puede apreciar de las 15 unidades de estudio, 12 resoluciones adoptan el criterio arribado en el pleno CXIV señalando que no puede ser materia de observación la aplicación del art. 985 por encontrarse dentro del fondo del asunto notarial la decisión de prescribir un bien común sustentando que el notario ha verificado la calidad del posesionario que pretende prescribir el predio, siendo este último el criterio más utilizado por el TR desde la fecha en la cual se sometió a debate el pleno (06-11-2013). El criterio previamente expuesto se complementa con el acuerdo arribado en el pleno CCXIV de fecha 19-08-2019 (el cual es el tercer criterio más frecuente con 9 resoluciones) al señalar que los motivos que constituyen el fondo del asunto notarial no podrán ser observados por cuanto la responsabilidad de la tramitación de dichos asuntos radica en el notario, este último criterio es de observancia obligatoria en sede registral, materializándose el carácter vinculante del acuerdo dado que con posterioridad a la expedición del precedente (19-08-2019) las resoluciones han tomado en cuenta la sumilla aprobada al momento de desarrollar los fundamentos.

Si bien se reconoce que la determinación de los elementos para la declaración de dominio vía PAD es competencia del notario, existe el principio de legalidad, el cual impone al registrador el deber realizar una calificación de fondo y forma de los títulos presentados al registro conforme ha desarrollado el mismo TR en la Res. 1388-2017-SUNARP-TR-L, en estos términos se entiende que la calificación registral construye la seguridad jurídica que importa en demasía a la sociedad y al ordenamiento jurídico especial, más aún si se toma en consideración que existe un criterio a nivel jurisdiccional relacionado a la nulidad manifiesta del acta que declara la PAD de un copropietario sobre un bien común, razón suficiente para denegar la inscripción registral mediante la calificación registral, en especial, si se consideran las siguientes situaciones: en principio, el notario no cuenta con facultades jurisdiccionales que permitan realizar un control constitucional de las normas, en segundo lugar, la limitación contenida en el art. 2011 del C.C. no es extensiva al notario por cuanto no ejerce una función jurisdiccional.

Por el principio de legalidad se ha determinado que los registradores en el ejercicio de la c. reg. preservan el ordenamiento jurídico del Estado mediante el respeto y aplicación normas sustantivas; la calificación constituye el arma que determina la viabilidad de la inscripción de títulos que se presumen exactos y válidos al ser el producto de la determinación de validez

del título, siendo así, al existir pronunciamientos jurisdiccionales señalando que el acta de PAD de un copropietario vía notarial es nula por ir en contra del orden público, estos deberán de ser tomados en cuenta por cuanto el Derecho Registral es una rama interdisciplinario que se nutre de los criterios de las otras ramas del Derecho dado que su fin es la publicidad registral, importándose mucho más cuando del apartamiento de dicho criterio se provocaría una cancelación de asiento por cuanto las inscripciones realizadas al amparo de dicho documento han sido canceladas conforme se aprecian en las partidas N°04018175 y N°94065085 e incluso en la partida 40972633 se inscribió la anotación de PAD en merito a la Resolución 1855-2013-SUNARP-TR-L que a la fecha ha sido materia de impugnación judicial cuestionando el título que da merito al procedimiento de prescripción, es entonces que surge la interrogante ¿puede en un registro jurídico permitirse la inscripción de actos jurídicos nulos? El mismo TR en el pleno registral LX del 17 de junio del 2010 manifestó que los actos jurídicos anulables deben de ser observados por adolecer un defecto subsanable. Se colige que ante un título manifiestamente nulo de deberá de impedir acceder al registro por contar con un vicio en la estructura del acto, la respuesta arribada por el TR encuentra sentido si se pondera a la seguridad Jurica que emana el registro jurídico, si bien la nulidad o anulabilidad del acto no opera ipso iure, el TR (2010) ha tenido como sustento para la dación del acuerdo en mención lo siguiente: “si se admitiera la inscripción de los actos jurídicos anulables (...) se pondría en tela de juicio uno de los fines principales de la publicidad registral: la de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario”(Tribunal Registral, LX Pleno Registral del 7 de junio del 2010, p. 3). Se aprecia que el criterio arribado se ajusta a los componentes de la seguridad jurídica, entendida esta última como uno de los efectos que emana de la SUNARP a través de las inscripciones.

Es así como, si se analiza la calificación de PAD de copropietarios considerando los componentes de la seguridad jurídica, tendremos como resultado el siguiente:

- i) Certeza jurídica: Existe una norma jurídica que establece la prohibición de prescribir bienes comunes el cual es conocido, principalmente, por los operadores jurídicos, presumiéndose que el Registrador conoce de la norma por el *expertise* jurídico en el ejercicio de sus funciones lo cual se materializa en la aplicación del Derecho en la calificación jurídica.
- ii) Eficacia del derecho: las normas en el ordenamiento buscan ser cumplidas, especialmente si existe una prohibición expresa, por cuanto el fin de la norma es no fomentar conductas no permitidas, en tal sentido, deberá de limitarse las

conductas que vayan en contra del ordenamiento. Es así como por la denegatoria de la inscripción se impide el ingreso de actos que fomenten la vulneración de la norma prohibitiva.

- iii) Ausencia de arbitrariedad: las normas del ordenamiento han previsto que el registrador se encuentra sujeto al principio de legalidad materializado en la calificación registral y es a través de este último que permite el acceso al registro de actos “limpios”, es decir, de actos que no colisionen con la normativa vigente, en consecuencia, ante una eventual inscripción de actos contrarios o actos que fomenten la vulneración de la norma, la sanción es la denegatoria de acceso al registro. La decisión de denegar la inscripción no cae en arbitraria ni es una intromisión en la función notarial, por el contrario, el registrador en el ejercicio de su función calificadora se encuentra en el deber de verificar la legalidad y validez lo cual implica la revisión de fondo y la forma del acto materia de estudio.

Bajo estos términos, la denegatoria a la inscripción encuentra respaldo en la seguridad jurídica, énfasis, esta última es un efecto que emana de la publicidad registral y que sostiene, en un aspecto dinámico, la seguridad en las transacciones del mercado en consecuencia contribuye a la economía de un país. He aquí que se habla de la seguridad concedida por el registro al ser un registro eminentemente jurídico con efectos trascendentes para el Derecho, más aún si emanan producto de la inscripción, es así que nace el principio de buena fe registral, legitimación y legalidad, los cuales no son aplicables a las inscripciones de los registros administrativos por la esencia misma de este último.

Estando a lo expuesto, si se permiten las inscripciones de la PAD de copropietarios vía notarial, se desnaturaliza la esencia misma del registro jurídico mutando en un registro administrativo, perdiendo las inscripciones y el registro mismo la fuerza vinculante con las que se concibe en el ordenamiento por no generar seguridad jurídica al transgredir los componentes de este último principio-garantía, en consecuencia el principio de legitimación carecería de sentido al no existir un examen riguroso que sustente la presunción de validez de los instrumentos, e incluso sería inane amparar a un tercero que goza de buena fe por encontrarse ante una inscripción carece de seguridad jurídica.

Hasta este punto, la cuestión se centra en dilucidar la primacía del principio de legalidad frente al fondo del asunto, en este sentido, el fin supremo del registro jurídico es la seguridad jurídica, motivado por el principio de legalidad registral y administrativo así como los

criterios jurisprudenciales y doctrinarios, todos estos últimos permiten efectuar la c. reg. del fondo de los actos, si bien la determinación de la calidad posesionario constituye un tema de fondo, existen normas que deben de ser cumplidas v. g. el emplazamiento a los titulares registrales es un tema de fondo, en consecuencia si aplicaríamos a raja tabla las disposiciones relacionadas a la no calificación de temas de fondo no debería de ser materia de calificación el emplazamiento válido, empero se realiza porque nace de una interpretación que involucra principios registrales; de igual modo se debería de calificar la validez de un acta que declara como titular a un copropietario vía PAD teniendo en cuenta el criterio jurisdiccional que canceló en su oportunidad títulos similares así como también los alcances formales y sustanciales de la c. reg. en armonía con el principio de legalidad y legitimación, por las cuales se justifica la actuación registral ante este tipo de actos, más aún, deberá de tener como antecedente la tipología del registro en la cual se encuentra la SUNARP y el registrador.

Ahora bien, con relación al segundo criterio más utilizado por el TR se aprecia que nace como una interpretación de la norma bajo los siguientes términos: *“el registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta debido a que se efectuó una división y partición defectuosa (...)”* (Rivera, 2013). Sobre este punto coincidimos con el criterio expuesto por Rocío Peña (2013) en el debate del pleno CXIV, no se puede realizar suposiciones sobre hechos que no constan en la partida, la calificación registral no se realiza sobre suposiciones ¡no es aceptable que el TR fundamente la inobservancia de una norma bajo un supuesto que carece de sustento jurídico!, conforme señala Gonzales (2011) el control que realiza el TR en la calificación es un control formal de legalidad formal, más aún si jurisprudencialmente se establece que la prohibición del art. 985 del C.C. no debe de ser interpretada al ser una norma clara, más aún si se toma en cuenta la falta de jurisdicción en la vía notarial, en palabras del doctrinario Gonzales (2011) el TR jamás podrá solucionar conflictos ni aclarar situaciones jurídicas adjudicando derechos (p. 183).

La jurisprudencia registral indica que el registro debe de acercarse a la realidad, dicho criterio no puede ser aplicado en sentido amplio, en principio porque la realidad extra registral se encuentra plagada de informalidad existiendo situaciones que en muchos casos no podrán acercarse al registro por cuanto la inscripción se debe al OJP, razón por la cual se deberán de seguir los procedimientos formales que las normas contemplan para acceder al registro, es así que no todos los hechos podrán acceder al registro jurídico por adolecer de defectos

que no pueden ser suficientes para alcanzar los efectos de un inscripción, es por tales supuestos nace la calificación registral.

El registro en el Perú no se vale de suposiciones, se basa sobre hechos plasmados en documentos, he ahí que se encuentra la base de la cognoscibilidad. Por otro lado, ante la existencia de una división y partición defectuosa existen otros procedimientos que deberán de seguir las partes para formalizar la titularidad y situaciones diversas.

Con relación al tercer criterio más utilizado por el TR relacionado a la responsabilidad notarial que prevé las leyes notariales y los límites de la calificación contenida en la Directiva 013-2003- SUNARP/SN con la finalidad de no verificar el cumplimiento del art. 985 del C.C. No se desconoce la responsabilidad del notario al emitir un instrumento notarial contrario a las normas, empero el TR justifica la inobservancia de la aplicación del art. 985 del C.C. en la directiva 013-2003SUNARP/SN la cual establece que el registrador no califica el fondo de las decisiones notariales, sin embargo, el contenido de la directiva va en contra del contenido del C.C. en el art.2011 por el cual se delega la calificación de la legalidad y validez del acto, en este punto se presenta un conflicto de dos “normas” debiéndose preferir la norma de mayor rango jerárquico el cual es el D. Leg. 295 (C.C.) sobre la directiva aprobada en la resolución de superintendencia (infra legal), en consecuencia, conforme se ha explicado en el marco teórico, la calificación no solo comprende aplicar las normas del ordenamiento habrá situaciones en donde colisionen dos normas razón por la que el registrador deberá de preferir la norma con mayor rango normativo tal como es el C.C. en el presente caso, conforme señala Gonzales (2011) “el respeto irrestricto de los reglamentos registrales lleva a olvidarnos de la ley” (pág. 172), inclúyase en este punto las directivas de calificación.

El apartamiento de la norma sustantiva en el procedimiento registral transgrede el principio de legalidad tanto registral como administrativa, no encontrándose sustento al apartamiento en sede registral de dicha prohibición por existir normas de mayor jerarquía que prevén la calificación de la legalidad y validez, e incluso el pleno registral LX establece que el registrador dentro de calificación debe de observar el cumplimiento de los requisitos de validez del acto jurídico, bajo estos términos no se encuentra asidero suficiente que permita apartarse de la aplicación de la prohibición del art. 985, si bien se reconoce la responsabilidad notarial, se reitera que el registrador al calificar la validez del acto se encuentra facultado de observar el cumplimiento de los requisitos de fondo y forma de los

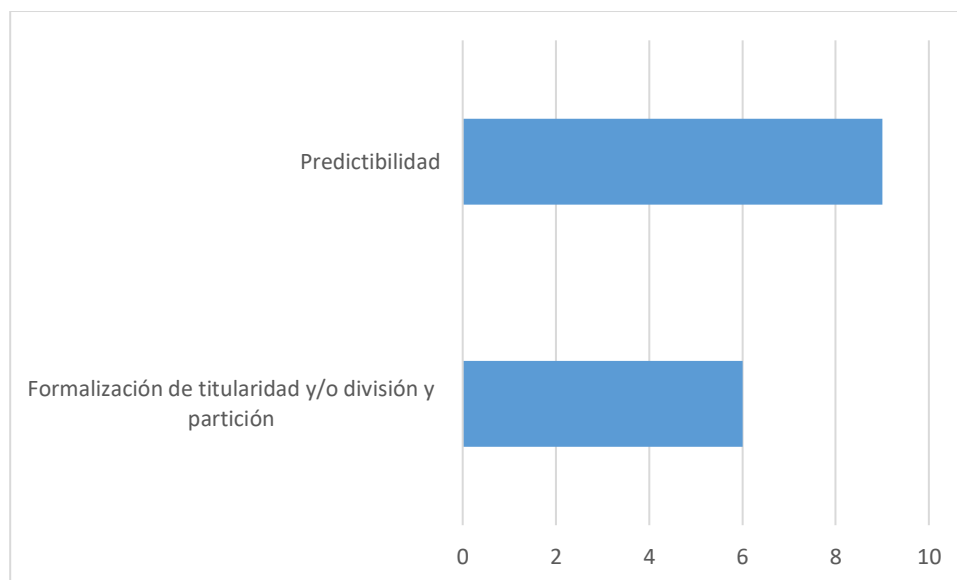
títulos, ahora bien, con relación a las inscripciones que se han realizado a la fecha sobre PAD de un copropietario al ser contrario a los componentes de la seguridad jurídica se determinar la vulneración a dicho principio (legalidad), el cual constituye uno de los principales fines de un registro jurídico, pone en tela de juicio el principio de legitimación por cuanto es incompatible presumir la validez de un acto que es manifiestamente nulo. Ahora bien, si el registro debería de acercarse a la realidad podría ser un buen sustento para permitir la inscripción de la PAD de un copropietario por existir una división y partición defectuosa, el problema en dicha hipótesis radicaría en que la norma aún no ha previsto dicho escenario, por el contrario prohíbe dicha actuación, si bien se busca la formalización a través de la inaplicación del art. 985 del C.C. el problema radicaría en que el Derecho actual no va de la mano con la realidad, empero, se reitera el registrador califica la legalidad, y en la actualidad las normas no han previsto la posibilidad de realizar una PAD del copropietario.

A fin de culminar, merece reflexionar: Si se cree que la calificación es un obstáculo para la inscripción ¿Qué registro buscamos? ¿acaso se ha olvidado las bases del sistema registral peruano? No podríamos aplicar un sistema de recording en el Perú por el grado de informalidad que existe, mucho menos por la idiosincrasia actual, en donde se critica al registro por ser riguroso en la calificación.

3.2.2. Evaluar si es vinculante para las instancias registrales la prohibición del art.985 del C.C., al momento de efectuarse la c.reg. de una PAD notarial, en amparo del principio de legalidad.

A efecto de desarrollar el presente objetivo específico, es necesario conocer los fundamentos que justifican la interposición del recurso de apelación.

Gráfico N° 03: Porcentaje de los fundamentos que justifican la interposición del recurso de apelación de la decisión de primera instancia.



Del gráfico 3 se aprecia que los criterios más utilizados por los apelantes versan sobre la formalización del derecho de propiedad ya sea en mérito a una división y partición o por presentarse transferencias sucesivas siendo la PAD un mecanismo para sanear la titularidad, el cual concurre como otro criterio más utilizado por los apelantes, el cual es la aplicación del principio de predictibilidad por haberse resultado en casos similares de manera positiva ya sea en Resoluciones del TR o por los plenos registrales. En el primer supuesto se aprecia que 6 recursos de apelación se amparan en el supuesto de regularización de titularidad lo cual representa un 40%, mientras que la mayoría de las apelaciones se sustenta su pedido en el principio de predictibilidad representando un 60% que se traduce en 9 resoluciones de un total de 15 resoluciones que constituyen las unidades de estudio.

Sobre el sustento del principio de predictibilidad en las decisiones se desprenden los siguientes puntos, en principio los usuarios se amparan en resoluciones del TR por haberse resultado casos similares en distintas oportunidades obteniendo como resultado una calificación positiva, concurre con este fundamento la aplicación de los Plenos Registrales CXIV y CCXIV en los casos a resolver.

Se trae a colación los efectos de los Plenos Registrales, ya sea acuerdo o precedente, por la dación de ambos principalmente buscan establecer un criterio uniforme sobre la resolución de determinados casos que ya han sido resueltos previamente por el TR en donde se adoptó un criterio, el acuerdo es vinculante cuando para las salas que votaron a favor del criterio sometido a debate, mientras que el presente es vinculante para todas las instancias registrales. En el supuesto de PAD de un copropietario conforme el precedente CCXIV, es de observancia obligatoria no cuestionar los motivos determinantes que sustentan la decisión

notarial por ser un motivo de fondo, puntualmente sobre la PAD de un copropietario vía notarial, según el acuerdo plenario CXIV no es susceptible de c.reg. la correcta aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD de un copropietario vía notarial por ser un motivo de fondo en la decisión notarial.

Bajo este sustento es innegable que las decisiones del TR al ser sometidas a un Pleno Registral son vinculantes para las instancias registrales la aplicación de lo resultado, es entonces que surge la siguiente interrogante ¿el precedente se ajusta a la legalidad? Producto del análisis que se ha abordado dentro de la presente investigación corresponde señalar que, si bien se ha cumplido con el carácter formal en las convocatorias y desarrollo del pleno, el acuerdo arribado desconoce la legalidad como principio registral y administrativo. El acuerdo reduce la fuerza en la calificación registral, no pensando en los efectos negativos que dichas decisiones permisivas transgreden la esencia misma de un registro jurídico peruano, no se analizó detenidamente los componentes de la seguridad jurídica, en consecuencia la inscripción de dichos actos afecta la seguridad vista desde un punto estático, entiéndase que por esta dimensión la seguridad jurídica buscar evitar despojo de derechos, ahora bien, el concepto si es trasladado en sede registral, debe de entenderse que el registro necesariamente tendrá que realizar todas las acciones diligentes a fin de evitar el cuestionamiento de las inscripciones en sede judicial con la finalidad de evitar la cancelación de los asientos.

El precedente tampoco analizó el contenido y efectos del principio de legitimación, por este principio se presume cierto y valido los asientos de inscripción, ¿Cómo dotar de validez un acto que no es válido? Entra aquí a tallar el carácter interdisciplinario del Derecho Registral, teniendo como antecedentes el criterio jurisdiccional que le sería aplicable al acuerdo arribado en el pleno LX , son por estos sustentos que podrían afirmar que ambos precedentes, sobre la calificación de asuntos notariales carecen de legalidad.

Dicho esto, se formula la siguiente interrogante que resultaría controversial ¿puede ser vinculante un precedente que carece de legalidad? Formalmente no podría, empero se debe de tener en consideración que los precedentes deben de ser acatados por las instancias registrales pudiendo ser modificados únicamente por otro precedente, mandato judicial o norma, y en caso de apartamiento el registrador podrá ser sometido a un proceso disciplinario por apartarse de un precedente, es así como formalmente el registrador deberá de cumplir con el precedente pese a que en su dación no se haya contemplado de manera

general el sistema registral. En este extremo podríamos trasladar los conceptos de vigencia y validez de la norma al caso de los precedentes, Rubio (1984) manifiesta que la vigencia está relacionada al aspecto procedimental de la expedición de la norma, mientras que la validez es un término relacionado a la no colisión normativa, he ahí que “no toda norma vigente es válida” (p. 104), en el presente caso, el precedente se encuentra vigente e irradia sus efectos, empero, es susceptible de cuestionamiento sobre su validez.

De los puntos expuestos previamente se alude a la aplicación del principio de predictibilidad, el TR en diversas resoluciones ha expresado que uno de los sustentos de la calificación registral está en la predictibilidad de la administración pública contenida en la Ley N27444 que busca una correlación entre las expectativas del administrado y la administración pública, por la predictibilidad se establece un límite a la arbitrariedad que pudiera generarse en la administración pública, en sede registral se traslada dicho concepto expresando que ante lo resuelto por el TR, si se presentara un caso con las mismas condiciones a lo ya resultado, deberá de aplicarse lo resultado. Nótese que la seguridad jurídica que se aborda en sede registral es aquella referida a las inscripciones y el efecto que emana por ser garantía del sistema, empero podría existir una confusión por un lado se tiene que la predictibilidad también es un principio que sustenta la predictibilidad dado que se busca que exista uniformidad en las decisiones de la administración, sin embargo la visión aislada de la seguridad en torno a la predictibilidad nos puede llevar a sostener jurisprudencia administrativa que inobserve principios fundamentales y que sobre la base de dicha jurisprudencia se construya un sistema, como lo es el sistema registral, es entonces que si se determina la existencia de jurisprudencia defectuosa no encontraría sustento la predictibilidad por cuanto su aplicación transgrede los fines del sistema; esa no es la predictibilidad que se busca, la predictibilidad deseada viene acompañada de pronunciamientos que van acorde al ordenamiento jurídico.

A fin de abordar el presente objetivo, se determina que las decisiones de las resoluciones en su mayoría se sustentan en los acuerdos arribados en los plenos registrales CXIV y CCXIV los cuales constituyen jurisprudencia vinculante en el sistema registral, sin embargo, en el desarrollo de los mencionados plenos no se analizó su vinculación con los principios de legitimación, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la aplicación de los criterios aprobados acarrearán la contravención de los principios expresados previamente bajo la aplicación del principio de predictibilidad, el cual beneficia a los administrados con relación a la obtención de la inscripción deseada, empero su aplicación no se ajusta a los fines que

persigue el sistema registral. La predictibilidad impide al registrador público el aplicar de manera adecuada el Derecho por cuanto podría ser merecedor de un procedimiento disciplinario, en el precedente caso, los precedentes expresados carecen de un análisis jurídico propiamente dicho apartando la concepción inicial con la cual fue planificada la calificación registral, dado que permite la inscripción de la PAD de un copropietario pese a existir una norma de rango legal que prohíbe dicha actuación.

Finalmente, se deja constancia que en el pleno CXIV, se aprobó por el voto favorable de 13 vocales, de los 13 votos favorables: 4 votos fueron a favor de convertir en precedente y 9 a nivel de acuerdo. Los únicos vocales que votaron en contra de la sumilla aprobada fueron Rocio Peña y Rosario Guerra.

3.2.3. Conocer la finalidad de proteger el derecho del copropietario al regularse el art. 985 del C.C.

La necesidad de averiguar la finalidad de la norma permitirá conocer los derechos de los copropietarios no prescribientes que puedan verse afectados por la inscripción de la PAD, el presente objetivo nace a partir de la interpretación realizada por el TR señalando que la inscripción de la PAD de un copropietario vía notarial se realizaría sin ningún tipo de cuestionamiento por existir una división y partición defectuosa. Esto permite tener un panorama amplio sobre los efectos que generan las inscripciones y reafirmar la fuerza de la calificación registral en un registro jurídico.

El análisis de los posibles derechos afectados de los copropietarios permitirá determinar desde otro aspecto la implicancia de la aplicación de los precedentes que no han realizado un examen exhaustivo sobre la inobservancia del art. 985 del C.C. permitiendo conocer incluso la intención de no fomentar la realización de este tipo de actos.

La prohibición de la prescripción de copropietarios encuentra sustento en las disposiciones generales de la copropiedad, es así que de un análisis inductivo partimos que la vía idónea para poner fin a la copropiedad es la división y partición (sin desconocer las demás modalidades), acción que es imprescriptible conforme las disposiciones del C.C., recordemos que la división y partición puede ser convencional cuando hay acuerdo de partes y en caso de existir controversia corresponde al órgano jurisdiccional el conocimiento vía proceso abreviado. Permitir la inscripción de la PAD de un copropietario va en contra de las disposiciones de la norma, la cual ha previsto un procedimiento formal que se debe de seguir a fin de regularizar una división y partición irregular, tal es así que de la partida P06038373

en la cual se dispuso la anotación de la anotación preventiva de PAD mediante la Resolución 612-2017-SUNARP-TR-L no se llegó a inscribir la PAD definitiva por regularizarse mediante el procedimiento formal la titularidad del inmueble en consecuencia la PAD resultó irrelevante.

Bajo el sustento previamente expuesto, el TR pretende burlar la aplicación de las normas sustantivas y procesales, altera el orden jurídico anteponiendo la normativa registral sobre la normativa civil, en este punto se señala que las normas prevén procedimientos que merecen ser cumplidas. Asimismo, si se realiza una interpretación sistemática de las disposiciones de la copropiedad se obtiene que no existe una posesión exclusiva sobre una porción física del predio ya que se presume que la posesión se realiza en representación de los demás copropietarios, por lo que se determina que el poseedor carece de animus domini.

Si se analiza un estudio sociológico, el profesor Avendaño (2006) indica que la prohibición de prescribir bienes comunes se sustenta por la confianza que un copropietario no poseedor tiene sobre los demás copropietarios poseedores para que puedan ejercer la posesión en nombre del no poseedor, más aún si se tiene como contexto que el Perú se ha sufrido movimientos migratorios a lo largo de los años en donde la población se ha desplazado de las provincias hacia Lima o ciudades importantes, por este punto se protege a los copropietarios no poseedores ante un despojo del derecho sustentado en este acto de confianza que pueda aliarse con la mala fe siendo amparados por las disposiciones del art. 985 del C.C.

Se puede apreciar que el criterio del TR perjudica el derecho de acción que, si bien no se ve impedido, si genera demora y dilaciones en los procesos judiciales e incluso ante una eventual cancelación de asiento se perjudica el sistema y principios registrales que han podido ser previstos con la calificación negativa del título. Asimismo, si bien existe una crítica sobre la constitucionalidad de la PAD, si se realiza un análisis de la PAD de un copropietario se alimenta el cuestionamiento de la acción notarial por cuanto el fin de la norma es proteger al copropietario no detentador, pero que es poseedor, es así que la finalidad de la norma se sustenta en la protección del copropietario que sigue manteniendo su posesión la cual es delegada, es así que se habla que la posesión no debe de ser entendida como el contacto físico y permanente sobre el bien, la posesión actual es aquella que permite tener un contacto con el bien según la naturaleza del objeto, entra aquí a tallar el concepto de potencialidad en el uso del bien.

En conclusión, el fin de la norma viene dado de una interpretación sistemática de la copropiedad (no se permite el uso exclusivo de un bien común) motivado por la confianza en la delegación de la posesión a los copropietarios detentadores. Hasta este punto se determina la existencia de un sustento social el cual viene dado por el contexto que se vivía históricamente a la dación del C.C. el cual es el desplazamiento de la población, así como también hay un sustento jurídico el cual viene dado por la interpretación en bloque de las normas que componen la regulación de la copropiedad en el Perú y ante su inobservancia se denotan trasgresiones al sistema registral a los derechos de los no participantes conforme los argumentos previamente indicados.

Por ejemplo, desde el ámbito social, el Instituto Nacional de Estadística (INEI) brinda el siguiente cuadro:

Cuadro: Población censada y migrante departamental de toda la vida 1972-1981-1993

Años	Población Censada		Población Migrante	
	Absoluta	%	Absoluta	%
1972	13,538,208	100.00	2,485,532	18.04
1981	17,005,010	100.00	3,409,335	20.0
1993	22,048,356	100.00	4,534,545	20.6

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (1995) *Censo nacional entre los años 1972, 1981 y 1993*.

Según INEI, señala que las principales causas del desplazamiento de la población se deben principalmente a mejores oportunidades de vida o sobrevivencia (INEI, 1995), existiendo un crecimiento de la población migrante entre los años 1972 y 1981, rango temporal en la cual se elabora el proyecto del C.C. de 1984, dentro este rango estadísticamente se refleja que al momento de realizarse el censo nacional entre ambos periodos el porcentaje de la población migratoria aumentó, entre ambas un 2%. Es así como desde un punto de vista social se aprecia la existencia del movimiento migratorio interno, el cual podría incrementar el desplazamiento poblacional si se toma en cuenta el movimiento emigratorio.

Por último, el ordenamiento actual no permite interpretación del art. 985 del C.C. al ser una norma clara.

3.3. Prueba de Hipótesis

Dado que: En los Plenos Registrales CXIV y CCXIV y resoluciones, se ha establecido la imposibilidad de cuestionar en la calificación registral la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD vía notarial por cuanto constituye el fondo de la declaración notarial.

Es probable que: El TR no estaría materializando y/o aplicando el principio de legalidad al momento de efectuarse la calificación registral de un procedimiento de PAD vía notarial, ponderando los acuerdos arribados en los Plenos Registrales CXIV y CCXIV sobre lo dispuesto en el art. 985 del C.C. como norma de orden público; pudiéndose transgredir de esta forma el derecho de propiedad de los copropietarios no prescribientes y principios registrales.

Si el fundamento de la calificación registral en un registro jurídico consiste en la materialización de la legalidad mediante la evaluación de fondo y forma de los documentos presentados, esto es, ejercer una calificación en armonía con las normas sustantivas y del registro, el registrador deberá de verificar la no vulneración del ordenamiento jurídico conforme las normas vigentes.

Es así que el apartamiento de la verificación de una norma que es de carácter general y no procedimental constituye una transgresión a la calificación misma del registro jurídico, por cuanto los efectos de un registro jurídico es brindar seguridad jurídica, la cual busca la inalterabilidad de los derechos, en este sentido, si el registro publicara un asiento que es manifiestamente nulo (conforme los pronunciamientos jurisdiccionales) se atenta contra la esencia de la seguridad, si bien el sistema registral peruano es no convalidante, no se debe de entender que se pueden cancelar asientos de manera asequible, por cuanto dicha actuación vulnera los principios que sostienen al sistema registral, es así que se transgrede de igual modo el principio de legitimación por cuanto no se puede presumir válido un acto que no lo es.

La calificación de asuntos notariales no se puede equiparar a la calificación de decisiones judiciales por cuanto el notario y el juez no mantienen una relación horizontal en cuanto a sus facultades, por un lado, el juez cuenta con jurisdicción mientras que el notario no cuenta con dicha facultad por ende la salvedad del art. 2011 no le es extensiva.

Con relación al derecho de los copropietarios se aprecia que, si bien no limita derecho a recurrir a la vía judicial, transgrede el derecho de propiedad en un ámbito estático por cuanto

el registro incurriría no ha realizado las acciones diligentes para preservar el derecho del coposeedor, así como también afectaría el derecho de acción por cuanto se ha validado una partición forzosa ejecutada por el notario al no haber seguido el procedimiento formal que las normas establecen.

La jurisprudencia registral, en este punto, transgrede la esencia misma del registro jurídico, resulta insostenible apartar la legalidad tanto registral como administrativa en la calificación de actos desde un punto de vista dogmático de las instituciones vinculadas en la presente investigación.

El registrador valida la legalidad y validez del acto conforme las normas sustantivas, la prohibición del C.C. en esencia es una norma sustantiva más que procedimental, en tal sentido el ámbito de aplicación es amplio y general a todo el ordenamiento, en este sentido, al estar vigente dicha norma (dejando de lado los intentos de reforma) se debe aplicar considerando que las normas se han realizado para ser cumplidas, si bien el TR ha intentado acercar la realidad extra registral al registro no se debe de apartar del principio de legalidad es así que si bien existen notarios que realizan este tipo de procedimientos con la finalidad del sanear titularidades el camino no debe de ser el registro, al contrario, el camino ideo y legal será proponer una modificación legislativa, empero las normas vigentes impiden este tipo de procedimientos y son por esta norma que actualmente nos encontramos regulados.

CONCLUSIONES

Primera: Con relación al objetivo principal, en la calificación registral de los títulos referidos a la PAD de un copropietario tramitado como asunto no contencioso vía notarial, la jurisprudencia registral ha permitido la inscripción de dichos actos sin analizar el contenido del principio de legalidad como deber que las normas legales e infra legales han concedido al registrador público. De esta manera se vulnera no solo el principio de legalidad como principio administrativo y registral, en adición, se transgrede al principio de legalidad como contenido de la seguridad jurídica, ergo, se desnaturaliza la esencia misma del registro jurídico, puesto que, la calificación registral sin legalidad convierte al registro jurídico en un registro administrativo lo cual pone en riesgo las transacciones comerciales más aún si en la actualidad el Análisis Económico del Derecho está tomando fuerza en el ordenamiento peruano.

Segunda: Referido al primer objetivo específico, si bien la Ley del Notariado y normativa complementaria han previsto la responsabilidad del Notario en sus actuaciones, el principio de legalidad en la función registral tiene un contenido amplio por cuanto su fin es preservar la seguridad jurídica y esencia misma del registro jurídico atendiendo la naturaleza no contenciosa del procedimiento, es así que la normativa vigente, los pronunciamientos previos del TR, así como el pleno LX facultan calificar el fondo de los actos por cuanto la inscripción de actos contrarios pone en tela de juicio los fines propios del registro jurídico, se añade que la limitación del art. 2011 no es extensiva al notario, en consecuencia la inaplicación del art. 985 en sede notarial por ser un motivo de fondo no es un motivo suficiente para su inobservancia.

Tercera: Según el segundo objetivo específico, las decisiones arribadas por el TR son vinculantes por cuanto su contenido ha sido sometido a pleno registral, existiendo a la actualidad el pleno CXIV y el precedente CCXIV, empero estos precedentes no han sido analizados a la luz del principio de legalidad dado que su contenido se aparta de las normas de orden público y es contradictorio al contenido del art. 2011 del C.C. al no calificar la validez de un acto manifiestamente nulo. Es así como se habla de un precedente vigente más no válido, el cual no puede ser apartado por el registrador dado que si lo hiciera podría ser sometido a un procedimiento administrativo por el solo apartamiento.

Cuarta: Con relación al tercer objetivo específico la inscripción del Acta o EP de PAD de un copropietario atenta contra el contenido que motiva el art. 985 del C.C. por cuanto su

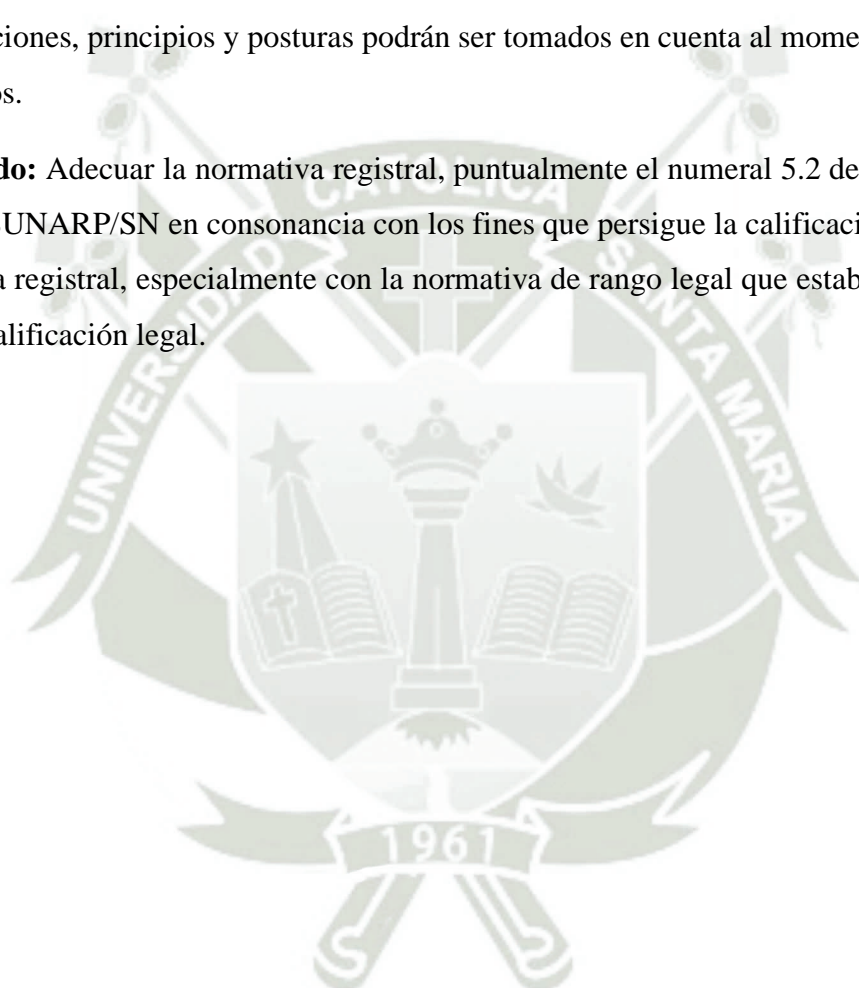
regulación guarda armonía con la figura de la copropiedad y refleja un momento histórico de la realidad peruana como lo fue la migración, en consecuencia se transgrede en cierto modo el derecho de propiedad de los copropietarios no intervinientes, el derecho de acción mientras que por ámbito registral se transgrede el principio de legitimación, seguridad jurídica y los fines propios del registro jurídico, finalmente, *“el Derecho no se modifica en el Registro, el Derecho se modifica en el órgano Legislativo”*.



RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda someter nuevamente a pleno registral la calificación de las Actas Notariales que declaran la PAD de un copropietario considerando los alcances de calificación, las normas legales, la validez de las decisiones, la naturaleza jurídica del registro jurídico, los procesos judiciales que se han seguido sobre la inscripción de PAD de un copropietario, así como el contenido de la seguridad jurídica como efecto que se produce motivo de la inscripción en el marco de un registro jurídico. El análisis interpretativo de instituciones, principios y posturas podrán ser tomados en cuenta al momento del debate de criterios.

Segundo: Adecuar la normativa registral, puntualmente el numeral 5.2 de la directiva 013-2003-SUNARP/SN en consonancia con los fines que persigue la calificación registral en el sistema registral, especialmente con la normativa de rango legal que establece los alcances de la calificación legal.



MATERIALIZACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES

Primero: someter a pleno registral la siguiente sumilla:

“Si bien no corresponde el cuestionamiento de los actos procedimentales de las decisiones notariales, son competentes las instancias registrales verificar la aplicación del art. 985 del C.C. en los asuntos no contenciosos notariales por cuanto la calificación registral comprende verificar el cumplimiento de normas imperativas bajo los alcances que establece el art. 2011 del C.C. en aplicación al principio de legalidad “

Segundo: Modificar el numeral 5.2. de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN

Dice:

El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. *No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.* Superintendente Nacional de los Registros Públicos, DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN del 2003, art. 5.2). (subrayado nuestro).

Propuesta de modificación:

El Registrador calificará los títulos referidos a declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. (Superintendente Nacional de los Registros Públicos, DIRECTIVA N° 013-2003-SUNARP/SN del 2003, art. 5.2) *El registrador público, según lo previsto en el art. 2011 del Código Civil, y el art. Quinto del título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos verificará la validez*

del traslado notarial lo cual implica verificar el cumplimiento de las normas de orden público por ser carácter general. Entiéndase que la verificación de las normas de orden público no implica el cuestionamiento a la decisión notarial sin perjuicio de la responsabilidad notarial que se desprenda de la emisión de actos contrarios al ordenamiento.



REFERENCIAS

- Alamo Hidalgo, P. (19 - 20 de agosto de 2019). *Tema: convertir en precedente de observancia obligatoria el acuerdo sobre calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial* [Criterio expuesto en el pleno]. CCXIV Pleno del Tribunal Registral. Lima, Lima, Perú. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398732/CXV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476420>
- Arata Solís, M. (2003). Imprescriptibilidad de la Acción de Partición. En G. Jurídica (Ed.), *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas* (1ª ed., Vol. V, pp. 567-573). Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber Pezet, M. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984* (Vol. IV). Gaceta Jurídica.
- Avendaño Arana, F. (2006). Sobre si los copropietarios pueden o no adquirir por prescripción los bienes comunes. *Dialogo con la Jurisprudencia* (88).83-86.
- Avendaño Arana, F. (2012). Aspectos grises sobre la coposesión y la Prescripción Adquisitiva a propósito de la sentencia del reciente pleno. En C. E. Corte Suprema de Justicia de la República, *Segundo Pleno Casatorio Civil* (pp. 55-65). Fondo editorial del Poder Judicial. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/864a4e8042b52c1f9bfcbb5aa55ef1d3/Segundo_Pleno_Casatorio_Civil_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=864a4e8042b52c1f9bfcbb5aa55ef1d3
- Bautista Alderete, J. (2015). Copropiedad y usucapión: ¿Los Copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Advocatus* (33), 117-130. https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1+content_type:4/prescripcion+adquisitiva+de+dominio+entre+copropietarios/vid/copropiedad-usucapion-copropietarios-pueden-798799121
- Berríos Llanco, E. (2013). El principio de seguridad jurídica en un Estado Constitucional de Derecho. *Cuadernos Parlamentarios. Revista especializada del Centro de Capacitación y Estudios Parlamentarios*, 55-71. https://www.congreso.gob.pe/Docs/participacion/museo/files/museo/libros/numero_-7.pdf

- Bullard, A. (2018). *Análisis económico del derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cabrera Ydme, E. (1999). El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (650), 145-168.
- Chico y Ortiz, J. M. (1996). Presente y futuro del principio de calificación registral. En F.J. Gómez Galligo (Ed.), *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 858-884). Civitas S.A.
- Código Civil. [CC] Ley de 1851. 29 de diciembre de 1851 (Perú). http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wpcontent/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf
- Código Civil [CC]. Decreto Legislativo 295 de 1984. 24 de julio (Perú).
- Corte Suprema de Justicia de la República. Salas Civiles de la Corte Suprema, Sentencia de Pleno Casatorio. Casación N°2229-2008-Lambayeque. 23 de octubre de 2008.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala de Derecho Constitucional y Social. Casación N°4112-2010-Lima. 14 de junio de 2012. https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1/casaci%C3%B3n+4112-2010/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-900067729
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil. Casación N°1036-2013-Lima. 08 de abril de 2014. https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#/search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1/prescripcion+adquisitiva+de+dominio+entre+copropietarios/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-900089887
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil. Casación N° 2698-2017-Lima Norte. 15 de mayo de 2018.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil. Casación N°1026-2016-Ica. 7 de julio de 2021.
- Crespo, Santiago, N., y Carrasco, Ramos G. (2020). La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018 [Tesis de licenciatura,

Universidad Peruana los Andes]. Repositorio Institucional Universidad Peruana los Andes.

Cruz, B. (19-20 de agosto de 2019). *Tema: convertir en precedente de observancia obligatoria el acuerdo sobre calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial* [Criterio expuesto en el pleno]. CCXIV Pleno del Tribunal Registral. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398842/CCXIV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603477796>

Decreto Legislativo N°1049, Decreto legislativo por el cual se expide la Ley del Notariado. 25 de junio de 2008. D.O. 218543-1

Decreto Legislativo N°667. Decreto legislativo por el cual se crea el Registro de Predios Rurales. 12 de septiembre de 1991. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H751788>

Decreto Supremo 0035 de 2006. Decreto Supremo que aprueba el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. 06 de noviembre de 2006. D.O. 4836-13

Decreto Supremos N° 014 de 2022. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. 26 de julio de 2022. D.O. 2090357-9

Durán, M. (2020). Principio de Legalidad. *El cotidiano: revista de la realidad mexicana* (351(219)), 101-105.

Fernández Del Pozo, L. (1996). Función Registral y principio de Legalidad. En F.J. Gómez Galligo (Ed.), *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 531-561). Civitas S.A.

García García, J. (1996). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. En F.J. Gómez Galligo (Ed.). *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 330-397). Civitas S.A.

Gonzales Barrón, G. (2011). *El Nuevo Derecho Registral, Jurisprudencia* (1ª ed., Vol. I). Ediciones Caballero S.A.C.

Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (3ª ed., Vol. II [Derecho Notarial]). Jurista Editores.

- Gonzales Barrón, G. (2014). *Los Principios Registrales en el conflicto judicial* (1ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. (2015). *La Usucapión: Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio* (3ª ed.). Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, J. (18 de abril de 2020). Los procesos notariales. Los asuntos no contenciosos de competencia notarial como procesos alternativos a los procesos judiciales. En L. Castillo Córdova, *Los procesos en el sistema jurídico peruano* (pp 342-442). Palestra Editores. <https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#vid/procesos-notariales-asuntos-no-906560165>
- Gonzales Loli, J. (2023). *El saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos, un enfoque desde la seguridad jurídica* (1ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Huerta Ayala, O. (2022). Capítulo VI, Disposiciones comunes. En O. Huerta Ayala, *Comentarios a la Ley de Regularización de Edificaciones* (1ª ed. pp.144-214). Grijley.
- Instituto Nacional de Estadística e Información (1995). *Migraciones Internas en el Perú: las migraciones internas en el Perú: 1981-1993*. En NEI (ed.). https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0018/c32-1.htm
- Islas Montes, R. (2009). Sobre el principio de legalidad. En G. Elsner, *Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano*. (pp. 97-108). https://www.kas.de/c/document_library/get_file?uuid=4da0e369-ffc1-3b41-c957-fe2ed7863cb2&groupId=252038
- Jiménez Salas, J. (2023). *La usucapión en el régimen de copropiedad y su prohibición en el Código Civil peruano de 1984*. [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Lama More, H. (2009). La Usucapión del Coposeedor. *Diálogo con la Jurisprudencia* (132), 33-41.

- León Pinedo, S. (2022). Nulidad, sí; revocatoria, no: en resguardo de la seguridad jurídica. *Advocatus* (42), 305-324. https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#/search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1/seguridad+juridica/vid/nulidad-revocatoria-no-resguardo-902847749
- Ley 26366, Crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos. 14 de octubre de 1994.
- Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. 27 de Julio de 2000. D.O. 8669
- Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos. 05 de abril de 1996. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H772236>
- Ley N°28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. 15 de marzo de 2006. D.O. 04981.
- Ley N°31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. 8 de marzo de 2021. D.O. 1938954-1
- Leyva de Leyva, J. (1989). Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos. *Revista Critica de Derecho Inmobiliario* (591). 261-308. <https://app.vlex.com/#/vid/329877>
- Manzano Solano, A. (1996). La Calificación Registral: faltas y obstáculos a la inscripción. En F.J. Gómez Galligo (Ed.). *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 771-818). Civitas S.A.
- Morón Urbina, J. (2015). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General* (11ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Orbegoso, J. (s.f.). *La Copropiedad y sus implicancias*. Cámara de Comercio de la Libertad: <https://www.camaratru.org.pe/web2/index.php/jstuff/multiplataforma-vision-empresarial/item/5692-la-copropiedad-y-sus-implicancias>
- Palacios Castillo, E. (2005). La Copropiedad. *Revista de Investigación Jurídica Docentia Et Investigatio*, 7(1), 73-82.

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10552/9724>

Peces-Barba Martínez, G. (1990). *La seguridad jurídica desde la filosofía del derecho*.
<https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/10384/?sequence=1>

Peña, R. (06 de noviembre de 2013). *Tema: Si es materia de calificación en la solicitud de anotación preventiva de inscripción adquisitiva notarial la aplicación del art. 985 del Código Civil* [Criterio expuesto en el pleno]. CXIV Pleno del Tribunal Registral. Lima, Lima, Perú. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398730/CXIV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476396>

Prada Álvarez-Buylla, P. (1996). La Calificación Registral como proceso de aplicación del Derecho. En F.J. Gómez Galligo, *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 819-855). Civitas S.A.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2021). *Guía para la integración y uso de registros administrativos con enfoque de la Agenda 2030 en el Estado de Yucatán*. México: PNUD.
https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/mx/Guia-registros_PDF.pdf

Ramírez Cruz, E. (2009). Ese dolor de cabeza llamado "Usucapión" a propósito del Pleno Casatorio. *Diálogo con la Jurisprudencia* (132), 55-57.

Ramírez Figueroa, J. (2009). Sin Animus Domini no hay Prescripción ¿puede variar el título posesorio? A propósito de la sentencia del Pleno Casatorio N°2229-2008-Lambayeque. *Diálogo con la Jurisprudencia* (133), 100-105.

Resolución 126 de 2012 [Superintendente Nacional de los Registros Publico]. Por la cual aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. 18 de mayo de 2012.

Resolución 163 de 2022 [Superintendencia Nacional de los Registros Publico]. Por la cual aprueban la actualización del Reglamento del Tribunal Registral aprobado por la Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN. 15 de diciembre del 2022.

Rimascca Huaranca, Á. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral* (1ª ed.). Gaceta Jurídica.

- Rivera, M. (06 de noviembre de 2013). *Tema: Si es materia de calificación en la solicitud de anotación preventiva de inscripción adquisitiva notarial la aplicación del art. 985 del Código Civil* [Criterio expuesto en el pleno]. CXIV Pleno del Tribunal Registral. Lima, Lima, Perú.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398730/CXIV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476396>
- Rubio Correa, M. (1984). *El Sistema Jurídico Introducción al Derecho* (11^a ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rubio Correa, M. (2012). *El Derecho Civil* (3^a ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ruiz Martínez, F. (1996). Algunas consideraciones sobre la calificación registral. En F.J. Gómez Galligo. *La Calificación Registral* (1^a ed., Vol. I, pp. 414-437). Civitas S.A.
- Salas Tarazona, R. (2022). La aplicación de la teoría de hechos cumplidos en los casos de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Privados del Estado. En J. Wong Abad, *Los Procesos Contenciosos, Abreviados y Sumarísimos, Problemas Frecuentes* (1^a ed., pp. 127-144). Instituto Pacífico.
- Salvatierra, G. (19 - 20 de agosto de 2019). *Tema: convertir en precedente de observancia obligatoria el acuerdo sobre calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial* [Criterio expuesto en el pleno]. CCXIV Pleno del Tribunal Registral. Lima, Lima, Perú.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398732/CXV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476420>
- Tarazona Alvarado, F. (diciembre de 2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen: Revista de la Facultad de Derecho* (21), 320-332.
https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/#search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1/los+asuntos+no+contenciosos+de+competencia+notarial/vid/asuntos-no-contenciosos-competencia-906274158
- Tribunal Constitucional. Sesión de Pleno Jurisdiccional. Exp. N° 141-95-HC/TC. 07 de agosto de 1996.
- Tribunal Constitucional. Sesión de Pleno Jurisdiccional. Exp N°0016-2002 AI/TC. 30 de abril de 2003.

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral XII. 4 y 5 de agosto de 2005.

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral L. 5 de agosto de 2009.

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral LIV. 17, 18 y 19 de diciembre de 2009,

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral CXIV. 06 de noviembre de 2013.

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral CXV. 12 y 13 de diciembre de 2013.

Tribunal Registral. Salas del Tribunal Registral, Pleno Registral CCXIV. 19 de agosto de 2019.

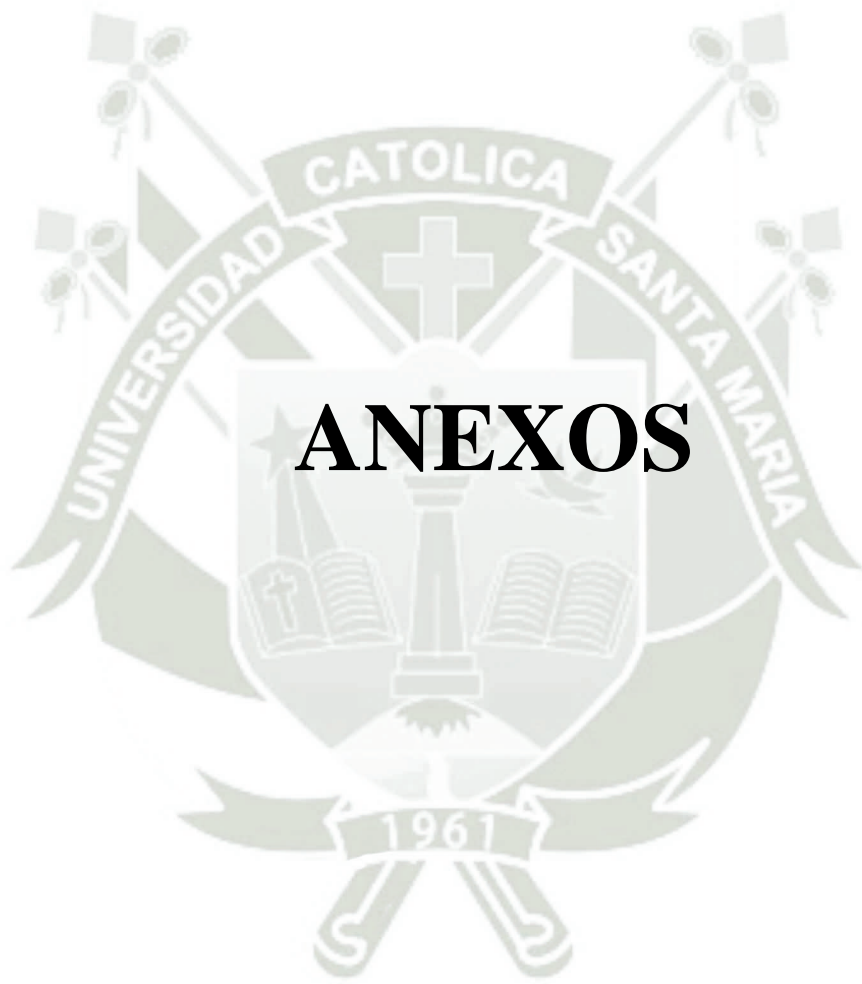
Tribunal Registral. Quinta Sala. Resolución N° 2018- 2022-SUNARP-TR. 26 de mayo de 2022.

Vásquez, E. (06 de noviembre de 2013). *Tema: Si es materia de calificación en la solicitud de anotación preventiva de inscripción adquisitiva notarial la aplicación del art. 985 del Código Civil [Criterio expuesto en el pleno].* CXIV Pleno del Tribunal Registral. Lima, Lima, Perú.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398730/CXIV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603476396>

Villares Pico, M. (1996). Principios hipotecarios con la Ley 1861, sus antecedentes y evolución. En F.J. Gómez Galligo. *La Calificación Registral* (1ª ed., Vol. I, pp. 411-414). Civitas S.A.

Vivar Morales, E. y Berrospi Vivar S. *El Derecho Registral*. (1ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú.

Yarasca Poma, J., y Aliaga Carpio, L. (2022). *La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana los Andes]. Repositorio Institucional Universidad Peruana los Andes.



ANEXOS

Ficha de Observación Estructurada

FICHA 1

N° Resolución	088-2010-SUNARP-TR-L		
N° de Título	626709-2009	N° de Partida	N°07056985 N°07056986
		Registro	Predios Zona IX-Lima
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio y Acumulación	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Zaida Mercedes Rodríguez Ríos y Gladyz Concepción Rodríguez Ríos		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Iris Mabel Rodríguez Jaramillo	
	Decisión	Observación	
		Tacha	X
	Sustento de la decisión:	(i) Aplicación del principio de legalidad consagrado en el art. V del título preliminar del TUO del RGRP. (ii) Prohibición del artículo 985 del C.C. (iii) Las prescribientes son copropietarias del predio. (iv) El acta adolece de un defecto insubsanable por ir en contra de una norma de orden público.	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda	
	Sustento de la apelación	(i) En la realidad extra registral las titulares exclusivas son las prescribientes por haber adquirido mediante transferencia los derechos de los demás condominios, pero no se llegó a inscribir dicha transferencia, la cual es anterior al acta de PAD.	

			(ii) Se indica que la titularidad del predio no se adecua a la realidad, siendo la prescripción un mecanismo para sanear la titularidad del predio.
	Cuestión a determinar		¿puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por un copropietario registral?
	Decisión del Tribunal		Revocar Tacha y disponer la Inscripción.
	Sustento de la decisión		(i) No corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento de los actos procedimentales previos a la declaración notarial (...) ni el fondo o motivación de la misma, por ser responsabilidad exclusiva del notario (<i>fundamento tercero y cuarto</i>). (ii) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando quinto</i>).
	Fecha de Resolución:		15 -01-2010
Inscripción Registral	SI	X	Fecha de Inscripción: 25-02-2010
	NO		Motivo: --
Observaciones	--		

FICHA 2

-N° Resolución	614-2013-SUNARP-TR-A			
N° de Título	6926-2013	N° de Partida	05002004	
		Registro	Predios – Abancay	
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio y Rectificación de Área	Preventiva	X	
		Definitiva		
Apelante	Nohemi Yolanda Aparicio Molina			
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Rubén Ochoa Cruz		
	Decisión	Observación		
		Tacha	X	Sustantiva
	Sustento de la decisión:	No procede la PAD de copropietarios conforme el art. 985 del C.C.		
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Quinta Sala		
	Sustento de la apelación	i) Se pretende sanear la propiedad a través de la PAD como forma de saneamiento debido a las diversas sucesivas transferencias del predio no registradas, siendo la prescribiente titular exclusiva.		
	Cuestión a determinar	i) Si es materia de calificación registral la correcta aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial.		
	Decisión del Tribunal	Revocar la tacha y disponer la inscripción		
	Sustento de la decisión	i) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el		

			<p>trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando séptimo</i>).</p> <p>ii) No corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento de los actos procedimentales previos a la declaración notarial (...) ni el fondo o motivación de la misma, por ser responsabilidad exclusiva del notario (<i>fundamento octavo</i>)</p>
		Fecha de Resolución:	27-12-2013
Inscripción Registral	SI	X	Fecha: 27-03-2014
	NO		Motivo:
Observaciones	A la fecha de la elaboración de la ficha, revisada la partida registral no se llegó a inscribir la PAD definitiva		

FICHA 3

-N° Resolución	1855-2013-SUNARP-TR-L		
N° de Título	756146	N° de Partida	40972633
		Registro	Predios-Lima
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Adelina Adanaque Sullon		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Jose Luis Ortega Laberry	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
Sustento de la decisión:	<p>i) Ningún copropietario puede adquirir por prescripción una cuota ideal perteneciente a otro copropietario (094-2012-SUNARP-TR*L)</p> <p>ii) Los prescribientes son copropietarios del predio, por lo que en aplicación al art. 985 del C.C. no se pueden prescribir bienes comunes.</p>		
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda Sala	
	Sustento de la apelación	<p>i) Se solicita la inscripción de un acto preventivo de naturaleza provisional, no definitivo.</p> <p>ii) Se ampara en el principio de predictibilidad, por cuanto la resolución N° 1647-2012-SUNARP-TR-L indica que no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento de actos procedimentales de la declaración notarial no el fondo o motivación de esta.</p> <p>iii) La decisión se aleja de lo dispuesto en la directiva 13-2003-SUNARP, no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales, conforme la ley N°27333 y normas complementarias son de competencia del Notario.</p>	

	Cuestión a determinar	Si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por un copropietario registral.
	Decisión del Tribunal	Revocar la observación y disponer la inscripción.
	Sustento de la decisión	i) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV. El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>considerando séptimo</i>).
	Fecha de Resolución:	12-11-2013
Inscripción Registral	SI	x
	NO	
		19-11-2013
		Motivo:
Observaciones	<p>*De la revisión de la partida del predio, en el asiento E0001, título N°2014-54994 se cancela la anotación preventiva por existir oposición al trámite notarial, por lo que en la actualidad el proceso de PAD se ha judicializado.</p> <p>**En el asiento D004, título N° 2014-1213598, se inscribe la medida cautelar de anotación de demanda sobre el predio inscrito en esa partida por discutirse la titularidad de los prescribientes, a la actualidad el proceso sigue en curso no existiendo aún</p>	

	pronunciamiento en primera instancia (Exp 31537-2014-0-1801-JR-CI-27).
--	--



FICHA 4

N° Resolución	2029-2014-SUNARP-TR-L		
N° de Título	16812-2014	N° de Partida	N° 02018171 y N°02007833
		Registro	Predios – Huánuco
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Edilmira Cornelio Lucich		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Aydeé Saldivar Dávila	
	Decisión	Observación	x
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	i)La prescribiente es copropietaria del predio, por lo que en aplicación al artículo 985 del C.C. no procede la inscripción de PAD. Otros (...)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda	
	Sustento de la apelación	No se solicita la partición, sino la PAD. Se debe de cancelar las partidas por cuanto se tramita la PAD y los antecedentes no cuentan con linderos y medidas perimétricas.	
	Cuestión a determinar	Si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por un copropietario registral. ¿Cuáles son los alcances de la calificación registral en el procedimiento notarial de PAD?	
	Decisión del Tribunal	Revocar la observación referida a la PAD de copropietarios, y confirmar la observación referida a la acumulación	
	Sustento de la decisión	i) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la	

			<p>realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio. No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>considerando noveno</i>)</p>
		Fecha de la Resolución	24-10-2014
Inscripción Registral	SI		--
	NO	x	Motivo: vencimiento del asiento de presentación sin haber subsanado los puntos advertidos por el TR.
Observaciones	No se reingreso el título, en consecuencia, no se inscribió.		

FICHA 5

-N° Resolución	454-2015-SUNARP-TR-L		
N° de Título	8263-2014	N° de Partida	08033879
		Registro	Predios - Huacho
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Marcelina Regalado Figueroa		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Justino Huillca Hilario	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	i) Un integrante de la sociedad conyugal (prescribiente) es copropietario del predio, en tal sentido no procede la PAD de un copropietario conforme el art. 985 del C.C. Entre otros.	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Tercera Sala	
	Sustento de la apelación	i) Se acoge al principio de predictibilidad, por cuanto no es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV.	
	Cuestión a determinar	i) Si forma parte de la calificación registral, la verificación de la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial.	
	Decisión del Tribunal	Revoca la observación con relación a la PAD de un copropietario, confirma los extremos referidos a la falta de documentación técnica y resultado de la fábrica producto de la independización del área materia de PAD.	

	Sustento de la decisión		<p>i) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>fundamentos tercero, cuarto y quinto</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>fundamento doce</i>).</p>
	Fecha de la Resolución		06-03-2015
Inscripción Registral	SI		--
	NO	X	Motivo: Vencimiento de la vigencia del asiento de presentación sin subsanar las observaciones advertidas por el registrador.
Observaciones	Se efectúa el reingreso de la documentación bajo el título N°2015-6138, el cual se logra inscribir.		

FICHA 6

-N° Resolución	059-2017-SUNARP-TR-A		
N° de Título	1927720-2016	N° de Partida	P20015725
		Registro	Predios – Tacna
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Mario Augusto Becerra Chepe		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Ynes C. Tudela Piza	
	Decisión	Observación	
		Tacha	X
	Sustento de la decisión:	i) No procede la prescripción del prescribiente por ser copropietario del predio, en aplicación al art. 985 del C.C.	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Quinta Sala	
	Sustento de la apelación	Se ampara en el principio de predictibilidad por cuanto no es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV.	
	Cuestión a determinar	Es posible que, en sede registral, se cuestione la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por una persona que tendría la calidad de copropietario registral.	
	Decisión del Tribunal	Revocar la tacha y dispone la inscripción.	
	Sustento de la decisión	i) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la	

		<p>formalidad y no el fondo (<i>fundamento quinto</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV, así como también, no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV (<i>fundamento sexto</i>)</p> <p>El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando séptimo</i>)</p>
	Fecha de la Resolución	01-02-2017
Inscripción Registral	SI	<input checked="" type="checkbox"/> x
	NO	<input type="checkbox"/>
		17-02-2017
		Motivo:
Observaciones	El predio proviene de la formalización de COFOPRI en el año 2001.	

FICHA 7

-N° Resolución	612-2017-SUNARP-TR-L		
N° de Título	837640-2017	N° de Partida	P06038373
		Registro	Predios – Arequipa
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Edgar Mauricio Quispe Mollehuanca		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Sandra Torres Manrique	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	El titular registral al que se emplaza cuenta con testamento inscrito en el registro de testamentos. De la revisión de dicha partida se determina que el prescribiente tiene la condición de heredero junto con otras 2 personas, en consecuencia, el prescribiente tiene la condición de copropietario estando prohibido la PAD de un copropietario conforme el art. 985 del C.C. Entre otros.	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Quinta Sala	
	Sustento de la apelación	Existe un error en el nombre del prescribiente con el nombre del heredero, es por lo que la PAD es un instrumento de saneamiento de la titularidad teniendo en cuenta que el prescribiente realiza uso exclusivo del predio,	
	Cuestión a determinar	Es posible que en sede registral se cuestione la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD.	
	Decisión del Tribunal	Revocar la observación y disponer su inscripción.	

	Sustento de la decisión		<p>i) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>fundamento cuarto</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV, así como también, no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV (<i>fundamento quinto</i>)</p>
	Fecha de la Resolución		11-10-2017
Inscripción Registral	SI	X	26-10-2017
	NO		Motivo:
Observaciones	No se llegó a inscribir la PAD definitiva.		

FICHA 8

-N° Resolución	463-2018-SUNARP-TR-L		
N° de Título	2230263-2017	N° de Partida	02015575
		Registro	Predios – Huánuco
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Ivan Abel Delgadillo Armillon		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Aydee Saldívar Dávila	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	Los prescribientes son copropietarios, sin embargo, el art. 985 prohíbe la PAD de copropietarios. Otros (...)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Tercera Sala	
	Sustento de la apelación	<p>i) El registro publicita un régimen de copropiedad, la realidad extraregistrarial es otra, pues existe un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva, en virtud a una división y partición defectuosa no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial.</p> <p>ii) No se ha tomado en cuenta que no corresponde a las instancias registra les verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ni el fondo o motivación de la misma, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las</p>	

		instancias registra les cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial
	Cuestión para determinar	Si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por un copropietario registral.
	Decisión del Tribunal	Revocar las observaciones y disponer la anotación.
	Sustento de la decisión	<p>i) Conforme la directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>considerando séptimo</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>considerando octavo</i>).</p> <p>iii) El registro publicita un régimen de copropiedad, la realidad extraregistral es otra, pues existe un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva, en virtud a una división y partición defectuosa no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial (<i>considerando noveno</i>)</p>
	Fecha de la Resolución	27-02-2018
Inscripción Registral	SI	X
	NO	
Observaciones	<p>Se inscribió la renuncia de derechos de los prescribientes según consta en el título archivado N°2018-1386780.</p> <p>Se inscribió la PAD definitiva bajo el título N°2018-1541957.</p>	

Ficha 9

-N° Resolución	367-2020-SUNARP-TR-A		
N° de Título	2735060-2019	N° de Partida	4005548
		Registro	Predios – Arequipa
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Orlando Achahui Gutierrez		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Karol Luque Cárdenas	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	i) Los prescribientes son copropietarios del predio, razón por lo cual la PAD no procedería conforme establece el art. 985 del C.C. Otros (...)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Quinto Sala	
	Sustento de la apelación	La prescribiente adquirió la propiedad antes de la sucesión intestada, así como tampoco se puede cuestionar en sede registral la competencia procedimental del notario.	
	Cuestión a determinar	¿es posible que en sede registral se cuestione la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por una persona que tendría la calidad de copropietario.	
	Decisión del Tribunal	Revoca la observación relacionada a la PAD de copropietarios y confirma las demás observaciones formuladas por el registrador.	
	Sustento de la decisión	i) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al	

		<p>ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>fundamento sexto y séptimo</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV, así como también, no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV (<i>fundamento octavo</i>).</p> <p>iii) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando noveno</i>).</p>
	Fecha de la Resolución	31-08-2020
Inscripción Registral	SI	--
	NO	x
Observaciones	No se volvió a presentar la documentación.	

FICHA 10

-N° Resolución	1881-2020-SUNARP-TR-L		
N° de Título	956162-2020	N° de Partida	11055880
		Registro	Predios – Lima
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Edgardo Hopkins Torres		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Víctor Huamán de la Cruz	
	Decisión	Observación	
		Tacha	X
	Sustento de la decisión:	(i) Aplicación del principio de legalidad consagrado en el art. V del título preliminar del TUO del RGRP. (ii) Prohibición del artículo 985 del C.C. (iii) El prescribiente es copropietario del predio. Otros (..)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda	
	Sustento de la apelación	i) La decisión se aleja de lo dispuesto en la directiva 13-2003-SUNARP, no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales, conforme la ley N°27333 y normas complementarias son de competencia del Notario. ii) El registrador se aparta de lo dispuesto en pleno CXIV: No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial. iii) En la realidad existe un régimen de copropiedad siendo el prescribiente titularidad exclusiva del predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se	

		efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.
	Cuestión a determinar	Si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por un copropietario registral
	Decisión del Tribunal	Revocar la tacha y confirmar la observación referida al emplazamiento valido de los titulares.
	Sustento de la decisión	<p>i) No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o la motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial conforme el pleno CCXIV (<i>fundamento sexto</i>).</p> <p>ii) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>fundamento séptimo</i>).</p> <p>iii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>considerando octavo</i>).</p> <p>iv) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no</p>

			formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando noveno</i>).
	Fecha de la Resolución		23-10-2023
Inscripción Registral	SI	X	7-12-2020
	NO		Motivo:
Observaciones	Se inscribió la PAD definitiva bajo el título N° 2021-176703		



FICHA 11

-N° Resolución	2099-2020-SUNARP-TR-L		
N° de Título	956160-2020	N° de Partida	11055880
		Registro	Predios – Lima
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	X
		Definitiva	
Apelante	Edgardo Hopkins Torres		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Eric Hugo Jesús Molina Palante	
	Decisión	Observación	
		Tacha	X
Sustento de la decisión:	i) Aplicación del principio de legalidad consagrado en el art. V del título preliminar del TUO del RGRP. (ii) Prohibición del artículo 985 del C.C. (iii) El prescribiente es copropietario del predio.		
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda	
	Sustento de la apelación	i) La decisión se aleja de lo dispuesto en la directiva 13-2003-SUNARP, no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales, conforme la ley N°27333 y normas complementarias son de competencia del Notario. ii) El registrador se aparta de lo dispuesto en pleno CXIV: No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial. iii) En la realidad existe un régimen de copropiedad siendo el prescribiente titularidad exclusiva del predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición	

		defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.
	Cuestión a determinar	Si corresponde al registrador cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD de uno de los copropietarios.
	Decisión del Tribunal	Revocar la tacha sustantiva y se reenvía el título a primera instancia para culminar la calificación,
	Sustento de la decisión	<p>i) No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o la motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial conforme el pleno CCXIV (<i>fundamento sexto</i>).</p> <p>ii) El artículo 5 de la ley N°27333, artículo 12 de la Ley N°26662 y directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>fundamento séptimo</i>).</p> <p>iii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>considerando octavo</i>).</p> <p>iv) El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo</p>

			saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando noveno</i>).
		Fecha de la Resolución	16-11-2020
Inscripción Registral	SI	X	22-12-2020
	NO		Motivo:
Observaciones	Se inscribió la PAD definitiva bajo el título N°2020-2382598		



FICHA 12

-N° Resolución	1294-2022-SUNARP-TR		
N° de Título	3128234-2021	N° de Partida	21001466
		Registro	Predios – Cañete
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Marco Antonio Zamir Villaverde Garcia		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Manuel Alejandro Guevara Chilin	
	Decisión	Observación	
		Tacha	X
	Sustento de la decisión:	i)Conforme el art. 42 del RGRP, se adolece un defecto insubsanable por existir la prohibición de prescribir bienes comunes conforme establece el art. 985 del C.C., en el presente caso se solicita la PAD de un copropietario. Demas (...)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Cuarta Sala	
	Sustento de la apelación	El registrador se aparta de los precedentes CXIV, CCXIV, directiva 013-2003-SUNARP/SN por cuanto el registrador no califica la validez del fondo de los procedimientos notariales. Se ampara en los principios de predictibilidad. Otros (...)	
	Cuestión a determinar	Si corresponde al registrador cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD de uno de los copropietarios inscritos. Otros (...)	
	Decisión del Tribunal	Revoca la tacha sustantiva por cuanto no corresponde cuestionar en sede registral la aplicación del art 985 del C.C.,	

			confirma las observaciones realizadas por el registrador referido a la formalidad y advierte nuevas observaciones.
	Sustento de la decisión		i) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV, así como también, no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV por ser responsabilidad del notario (<i>fundamento séptimo</i>)
	Fecha de la Resolución		07-04-2022
Inscripción Registral	SI		--
	NO	X	Motivo: Se tacha por vencimiento de la vigencia del asiento de presentación sin subsanar las observaciones advertidas.
Observaciones	<p>Se presenta un segundo recurso de apelación, mediante el cual el TR en la Res. N° 2388 -2022-SUNARP-TR confirma en parte la nueva observación realizada por la primera instancia.</p> <p>Se presenta un tercer recurso de apelación, mediante el cual el TR en el la Res. 2988-2022-SUNARP-TR declara improcedente el pedido por no ser procedente la interposición de un tercer recurso de apelación en sede registral.</p> <p>Se presento el reingreso del título mediante el asiento de presentación N° 2584614-2022, el cual se tachó sustantivamente por temas formales del acta de PAD.</p> <p>A la actualidad no se ha inscrito la PAD definitiva.</p>		

FICHA 13

-N° Resolución	2553-2022-SUNARP-TR		
N° de Título	1183599-2022	N° de Partida	50914127
		Registro	Vehicular – Lima
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Julio Eloy Feria Zevallos		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	María E. Lequernaqué Chumpitaz	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	i) De la revisión de la partida N°11175530 de sucesiones intestadas de Huánuco, se aprecia que el prescribiente el heredero del titular del bien. En dicha partida se declara sucesores a 3 personas, en consecuencia, no procede la PAD de un copropietario conforme el art. 985 del C.C.	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Segunda Sala	
	Sustento de la apelación	El prescribiente declara contar con todos los requisitos de la PAD anterior a la muerte del causante, así como también, el notario ha realizado una evaluación para la declaración del dominio, la cual no deberá ser cuestionado por el registrador.	
	Cuestión para determinar	Si corresponde al registrador cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD de uno de los copropietarios inscritos.	
	Decisión del Tribunal	i) Conforme la directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el	

			<p>registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>artículo quinto</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>fundamento octavo</i>).</p>
	Sustento de la decisión		Revocar la observación y dispone la inscripción.
	Fecha de la Resolución		01-07-2022
Inscripción Registral	SI	X	19-07-2022
	NO		
Observaciones			

FICHA 14

-N° Resolución	1486-2023-SUNARP-TR		
N° de Título	3399407-2022	N° de Partida	P06051204
		Registro	Predios – Arequipa
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Sócrates Efraín Díaz Espinoza		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Gleny Enrique Ugarte Mejía	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:		
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Primera Sala	
	Sustento de la apelación	Se aprecia que los prescribientes son copropietarios, en tal sentido la PAD no sería procedente conforme indica el art. 985 del C.C.	
	Cuestión para determinar	Si corresponde al registrador cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD de uno de los copropietarios inscritos.	
	Decisión del Tribunal	Revocar la observación y disponer la inscripción.	
	Sustento de la decisión	<p>i) Conforme la directiva 13-2003-SUNARP/SN es responsabilidad del notario emitir instrumentos que no sean contrarios al ordenamiento, el registrador revisa la formalidad y no el fondo (<i>artículo sexto</i>).</p> <p>ii) No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV, así como también, no</p>	

			corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV (<i>fundamento séptimo</i>).
	Fecha de la Resolución		05-04-2023
Inscripción Registral	SI	X	24-04-2023
	NO		
Observaciones			



Ficha 15

-N° Resolución	744-2016-SUNARP-TR-A		
N° de Título	1105930-2016	N° de Partida	P06192246
		Registro	Predios – Mollendo
Rogatoria	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Preventiva	
		Definitiva	X
Apelante	Juana Elizabeth Machaca de Torres		
Primera Instancia	Registrador que emite pronunciamiento:	Fanny Tintaya Feria	
	Decisión	Observación	X
		Tacha	
	Sustento de la decisión:	Se aprecia que la prescribiente es heredera copropietaria del predio, en tal sentido la PAD no sería procedente conforme indica el art. 985 del C.C. Otros (...)	
Segunda Instancia	Sala que conoce del recurso	Quinta Sala	
	Sustento de la apelación	La PAD tramitada es con la finalidad de sanear la propiedad.	
	Cuestión para determinar	¿Puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, la decisión del notario de admitir la solicitud de PAD formulada por un copropietario? Otro(...)	
	Decisión del Tribunal	Revocar las observaciones formuladas por el registrador, sin embargo, se advierten de nuevos defectos.	
	Sustento de la decisión	No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial CXV (<i>fundamento diecisiete</i>).	

		<p>El Registro podría publicitar un régimen de copropiedad cuando la realidad extra registral la situación es distinta por existir una titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio (<i>considerando dieciocho</i>).</p> <p>No es materia de calificación la aplicación del art. 985 del C.C. en los procedimientos de PAD notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial conforme el pleno CXIV (<i>fundamento diecinueve</i>).</p>
	Fecha de la Resolución	20-12-2016
Inscripción Registral	SI	
	NO	
Observaciones		