

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA DE DERECHO**



**La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE**  
**ABOGADO**

**AUTOR**

**Olinda Massiel Llatas Delgado**

**ASESOR**

**Cristian Ociel Caballero Arroyo**

<https://orcid.org/0000-0002-8175-8731>

**Chiclayo, 2023**

**La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva  
de dominio ordinaria en el ámbito notarial**

PRESENTADA POR  
**Olinda Massiel Llatas Delgado**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de  
**ABOGADO**

APROBADA POR

Perla Lucia Arellano Rodríguez  
PRESIDENTE

Ever de la Cruz Gonzales  
SECRETARIO

Cristian Ociel Caballero Arroyo  
VOCAL

## **Dedicatoria**

A mis padres Elenita, Eleida y Gilmer por saber ser mis amigos en cada etapa de mi vida y a mis hermanos Rolando, Magali, Quique y Fiorella quienes han sido, son y seguirán siendo mi mejor ejemplo, de fortaleza, resiliencia, sabiduría, amor y valentía.

A Rodrigo, Almudena, Catalina y Gaela, por siempre ser luz.

A mi Mario Barrueto por acompañarme en esta travesía de la vida.

## **Agradecimientos**

Agradezco a todos los amigos que se volvieron mi familia e impulsaron mi crecimiento personal y profesional, Ángela, Nilu, Karen y Diomedes, realmente los amo, al maestro de vida que Dios puso en mi camino para alcanzar mis actuales logros, mi hermano, José Yzáziga y especialmente a mi asesor Cristian Caballero, por todo su apoyo, consejos y paciencia.

# LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL BASADA EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA EN EL ÁMBITO NOTARIAL

## INFORME DE ORIGINALIDAD



## FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>vbook.pub</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>vsip.info</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>es.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>repositorio.itb.edu.ec</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>tesis.usat.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>

## Índice

Resumen .....	7
Abstract .....	8
1. Introducción .....	9
2. Revisión de la literatura.....	11
2.1. Antecedentes .....	11
2.2. Bases teóricas –Conceptuales.....	13
2.2.1. Teorías que fundamentan el derecho de propiedad.....	13
2.2.1.1. Teoría clásica y teoría personal del derecho de propiedad.....	13
2.2.1.2. Teoría Constitucional del derecho de propiedad.....	14
2.2.2. Teorías que fundamentan la prescripción adquisitiva de dominio.....	15
2.2.2.1. Teorías de la prescripción adquisitiva de dominio como castigo al propietario no poseedor .....	15
2.2.2.2. Teoría de la prescripción adquisitiva de dominio como premio al poseedor no propietario .....	15
2.2.2.3. Teoría de la prescripción adquisitiva de dominio como prueba del derecho de propiedad.....	16
2.3. Categorías conceptuales .....	16
2.3.1. La inmatriculación registral .....	16
2.3.1.1. La inmatriculación registral como acto administrativo.....	17
2.3.1.2. La inmatriculación registral de predio urbanos.....	18
2.3.1.3. La inmatriculación registral de predios rústicos .....	19
2.3.2. La prescripción adquisitiva de dominio .....	19
2.3.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria.....	20
2.3.2.2. La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.....	22
2.3.3. La función notarial .....	22
2.3.3.1. La fe notarial como contribuyente de la seguridad jurídica .....	23
2.3.3.2. La competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio .....	24
3. Materiales y métodos .....	26
4. Resultados y discusiones.....	26

4.1. Naturaleza del acto administrativo de inmatriculación registral y su relación con el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio .....	26
4.1.1. La inmatriculación registral como acto administrativo.....	26
4.1.1.1. Calificación técnica .....	26
4.1.1.2. Calificación legal.....	28
4.1.2. La prescripción adquisitiva de dominio como acto jurídico .....	29
4.1.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia.....	29
4.1.2.2. Consecuencias de la prescripción adquisitiva de dominio .....	31
4.1.3. Relación entre la inmatriculación registral y la prescripción adquisitiva de dominio .....	31
4.1.3.1. Resoluciones del Tribunal Registral .....	31
4.1.3.2. Deficiencias registrales en la calificación de los requisitos prescriptorios .....	33
4.2. Extensión de la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en predios rurales .....	34
4.2.1. Actual competencia notarial.....	34
4.2.1.1. Decreto Legislativo 1049 .....	34
4.2.1.2. Ley 26662 y Ley 27333 .....	35
4.2.2. Competencia notarial para realizar prescripciones adquisitivas de dominio en predios rurales .....	36
4.2.2.1. Intervención de los gobiernos regionales .....	38
4.2.2.2. Evaluación de los requisitos en sede notarial.....	38
4.2.3. Propuesta normativa.....	39
5. Conclusiones .....	40
6. Recomendaciones.....	40
7. Bibliografía: .....	42

## Resumen

La presente investigación de tipo cualitativa, haciendo uso de una metodología de análisis documental, busca identificar la naturaleza del acto de inmatriculación registral y su relación con la prescripción adquisitiva de dominio, así como analizar la posibilidad de extender la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva a nivel de predios rurales; argumentando distintas razones que fundamenten la transferencia de la facultad evaluativa del acto prescriptorio de predios rurales a una sede notarial, lo cual generaría como resultado principal, dotar de mayor seguridad jurídica al análisis del acto de incorporación de un predio al registro.

**Palabras clave:** Inmatriculación, prescripción adquisitiva de dominio, jurisdicción notarial.

### **Abstract**

This qualitative research, using a documentary analysis methodology, seeks to identify the nature of the act of immatriculation and its relation with the acquisitive prescription of ownership, as well as to analyze the possibility of extending the notarial competence to declare the acquisitive prescription at the level of rural properties; arguing different reasons that support the transfer of the evaluative power of the prescriptive act of rural properties to a notarial office, which would generate as main result, to provide greater legal certainty to the analysis of the act of incorporation of a property to the registry.

**Keywords:** Immatriculation, acquisitive prescription of ownership, notarial jurisdiction.

## 1. Introducción

La usucapión, existe como uno de los actos a través de los cuales puede adquirirse la propiedad de un bien inmueble y se encuentra regulada por el artículo 950 del Código Civil (en adelante CC). Esta forma de adquirir el derecho de propiedad, tiene como presupuesto el ejercicio de la posesión durante diez años de manera pacífica, pública, continua y, como propietario; y de existir justo título y buena fe, se requiere únicamente cinco años de posesión. En el caso de los predios rurales y urbanos, puede ser realizada en sede judicial teniendo también la opción de llevarse a cabo en sede municipal o notarial en caso de predios urbanos y a través de gobiernos regionales en caso de predios rurales.

Ahora bien, en lo referente a las prescripciones adquisitivas notariales, el artículo 5 de la ley 27333 señala el procedimiento a seguir para que las mismas se puedan realizar; advirtiendo que el principal fin es publicitar, de tal manera el acto prescriptorio que reduzca las posibilidades de afectación a un sujeto que cuente o crea contar con un derecho oponible al prescribiente. La prescripción notarial únicamente se podrá realizar en predios cuya ubicación sea urbana, o en zona de expansión urbana; ello acorde al artículo 21 de la ley 27157; por lo tanto, el procedimiento de la usucapión en sede notarial, no se realiza para predios rústicos (rurales y eriazos).

El artículo 2018 del CC, por su parte, establece que para realizar la primera inscripción de dominio; es decir, para inmatricular un bien en el registro, deberá existir título que cumpla con un periodo ininterrumpido de mínimamente cinco años o título supletorio. En concordancia con ello, el artículo 17 del reglamento de inscripciones del registro de predios (en adelante RIRP), en su inciso “a”, regula que, no es necesario que el usuario presente pluralidad de títulos, cuando el título que se presenta al registro, expresa por sí solo, tener la antigüedad requerida; es decir, cinco años.

En la actualidad, la calificación registral realizada en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante SUNARP), del acto de inmatriculación se centra en el cumplimiento de la presentación de un título con más de cinco años de antigüedad y documentación técnica correspondiente, siendo la base esencial para el ingreso del predio al registro, que la documentación presentada concuerde entre sí; es decir que, al margen de la evaluación de los rangos de tolerancias catastrales, pueda determinarse que el predio descrito en los planos y memorias corresponden al polígono del predio contenido en el título de dominio.

Ante lo expuesto, se torna necesario comprender la razón por la cual la normativa civil y registral establecen a la vez, que, para realizar la inscripción del acto de inmatriculación, se

deberá contar con instrumentos públicos con 5 años de antigüedad. En lo referente, el Tribunal registral (en adelante TR) ha señalado a través de las resoluciones N°045-2015, resolución N°103-2015, resolución N°388-2015 y, resolución N°399-2016, las cuales serán materia de análisis en el desarrollo de la presente investigación, que dicho plazo tiene como fundamento a la prescripción adquisitiva corta.

Entonces podemos advertir que los plazos aludidos revelan como esencia de la inmatriculación a la prescripción adquisitiva de dominio (en adelante PAD) dotada de justo título y, por ende, cuando Sunarp procede a incorporar en su base de datos un predio en virtud a títulos con antigüedad mayor a cinco años, asumiendo que el último adquirente es el propietario, pues en caso sus transferentes no hubiesen sido dueños del predio, dicho vicio habría sido saneado a través del acto prescriptorio. Ante ello, desde nuestra perspectiva, la legislación registral habría reducido a la prescripción, al solo hecho de contar con justo título que cuente con cinco años de antigüedad, dejando de lado la evaluación de la posesión del inmueble.

Siendo así, la esencia de la prescripción es declarar el derecho de propiedad no solo a través de la existencia de un título de dominio; sino teniendo como protagonista el ejercicio de la posesión pacífica, continua, pública, como propietario y; específicamente en el caso de la prescripción ordinaria, también debe estar dotada de buena fe. Como se sabe, la evaluación integral del citado acto, es realizada en sede judicial; sin embargo, el registro público estaría otorgando la titularidad sobre un predio a través del acto de inmatriculación basada en una prescripción que se supone cumple en la totalidad con los requisitos necesarios para ser considerada como tal; situación que desde nuestra perspectiva tendría deficiencias que podrían afectar a terceros a través del otorgamiento de titularidad registral a un no poseionario o verdadero prescribiente.

Siendo así, planteamos como problema de investigación ¿Por qué la inmatriculación registral de predios rurales debe realizarse conforme base a la PAD ordinaria en el ámbito notarial? y a fin de lograr dar respuesta al mismo planteamos como objetivo general, argumentar las razones para que la inmatriculación registral de predios rurales se realice conforme a la prescripción adquisitiva del dominio ordinaria en el ámbito notarial y objetivos específicos, identificar la naturaleza del acto administrativo de inmatriculación registral y su relación con el acto jurídico de PAD y analizar la extensión de la competencia notarial para declarar la PAD de predios rurales.

## 2. Revisión de la literatura

### 2.1. Antecedentes

Como antecedentes del presente estudio, se mostrarán las conclusiones a las que arribaron diferentes tesis que han desarrollado una serie de investigaciones que guardan relación con la temática del proyecto al que nos avocamos actualmente o con alguna de sus variables; siendo así, esto nos permitirá tener un panorama actualizado de la forma en que viene siendo tratado en la doctrina jurídica nuestro tema de investigación.

En relación a la función de la usucapión **Carranza (2018)**, en su tesis para optar el título profesional de abogado, titulada: **“Prescripción adquisitiva de dominio”**, presentada en la Universidad San Pedro, afirma que “La prescripción adquisitiva de dominio tiene como función principal: la de aligerar los medios de prueba que debe presentar el poseedor con legítimo derecho a la propiedad, para obtener el título de propietario” (p. 55).

La usucapión existe como forma de adquirir el derecho de propiedad por el paso del tiempo. La adquisición de dicho derecho real puede hacerse valer en los fueros judiciales; sin embargo, actualmente la ley otorgó parte de esa competencia a los notarios.

Respecto de la competencia notarial en el trámite de la usucapión, **Manrique (2019)**, en su trabajo académico para optar la segunda especialidad en Derecho registral, titulada: **“La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio”**, presentada en la Pontificia Universidad Católica del Perú concluye que “La declaración de prescripción adquisitiva notarial se realiza mediante un procedimiento no contencioso. (...) sirve para inmatricular el predio no inscrito y, en caso el predio esté inscrito, para la inscripción del cambio de dominio” (p.28).

Entonces, actualmente los notarios pueden declarar como propietario a un poseedor por haber operado la usucapión; empero, la prescripción adquisitiva tramitada por los notarios tiene como requisito fundante “la ausencia de oposición”, la cual es tan importante que ante cualquier manifestación de ella, en cualquier etapa del procedimiento, por alguien que se considere propietario, tiene como efecto inmediato el término del acto notarial; no obstante, ya se ha presentado críticas al respecto, tal como la que se muestra a continuación.

**Pérez (2019)**, en su tesis para obtener el título profesional de abogada, titulada: **“Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial”**, presentada en la Universidad Nacional de Trujillo, concluye que debido a que el notario no tiene facultades para realizar la calificación sobre el fondo de la oposición

planteada, conlleva a que se presenten oposiciones sin fundamento y sin pruebas; situación que ocasiona, que el notario dé por concluido el trámite de la usucación en sede notarial.

Entonces, el derecho de propiedad puede ser adquirido como resultado de haber operado la prescripción adquisitiva. Siendo así, nos queda claro que la prescripción puede desarrollarse (como se mencionó anteriormente), en sede judicial y notarial; asimismo debemos agregar que también puede darse en sede administrativa, esta última a través de actos realizados por los gobiernos regionales, municipales y podemos advertir que ha venido siendo realizada también en sede registral; sin embargo nuestra postura se encuentra completamente en contra de este último acto administrativo prescriptorio.

Al respecto de lo mencionado en el párrafo anterior, existen una serie de trabajos de investigación, que buscaron analizar a la inmatriculación registral como acto administrativo prescriptorio que puede ser transferido y agregado a las facultades notariales actuales; sin embargo debemos esclarecer que los fundamentos de las citadas investigaciones discrepan con los nuestros, debido a razones que desarrollaremos más adelante.

**Calderón (2020)** en su tesis para obtener el título profesional de abogado, titulada: **“Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica”**, presentada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, concluye que se ha desnaturalizado el procedimiento de inmatriculación, al desconocerse a la posesión como fundamento de la usucación, pues se inmatriculan predios sin tener certeza de los otros derechos que pueden existir en el mismo.

En este sentido, podemos advertir que la inmatriculación registral fundamentada en justo título es un tema controvertido, sobre todo en los casos de predios rurales donde a diferencia de los predios urbanos, el notario no podrá intervenir y pasarán a ser únicamente de jurisdicción judicial o formar parte de un proceso de saneamiento a nivel del gobierno regional.

Al respecto, **Llontop (2021)**, en su tesis para obtener el título profesional de abogado, titulada: **“Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de dominio de predios rústicos”**, presentada en la Universidad Cesar Vallejo, propone que para los predios rústicos se debe incorporar la competencia del notario, para realizar el trámite de la usucación; para ello, acuerdo a argumentos como la celeridad procesal y la seguridad jurídica.

## **2.2. Bases teóricas –Conceptuales**

### **2.2.1. Teorías que fundamentan el derecho de propiedad**

El derecho de propiedad se encuentra regulado en el CC peruano, específicamente en el libro de derechos reales, en su artículo 923 el cual consigna que el citado derecho existe como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Asimismo, a nivel de doctrina jurídica existen dos teorías ampliamente difundidas que son; la teoría clásica del derecho de propiedad y la teoría personalista del derecho de propiedad. Ambas desde distintos enfoques fundamentan el citado derecho; ahora bien, debemos comprender que la teoría personal del derecho de propiedad emerge como una propuesta que buscó superar las múltiples críticas que se realizaron a la teoría clásica.

El presente apartado pretende proponer un resumen de lo que postulaban ambas teorías y expresar brevemente el análisis del derecho de propiedad, entendido como institución jurídica acorde a la Carta Magna, definiendo nuestra postura al respecto en el apartado de resultados y discusiones del presente artículo científico.

#### **2.2.1.1. Teoría clásica y teoría personal del derecho de propiedad**

Según Gonzales (2015) para la teoría clásica, el derecho patrimonial se clasifica en derechos reales y derechos obligacionales. La primera se concibe como aquella que glorifica la voluntad del propietario, donde las notas fundamentales son la inmediatez y la exclusividad que lleva a la oponibilidad. Siendo así, la propiedad sería el poder directo, inmediato y absoluto que ejerce una persona respecto de un bien. Es directo e inmediato porque se ejercerá sin la necesidad de un intermediario y, absoluto, porque es oponible a los terceros.

Por su parte, los derechos obligacionales según la teoría clásica, expresa Gonzales (2015), se manifestarán de forma contraria, es decir, un derecho mediato debido a que para su satisfacción es necesaria la exteriorización de la conducta de otra persona (acreedor-deudor) y, relativo, porque no se manifiesta como un derecho oponible erga omnes, pues únicamente puede oponerse frente al otro contratante.

En la actualidad existen múltiples críticas a esta teoría; sin embargo, sus características fundantes son aún utilizadas en los más modernos conceptos de Derecho de propiedad y de Derechos reales, claro está, con algunos ajustes. Al respecto, Varsi (2019) al identificar las características del Derecho de propiedad, señala que es real, exclusivo, absoluto, inviolable, interés social, perpetuo, abstracto y elástico.

Por otro lado, la teoría personal del Derecho patrimonial nace según Gonzales (2015) con la crítica realizada por Kant a la teoría clásica, para quien es imposible que se mantenga relaciones jurídicas entre personas y cosas, pues esta se da solamente entre personas que asumen derechos y obligaciones.

Debido a la crítica precitada, Gonzales (2015) sostiene que la teoría personal postula, que tanto en los derechos obligacionales como en los derechos reales existe relación jurídica. En la primera, la relación es entre los contratantes que son los obligados; mientras que, en la segunda, la relación se da entre quien ostenta la titularidad del derecho real y la comunidad, quien tiene el deber de abstención de interrumpir el normal ejercicio del derecho por parte del titular. A esta teoría se la ha denominado también como teoría del sujeto pasivo universal, cuya crítica es haber dejado de lado el alcance del propio derecho.

### **2.2.1.2. Teoría Constitucional del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad se encuentra regulado en la Constitución Política y otras normas jurídicas con rango de ley, entre ellas el CC, es por ello que cualquier interpretación que se hace de los textos infralegales tiene que ser acorde con el texto político y los tratados internacionales.

Al respecto, Landa (2014) sostiene que debemos recordar que la “ (...) Constitución no es un conjunto de buenas intenciones o un texto con meros enunciados desprovistos de contenido (...). El Estado actúa y asegura que los derechos constitucionales no sólo no sean vulnerados, sino que se involucra en su realización” (p.312). En ese sentido, la propiedad al estar regulada en la Constitución tiene un propósito que no se puede desconocer en la labor de interpretación, sino más bien hacerla viable.

Kresalja y Ochoa (2017) en cuanto a la proyección constitucional del derecho de propiedad sostiene que “ (...) se concreta en un derecho fundamental del individuo, que se encuentra tutelado con una diversidad de garantías, entre las que es básica el carácter excepcional de la expropiación” (p.38). Posteriormente afirman que es “ un derecho subjetivo de goce del máximo contenido, que consiste en el poder de someterla a nuestra voluntad en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad que pueda prestar en cualquiera de ellos” (p.38).

## **2.2.2. Teorías que fundamentan la prescripción adquisitiva de dominio**

Vicuña (2012) conceptualiza esta institución como: “(...) aquella que produce la adquisición de “cosas ajenas”; se trata de un modo originario de adquirir la propiedad por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto lapso de tiempo y cumpliendo con los requisitos que señala la ley” (p.2)

La institución de la usucapión, tiene teorías que fundamentan la razón de su existencia; es por ello que, en los apartados posteriores se hará un resumen de las teorías más importantes que fundamentan esta institución, con el objeto de tomar una postura al respecto.

### **2.2.2.1. Teorías de la prescripción adquisitiva de dominio como castigo al propietario no poseedor**

Respecto de esta teoría, Baique (2019), señala que “La teoría de la negligencia se produce como consecuencia de la inactividad del antiguo titular, el cual no ha ejercitado oportunamente la acción tuteladora de su derecho” (p.21). Desde este punto de vista se sostiene que “El antiguo titular ha sido el causante de la situación actual y por ende debe afrontar la pérdida de su predio” (p.21).

Esta teoría llamada también subjetiva, fija el fundamento de la prescripción en el descuido del propietario no poseedor en el no uso del bien, lo que permite favorecer al poseedor no propietario en la adquisición de la propiedad al haber hecho uso de ella durante un periodo de tiempo determinado y cumpliendo los requisitos que la ley establece al respecto.

Por su parte Pizarro (2022) respecto de esta teoría afirma que “El fundamento de la prescripción, encuadrada en el presunto abandono del propietario en su derecho, por un actuar negligente o desinteresado” (p. 17). Es decir, la prescripción desde este punto de vista consiste en adueñarse de la cosa ajena por el descuido del propietario.

### **2.2.2.2. Teoría de la prescripción adquisitiva de dominio como premio al poseedor no propietario**

Albadejo (como se citó en Baique, 2019) postula que en “aras de la seguridad de tráfico, es en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado” (p. 22).

Bajo el mismo enfoque, Pizarro (2022) sostiene que esta teoría es llamada también objetiva y sostiene que “Los estudiosos y doctrinarios que apoyan esta teoría, dicen que la usucapión, permite la mejora y progreso económico en la sociedad, logrando así un mayor movimiento de la economía” (p.17).

Esta teoría pone el punto de partida en el uso económico del bien; es decir, el Estado prefiere a quien le da uso económico al predio, lo que permite generar riqueza. Es por ello que, si un poseedor no propietario posee durante un determinado tiempo el bien, actuando como propietario, le da la posibilidad de acceder al Derecho de propiedad, invocando la figura de la PAD.

### **2.2.2.3. Teoría de la prescripción adquisitiva de dominio como prueba del derecho de propiedad**

Otra de las teorías que se está usando para fundamentar la PAD es aquella que la identifica como prueba irrefutable de la propiedad. Al respecto Gonzales (2012) sostiene que “La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien. Ante la dificultad de la prueba diabólica” (p.1)

Desde esta concepción, la PAD ya no es una sanción al propietario no poseedor, por ser negligente; y tampoco es un premio al poseedor no propietario por darle uso económico al bien, sino que adquiere un fundamento que ya no consiste en un límite al Derecho de propiedad, sino que la acompaña en su ejercicio y se constituye una seguridad en el tráfico jurídico de los bienes.

## **2.3. Categorías conceptuales**

### **2.3.1. La inmatriculación registral**

Calderón (2020) señala que el procedimiento de inmatriculación, existe como uno de los actos inscribibles principales del registro, debido a que, realizada la incorporación de un determinado predio, a la base de datos de Sunarp, se le otorgará a este, una partida registral, la misma que contendrá las características componentes del bien inmueble, su titularidad y gravámenes; añadiendo progresivamente todos aquellos actos inscribibles, desarrollados en la realidad, que busquen ser incorporados a la historia registral del predio.

El citado acto podrá ser realizado tanto para la incorporación de predios rurales como urbanos, estando cada uno de ellos embestidos de diferentes formalidades para su ingreso a la base de datos del sistema registral; el RIRP, a través del artículo 16, expresa que la inmatriculación en virtud de la primera inscripción de dominio, incorpora un predio al registro por primera vez.

El artículo 17 del precitado reglamento, por su parte, expresa que en la inmatriculación de un predio, no es necesario acreditar con pluralidad de títulos la antigüedad de cinco años, cuando uno solo de ellos exprese los años indicados. Siendo así, para hacer el cómputo de los cinco años, se tendrá en cuenta la fecha cierta del título que contiene la adquisición

### **2.3.1.1. La inmatriculación registral como acto administrativo**

Como podemos advertir, en lo referente a los requisitos necesarios para la inscripción primera de dominio, al margen de si el predio está localizado en zona rural o urbana, será necesario contar con un instrumento público de adquisición de propiedad con más de 5 años de antigüedad, computados a partir de que el título se encuentre dotado de fecha cierta.

Al respecto, Gonzáles (2022), identifica que existen tres tipos de instrumentos públicos, siendo estos los judiciales, notariales y administrativos; lo primeros se manifiesta en las sentencias con calidad de cosa juzgada; los segundos, mediante escritura pública y, finalmente, los terceros a través de resoluciones administrativas y otros.

En el caso de los notarios, los instrumentos que utiliza tiene el carácter de públicos y son de dos tipo: Los protocolares y los extraprotocolares. En lo que concierne a las escrituras públicas son documentos protocolares que se conservan en el protocolo notarial. Existen también instrumentos públicos como las cartas notariales, legalización de firmas, etc., donde el notario no evalúa la capacidad de los firmantes, la declaración de voluntad etc. A estos documentos se les conoce como instrumentos extraprotocolares.

La calificación registral se debe tener en cuenta el principio de titulación auténtica regulada en el artículo III del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) el cual señala que “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o el tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario” (art. III).

En la categoría de instrumento público administrativo, podemos encontrar aquí a todos aquellos documentos que tiene por objeto, respaldar la autenticidad de los actos administrativos que son realizados por el Estado o, por personas personas de derecho público que están dotadas de jurisdicción, autonomía y soberanía. Por esta razón son fehacientes todo decreto, resolución o certificación que se encuentre autorizado por funcionario público competente.

Siendo así, los documentos públicos administrativos pueden sustentar la inscripción de algún acto o hecho jurídico admitido por ley; pero comúnmente tienen carácter complementario, es decir, son el recaudo o requisito adicional que tiene por finalidad que el acto inscribible acceda al registro.

Habiendo quedado establecido lo referente a las clases de instrumentos públicos y aquellos que cuentan con las exigencias suficientes para ingresar a Sunarp, ahora nos avocaremos al análisis de aquel que existe como la base esencial para el acto de inmatriculación, es decir aquella escritura pública que cuenta con una antigüedad mayor a cinco años computados a partir de que el título se encuentre dotado de fecha cierta.

En lo referente a la fecha cierta, el CPC regula supuestos en el artículo 245, en mérito al cual se puede considerar la existencia de fecha cierta de los documentos de carácter privado y son: La fecha de fallecimiento de la persona que otorga el documento; la fecha en que se presentó el documento ante funcionario público o; cuando se haya presentado el documento ante un notario público, donde se considerará como fecha cierta, la indicada en la certificación o la fecha de legalización de las firmas; también es fecha cierta, la que tiene lugar el día que el instrumento se difunde por un medio público y otros casos análogos. Se especifica también, que el juez de manera excepcional, puede tomar como fecha ciertas la que se determinó por medios técnicos que le otorgen convicción..

En ese sentido, como hemos venido estudiando, los instrumentos públicos de carácter administrativos, que se dan en sede judicial o la que se otorgan por los notarios, acceden al registro en virtud de la seguridad jurídica de la cual se hayan investidos; asimismo, en lo referente a esta investigación nos atañe principalmente el estudio del instrumento público notarial por excelencia, es decir las escrituras públicas, ello debido a que las mismas existen como una de las bases principales sobre las cuales se erige el procedimiento de inmatriculación.

Habiendo comprendido ello y conforme señalamos anteriormente, el procedimiento de inmatriculación registral requiere la presentación de documentación adicional a la escritura, la cual será emitida por órganos diferentes dependiendo de la localización o ubicación del predio; es decir, si el predio se encuentra en zona urbana, la documentación técnica (planos) será emitida por la Municipalidad correspondiente, mientras si el predio se ubica en zona rural la citada documentación técnica será emitida por el Gobierno Regional responsable.

#### **2.3.1.2. La inmatriculación registral de predio urbanos**

Para la inmatriculación de predios urbanos, el artículo 20 del RIRP, señala que, cuando estos se encuentren en las áreas ubicadas geográficamente registradas en catastros o estén actualmente bajo proceso de levantamiento catastral, como se define en el Decreto Supremo N.º 002-89-JUS, además de cumplir con los requisitos específicos indicados en este Reglamento, se deberá adjuntar el plano catastral junto con los demás elementos requeridos en dicho Decreto Supremo. En el caso de propiedades situadas en zonas no registradas en catastros, se deberá presentar un plano de ubicación del terreno elaborado y validado por un profesional competente, con el visto bueno de la Municipalidad Distrital correspondiente.

Es necesario agregar, que de encontrarse ubicado el predio en una zona no catastrada, se deberá tener en cuenta en el visado de los planos lo señalado por la resolución N°1923-2012-SUNARP-TR-L de fecha 28/12/2012, enunciado por la instancia del TR; siendo así, la visación

de planos es un acto administrativo, por lo que debe reunir los requisitos formales previstos en la Ley 27444 como son: fecha y lugar de emisión; indicación del órgano que emite el documento, así como, nombre y la firma del funcionario que la emite, debido a que estos elementos cierran el proceso de documentación del acto administrativo.

### **2.3.1.3. La inmatriculación registral de predios rústicos**

Al referirnos a la inmatriculación predial en zonas rurales, según la ley N°31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales y su reglamento, publicado el día 27 de julio del 2022, precisa en su artículo 104 del capítulo III que: los servicios prestados en exclusividad de aprobación y expedición de planos para inmatriculación, modificación física y procesos judiciales de predios rurales, serán realizados únicamente por los gobiernos regionales que tienen como resultado la entrega material de planos o certificaciones catastrales requeridos para fines de inscripción registral o procesos judiciales que involucren predios rurales catastrados o no catastrados.

En ese sentido, el artículo 106 del precitado cuerpo normativo, precisa como uno de los servicios catastrales, proporcionados de manera exclusiva por las autoridades regionales, abarcan la asignación de códigos catastrales de referencia y la emisión de certificados de información catastral. Estos servicios se destinan a la inscripción de propiedades rurales, la realización de modificaciones físicas en predios rurales ya registrados y la actualización de datos catastrales en áreas no previamente catastradas.

### **2.3.2. La prescripción adquisitiva de dominio**

La PAD permite adquirir el derecho de propiedad sobre una cosa, siempre y cuando se haya poseído la misma, de forma continua, pacífica y pública, durante el plazo exigido legalmente. (Hinostraza, 2011, como se citó en Llontop, E., 2018); en ese sentido Aníbal (2011, como se citó en Yangua, 2017) esta figura jurídica es considerada como un modo originario de adquirir la propiedad, ya que no existe una relación jurídica previa entre el antiguo dueño y el nuevo dueño.

Gonzales (2005, como se citó en Yangua, 2017) señala que la prescripción adquisitiva puede ser comprendida como aquella figura jurídica que existe como instrumento preclusivo; es decir, daría por concluidas el sin número de discusiones que se erigen sobre la legalidad de las adquisiciones. En otras palabras, cuando ha transcurrido un período de tiempo razonable, el sistema jurídico concluye que no existen intereses legales remotos que requieran protección y que el interés representado por la situación actual es prioritario. Para abordar este conflicto, el

sistema legal establece un mecanismo de prueba absoluta de la propiedad que elimina la posibilidad de futuros debates. o reales sobre la titularidad de los bienes queden concluidos.

En la doctrina nacional, para los bienes inmuebles se reconocen a la forma ordinaria y extraordinaria, como manifestaciones de la usucapión. Al respecto, Gonzales (2011, como se citó en Angulo, 2016) señaló que la primera, disminuye el plazo en virtual se adquiere la propiedad a cinco años, requiriendo para tal efecto la existencia de la buena fe en el adquirente de la propiedad por prescripción y el justo título. En ese sentido, en relación a la modalidad extraordinaria de la usucapión, el plazo que franquea la ley para prescribir se reduce a la mitad, de los diez años.

### **2.3.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria**

En relación a la usucapión extraordinaria, es relevante analizar de manera sucinta cada uno de sus elementos. En lo que se refiere al tiempo posesorio, la casación N°2229-Lambayeque (Segundo Pleno Casatorio Civil) señaló que la jurisprudencia ha establecido que la posesión continua, se refiere a su ejercicio, sin ninguna interrupción, de manera permanente. Asimismo, se indicó que interrumpen la posesión, solamente los actos contemplados como tal el los artículo 904 y 905 del CC.

Por continuidad de la posesión, debe entenderse también que el sujeto poseedor debe ejercer control sobre el predio, deberá darse durante un tiempo de 5 años al contar con justo título y buena fe y de 10 años si no cuenta con ello; en ese sentido, podemos decir que estos plazos responden a la función social y económica que tiene el Estado frente al derecho a la propiedad.

Taboada (2018) agrega que, la figura jurídica de la usucapión, aunque no se mencione textualmente en la Constitución, tiene un fundamento constitucional, ya que armoniza el interés particular con el bien común. Asimismo, como se sabe, el derecho de propiedad según la Carta Magna, es inviolable y, tiene la obligación de garantizarlo el Estado, se debe ejercer ejercer dentro los límites fijados en la ley y de manera armonica con el bien común, tal es el sentido del artículo 70.

El bien común responde a la constante generación de riqueza, lo que permitiría originar contribuciones sociales al Estado y a la población. Entonces la prescripción adquisitiva existiría, según Gonzales (2007, como se citó en Yangua, 2017) como institución de orden público, en tanto que el Estado tiene interés en extinguir relaciones o situaciones jurídicas que causen inseguridad en la interacción dentro de la sociedad.

En cuanto a los requisitos prescriptorios, es importante comprender que un acto posesorio pacífico se da cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantiene por la fuerza. Incluso si se obtuvo violentamente, se convierte en posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas, tal como lo explicó la Casación N°2229 (2008-Lambayeque Segundo Pleno Casatorio).

Definida en forma negativa, se puede decir que la posesión necesaria para la prescripción adquisitiva debe ser pacífica, es decir, que no debe haber existido violencia en el ejercicio de la posesión. Esto significa que el poder de hecho sobre la cosa no debe mantenerse por la fuerza, sino que debe cesar cualquier acto de violencia a fin de que la posesión sea útil para la prescripción; sin embargo, creemos acertada la posición que sostiene Gunther Gonzales al decir que, "la posesión pacífica no significa que esta sea "incontrovertida", ya que este requisito no es requerido por la norma. Los actos tales como las puestas en mora, las tratativas, la interposición de una acción reivindicatoria no tienen relación con el carácter de pacificidad, continúa señalando el citado autor que la reivindicatoria o cualquier otra acción de tutela de propiedad, lo que logran es interrumpir la usucapión, pero no eliminan la posesión" (2005, 672-673).

Respecto al acto público posesorio, se considera que existe una redundancia al agregar el adjetivo "pública" a la palabra posesión, ya que la teoría de la posesión muestra que esta es una exteriorización visible y perceptible sensorialmente. (Hernández, 2008, como se citó en Yangua, 2017). Por tanto, la posesión debe dirigirse a la comunidad en general para permitir que el titular, que podría verse perjudicado por la usucapión, tenga conocimiento de la posesión que conduce a ella. Esto no significa que todo el mundo deba conocerla, pero sí que el conocimiento haya sido posible. (Diez Picazzo, 2008, como se citó en Baique, 2019)

La casación N°2229-2008 (Lambayeque Segundo Pleno Casatorio); agrega que, la posesión pública no debe ser clandestina, sino conocida por todos, debido a que la persona que está solicitando la prescripción a su favor, están contradiciendo al propietario o la persona que haya estado en posesión anteriormente. El propietario no poseedor pudo conocer durante todo el tiempo que plantea la ley para prescribir la posesión y no lo hizo; por lo tanto, se presume que se ha abandonado; en consecuencia, la posesión de usucapiente se consolida.

En ese sentido, conforme concluye Gonzales (2007, como se citó en Mayta, 2018) la posesión pública, la jurisprudencia ha establecido que se trata de aquella posesión que es evidente y conocida por todos, en contraposición a la posesión clandestina. La posesión pública es importante en el contexto de la usucapión, ya que para que ésta se configure es necesario que

la posesión del bien sea ostensible y contraria a toda clandestinidad, de manera que el propietario o poseedor anterior pueda oponerse a ella si así lo desea.

### **2.3.2.2. La prescripción adquisitiva de dominio ordinaria**

En lo referente a la prescripción adquisitiva ordinaria, debemos comprender que convergen en ella todos los requisitos de la prescripción extraordinaria que ya fueron materia de pronunciamiento y se adicionan otros elementos, como el justo título y la buena fe.

El justo título es especialmente relevante en los casos en que se busca subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien. En estos casos, el justo título contiene un acto jurídico válido que transfiere el bien, como un contrato de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte en sociedad, entre otros, y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante.

Por buena fe, Avendaño (1986, como se citó en Araujo, 2019) ha señalado que el usucapiente cree de manera errada que la posesión realizada sobre el bien es legítima; en consecuencia, la ignorancia y el error como estados psicológicos, son los únicos supuestos en los cuales se puede fundamentar la buena fe; la duda no, porque implica la no seguridad de algo, que no es lo mismo que el error.

Araujo (2019), agrega que para determinar el tiempo que dura la buena fe, se tiene en cuenta las circunstancias que le permiten al poseedor estar en el error e ignorar ello, respecto de la legitimidad del ejercicio de su posesión. En esa misma línea, el artículo 907 estipula que: La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada

### **2.3.3. La función notarial**

El notario es el profesional del derecho que de forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial, da fe de los actos y contratos que son celebrados ante él, formalizando la voluntad de los otorgantes, a través de instrumentos a los que confiere autenticidad, conservando los originales y expidiendo los traslados correspondientes; asimismo también se encuentran dotados de facultades de comprobación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia correspondiente.

Por función notarial Muro (2017) explica que es el conjunto de diligencias realizadas por el notario dentro del marco de la ley. La normativa legal, busca garantizar que la seguridad jurídica y el correcto desempeño del notario, en la función autenticadora. El notario además, según el autor, goza de autonomía e imparcialidad; ambos principios le permiten manifestarse

de forma libre, constituyéndose en garantes de la seguridad jurídica y la buena fe que solicita la sociedad.

El Decreto Legislativo 1049 (en adelante Ley del notariado) en el artículo 2 define al notario como el profesional del derecho investido de la potestad de otorgar fe a los actos y contratos que se celebren ante él. Para tal efecto, formaliza la voluntad de los intervinientes a través de los instrumentos que les confiere autenticidad. Asimismo comprueba hechos y tramita asuntos no litigiosos (artículo parafraseado).

De Vettori (2020) haciendo interpretación del citado artículo define al notario como el profesional del derecho que da fe de los actos y contratos se celebren ante él, de esa manera, junto con el escrupuloso respeto de las formas brinda seguridad jurídica; asimismo, comprueba hechos y procesos no contenciosos. En esencia, es un asesor.

### **2.3.3.1. La fe notarial como contribuyente de la seguridad jurídica**

Mallqui (2016) sostiene que la fe pública notarial consiste en que el notario se convierte en testigo de que los intervinientes en los contratos y otros actos lo son en la realidad, para ello, cumple con acreditar las huellas y firmas en los instrumentos protocolares y extraprotocolares y da forma las declaraciones que las personas prestan. Asimismo, sostiene el autor, que esta es la función principal, pues es una atribución dada por el Estado.

En lo referente a la identificación de los participantes de los actos jurídicos contenidos en los instrumentos públicos emitidos por el notario, el artículo 55 de la Ley del notariado, establece que pueden obtenerse mediante la fe de conocimiento o la fe de identificación.

En ese sentido, la fe del conocimiento, se refiere al ámbito personal y directo del notario sobre la persona e identidad del otorgante, mientras que la fe de la identificación, se basa en la ausencia de dicho conocimiento y requiere que el notario verifique la identidad del otorgante de acuerdo con un orden de prelación, que incluye la comparación biométrica de las huellas dactilares a través del servicio del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) y opcionalmente la ficha RENIEC.

La fe pública que otorgan los notarios contribuye a la seguridad jurídica, tal como refiere Delgado (2022) al sostener que el principio de seguridad jurídica deriva de la fe que da el notario, debido a que los actos que ante él se celebran se tienen por válidos, ciertos y verdaderos ante todos. Asimismo, esa seguridad jurídica que da a las relaciones privadas se realiza debido al control de legalidad que realiza en nombre del Estado con el objeto de prevenir posteriores conflictos.

Por su parte, Soledad (2011) respecto a la necesidad de contar con notarios que brinden seguridad jurídica sostiene que es necesario debido a la complejidad de los negocios y la globalización que experimenta el mundo, para ello el notario latino da seguridad jurídica otorgando certeza al derecho y amparo a las personas.

### **2.3.3.2. La competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio**

El artículo 4 del precitado cuerpo normativo establece que el ámbito físico de la función notarial es provincial y el artículo 123-A de la ley del notariado, señala que las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario son nulas de pleno derecho.

Se agrega que se a establecido que dicha restricción no afecta a los servicios notariales que utilizan el sistema de comparación biométrica de huellas dactilares proporcionado por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC). En ese sentido, comprendemos que en principio la jurisdicción notarial es netamente provincial, sin embargo, si el notario cuenta con el sistema biométrico y hace uso del mismo en el otorgamiento de la escritura pública la jurisdicción del mismo para la realización de actos de disposición y administración, se amplía a un ámbito nacional.

Jurisprudencialmente, el TR, mediante las resoluciones N°465-2020-Sunarp-TR-T y 469-2020-Sunarp-TR-T de fecha 5/10/2020, ha establecido que el ámbito territorial de la función notarial es provincial, independientemente de la ubicación distrital que la ley establezca, según lo señalado en el artículo 4 del decreto legislativo N°1049 (decreto Legislativo del Notariado).

Aunado a ello, el tribunal emitió resoluciones con criterios contradictorios, en lo referente a la validez de las escrituras públicas de actos de disposición y administración, emitidas por notario de una provincia distinta que en la que se encuentra ubicado el predio materia del contrato.

En ese sentido, la resolución N°024-2019-SUNARP-TR-L del TR establecía que, si no es posible utilizar el sistema biométrico de identificación, el notario puede utilizar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado, y la escritura pública no será nula.

Por otro lado, la resolución N°781-2019-SUNARP-TR-T señala que, si no se puede emplear el sistema biométrico de identificación, la escritura pública de transferencia de un

predio situado fuera del ámbito territorial del notario sería nula, según lo establecido en el artículo 123-A de la Ley del Notariado.

En lo pertinente al procedimiento no contencioso de la usucapión en sede notarial, se regula como uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N°27157, con el propósito de permitir a los propietarios de edificaciones construidas sin licencia, conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, regularizar su situación legal.

El artículo 7 y 21 de la ley 27157 y su reglamento contenido en el TUO emitido por el Decreto Supremo 035- 2006 Vivienda, emitido el 6 de noviembre del 2006, señalan que la prescripción adquisitiva notarial procede cuando el poseedor carece de título de propiedad o cuando el terreno se encuentra inscrito a nombre de una persona diferente del vendedor, siempre y cuando se demuestre la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un período de 10 años.

En este sentido, la prescripción adquisitiva notarial es un mecanismo que permite la regularización de la situación legal de los propietarios de inmuebles que no cuentan con la documentación adecuada, pero que han poseído y mantenido el inmueble de manera pacífica y continua durante el tiempo señalado por la ley.

Ahora bien la Ley N°26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos) emitida el 27 de noviembre de 1996, es decir, antes de la entrada en vigencia de la ley 27157, no regulaba dentro de los procedimientos contenciosos que se podían tramitar notarialmente, la prescripción adquisitiva; es por ello que, con la Ley 27333, emerge a fin de complementarla y así facultar a los notarios para realizar el trámite de PAD.

En el ámbito doctrinal Galvez (2014) haciendo interpretación sobre la normativa que regula la prescripción adquisitiva notarial concluye que vía este mecanismo solo se pueden prescribir inmuebles urbanos o que estén ubicados en zona urbana. Serán urbanos si cuentan al menos con el proyecto inscrito de habilitación urbana y, será el segundo, cuando si bien es cierto no cuentan con el proyecto ni la recepción de obras inscrito, en la realidad ya cuenta con los servicios básicos.

Por ende, a través del uso de la vía notarial no se encontraría habilitada la posibilidad de prescribir predios rústicos o eriazos porque estos requieren un procedimiento especial para convertirse en predios urbanos, el cual se denomina como habilitación urbana, la misma que actualmente se encuentra regulada por la ley 29090 y cuenta con dos etapas denominadas anotación preventiva y recepción de obras.

Finalmente, la Ley 27333 en su artículo 5 también regula la competencia territorial del notario para conocer los procedimientos de prescripción, limitándola a la provincia donde está ubicado el inmueble. Es decir, si se tiene un inmueble ubicado en la provincia de Jaén, el competente para realizar el procedimiento de prescripción necesariamente será un notario de dicha provincia.

### **3. Materiales y métodos**

El presente artículo, se desarrolló haciendo uso de una investigación de tipo cualitativa, utilizando para ello, métodos de análisis documental, provenientes de tesis, artículos científicos contenidos en revistas, legislación y jurisprudencia nacional; haciendo uso de técnicas de fichajes textuales, bibliográficas y analíticas, las cuales permitieron validar la hipótesis planteada; la cual consigna que, si la inmatriculación registral de predios rurales se realiza conforme a la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial, entonces, se generará mayor certeza de la evaluación del cumplimiento de criterios prescriptorios.

### **4. Resultados y discusiones**

#### **4.1. Naturaleza del acto administrativo de inmatriculación registral y su relación con el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio**

En el presente apartado se realizará el análisis de la naturaleza acto de inmatriculación y su relación con la PAD desarrollada en el ámbito judicial, así como a nivel de los gobiernos regionales y locales; a fin de advertir las discrepancias y concordancia existentes entre los procedimientos y el análisis del cumplimiento de requisitos prescriptorios, llevados a cabo en cada uno de ellos, a fin de determinar si el acto prescriptorio realizado en todos ellos, se encuentra dotado de mecanismos suficientes para brindar seguridad jurídica a la sociedad.

##### **4.1.1. La inmatriculación registral como acto administrativo**

Para la incorporación de un predio a la base de datos de Sunarp, se realizada previamente un estudio, el cual abarca la calificación tanto técnica como legal, es decir el análisis del cumplimiento de los requisitos señalados por el RIRP, así como por las múltiples directivas existentes.

###### **4.1.1.1. Calificación técnica**

La calificación técnica del título en virtud del cual se va a inmatricular un predio se encuentra regulada en el artículo 20 del RIRP, a través del cual se exige el cumplimiento de determinados requisitos dependiendo de si el predio es urbano o rústico y, si están ubicados en zona catastrada o no catastrada. En el caso de predios urbanos ubicados en zona catastrada, se

advierde que debe presentarse el plano catastral y otros requisitos establecidos; en cambio, si el predio urbano está ubicado en zona no catastrada, deberá presentarse plano de ubicación que deberá ser suscrito por verificador y encontrarse visado por la municipalidad distrital correspondiente.

La resolución N°1923-2012-SUNARP-TR-L de fecha 28/12/2012, emitida por la cuarta sala del Tribunal Registral, señala que la visación de planos es un acto de carácter administrativo y en consecuencia, debe reunir los requisitos formales previstos en la ley 27444 (ley de procedimiento administrativo general); como son la fecha y lugar de emisión, el órgano por el cual es emitido, el nombre y la firma de quien lo emite, todo ello debido a que, estos elementos concluyen el proceso de documentación del acto administrativo.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que, en lo referente a la documentación técnica de predios ubicados en zonas rurales, el artículo 104 del capítulo III, de la ley 31145 (Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales) regula las disposiciones generales en lo referente a los servicios de expedición y aprobación de planos emitidos con fines de inmatriculación o cualquier acto referente a una modificación física del predio; señalando además que, los servicios catastrales de predios rurales, son brindados, en exclusividad por los gobiernos regionales.

En ese sentido, el artículo 11 del RIRP contempla que, cuando el acto que se solicite inscribir, contenga modificaciones físicas de un determinado predio o la incorporación de un inmueble a la base gráfica del registro, el área encargada del análisis técnico, denominada usualmente como catastro, deberá realizar la evaluación del requerimiento y a través de la emisión de un informe técnico realizado sobre la base gráfica actualizada con la que cuentan, señalará la factibilidad técnica de la inscripción del acto solicitado; siendo este informe vinculante en la evaluación y decisión tomada por el registrador.

Siendo así, una vez presentados los planos correspondientes, el área técnica de la oficina de Sunarp, se encargará de dibujar el polígono resultante de la descripción detallada del predio en el cuadro de coordenadas y los cuadros de área que obran en el expediente técnico, es decir en los planos de ubicación en caso de predios urbanos o el plano con código catastral en caso de predios rurales; a fin de constatar si dicho polígono recae en una zona en la cual no existan predios inscritos y verificar que corresponda al polígono del predio descrito en el instrumento público, adjunto al título materia de análisis.

#### **4.1.1.2. Calificación legal**

La calificación registral es realizada por el analista legal y posteriormente por el registrador, en esta etapa se evalúa el cumplimiento de los requisitos contemplados por el primer párrafo del artículo 2011 del CC, es decir la capacidad de los otorgantes, validez del acto y legalidad de los documentos; teniendo en cuenta el contenido del título, lo consignado en la partida electrónica y los antecedentes que obran en los títulos archivados de cada acto inscrito que sean relevantes en la evaluación del acto solicitado.

En lo referente a los instrumentos públicos y su veracidad, el registrador realizará las indagaciones necesarias para asegurarse de la autenticidad de los mismos a través de la revisión de autorizaciones que constan en el PSI; las cuales son subidas por notarios que se encuentren desarrollando sus funciones en la jurisdicción en la cual se emitió el instrumento materia de análisis de prescripción o, por el colegio de notarios que cuente con el archivo de los instrumentos emitidos por notarios que actualmente se encuentren cesados o han sido cambiados de jurisdicción.

Lo anterior tiene como fundamento la séptima disposición complementaria, transitoria y final de la ley del notariado, la cual señala que la presentación de partes notariales deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante Sunarp y, excepcionalmente, a solicitud, bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes.

Siendo así, el notario al expedir el parte o la copia certificada, señalará en este instrumento el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de un determinado acto ante Sunarp, siendo obligatorio para la presentación la incorporación en el PSI a través del cual se consignaran los datos de la persona que presentará el parte notarial o la copia certificada y las oficinas registrales no admitirán, bajo responsabilidad, los documentos que no cumplan con tal formalidad.

Una vez realizada esta validación, se procederá a la lectura del contenido del instrumento público, donde se analiza la identificación de los participantes, el tiempo transcurrido, la descripción de ubicación y características del predio, de existir contraprestación, que obre el cumplimiento de la misma y la suscripción de todas las partes, habiendo concluido ello, se dará lectura del informe técnico emitido por el área de catastro, el cual será determinante y vinculante para la calificación.

#### **4.1.2. La prescripción adquisitiva de dominio como acto jurídico**

Se considera que la PAD, al estar regulada en el CC, es un acto jurídico en sentido estricto; debido a que no puede ser considerada un hecho jurídico en sentido estricto, porque para aplicar los efectos jurídicos se tiene que advertir la voluntad de poseer con las características exigida por el CC para tal efecto, así como, tampoco se puede considerar un acto de autonomía privada porque no existe una reglamentación de intereses que tenga incidencia en la producción de los efectos.

##### **4.1.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio en la jurisprudencia**

La Corte Suprema se ha pronunciado sobre la PAD haciendo interpretación de los presupuestos que sirven para dictarla, esto es, los que están establecidos en el artículo 950 del CC, poniendo en evidencia de esa manera también la naturaleza de dicha institución. En ese sentido, a continuación, se expondrán casaciones que expresan, a partir de un caso concreto, los problemas que se pueden presentar en la labor de verificar la concurrencia de los presupuestos de la usucapión.

La casación N°14885-2017-Lima pone de manifiesto que la PAD si bien es cierto es una forma originaria de adquirir el derecho de propietario es usada como mecanismo de saneamiento de la propiedad, por lo tanto, sería prueba de la propiedad. En ese sentido, la Corte Suprema sostiene que, si alguien pierde su título de propiedad, puede interponer demanda de usucapión si la posesión cumple los requisitos del artículo 950, no está obligado a interponer exclusivamente la demanda de título supletorio (fundamentos 8.4.2).

En cuanto a la forma de cómo se deben cumplir los requisitos de la usucapión, la casación N°55-2017-La Libertad, estableció que deben cumplirse de forma copulativa y deben concurrir a la fecha en que solicitante interpone su demanda de usucapión. Es decir, basta que un requisito no se cumpla para que no se verifique la adquisición de la propiedad mediante esta institución.

Quiénes pueden solicitar la usucapión, fue un punto controvertido que resolvió la casación N°11026-2014-Piura, donde se sostuvo que las asociaciones si pueden adquirir la propiedad mediante usucapión. Esto último tiene como fundamento la calidad de sujeto de derecho de las personas jurídicas, no solo la asociación.

La sociedad de gananciales también puede adquirir la propiedad mediante la usucapión, en esa línea en la casación N°2176-99-Lambayeque se ha resuelto en su fundamento tercero que cuando la posesión fundamento de la prescripción se realiza durante la existencia de la

sociedad conyugal, por fuerza se tiene que inferir que la propiedad que se declare será a favor de dicha sociedad.

Hasta antes del 2010 los predios que eran materia de inscripción era los públicos y privados; sin embargo, en mérito a la ley N°29618 se prohibió que los bienes propiedad del Estado puedan prescribir; en ese sentido, en la casación N°17330-2018-Arequipa se estableció que la aplicación de dicho dispositivo legal no se puede dar retroactivamente, de tal manera que si respecto de un terreno del Estado se demanda la usucapión y el tiempo de posesión se cumplió antes de la entrada en vigencia de la prohibición, la PAD resulta procedente (fundamento sexto).

Los actos que merman la posesión pacífica también ha sido objeto de pronunciamiento de la Corte Suprema, en ese sentido, la casación N°2351-2017-Arequipa sostiene que no afecta la posesión pacífica la oposición y posterior amenaza del demandado en un anterior procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, debido a que a la fecha ya se había completado el periodo para prescribir. En consecuencia, todos los medios probatorios destinados a cuestionar la posesión pacífica tienen que haberse dado dentro del periodo para usucapir.

El acto que sí puede afectar la posesión pacífica, cuando ha sido objeto de reclamaciones en procesos judiciales o administrativos, así lo ha declarado la casación N°2153-2014-Huánuco; sin embargo, esta postura no ha quedado lo suficientemente clara, porque la Corte Suprema en otros pronunciamientos ha sostenido que la posesión pacífica no se afecta por la remisión de cartas notariales o la instauración de procesos judiciales, lo que sí generan es la interrupción de la prescripción.

Respecto a lo qué debe considerarse como justo título es uno de los aspectos que también la Corte Suprema ha tenido oportunidad de pronunciarse, a tal efecto, la casación N°61-2018-Lima Este refiere que es un acto jurídico que transfiere el derecho de propiedad de manera onerosa o gratuita, para lo cual se requiere el cumplimiento de todos los requisitos de validez del acto jurídico regulado en el artículo 140 del CC; la única salvedad es que hay casos en que ese título es ineficaz, por ende, solo se habrá transmitido la posesión, pero es indispensable la buena fe (fundamento 2.3.2). En esa misma línea se ha pronunciado la Corte Suprema respecto de este presupuesto en la casación N°3905-2017.

En la usucapión, dependiendo del tipo, el plazo de posesión varía, sin embargo, la casación N°2162-2014-Ucayali manifiesta que en el caso de la sucesión se puede sumar el plazo de posesión del causante y del heredero; empero, hace la precisión de que la posesión no se transfiere en la sucesión, sino que favorecerá al heredero que posea efectivamente. Otra de las casaciones que es importante citar es la 11683-2018-Ica, debido a que sostiene que cuando se

demande la PAD, el bien inmueble tiene que estar determinado, no necesariamente mediante una partida registral, sino al menos el área, medidas perimétricas, etc; y la posesión pacífica, pública y continua deben acreditarse respecto de dicha área.

#### **4.1.2.2. Consecuencias de la prescripción adquisitiva de dominio**

La casación N°55-2017-La Libertad en su fundamento octavo indica que los efectos que produce la PAD es la condena por la falta de interés del propietario, la segunda seguridad jurídica de los derechos patrimoniales y la conversión del poseedor a propietario. La usucapión es una forma de adquirir el derecho de propiedad, por lo tanto, el efecto que produce es ello, el acceso a la propiedad por el transcurso del paso del tiempo. Este mecanismo de acceder a la propiedad (conforme se indicó en la revisión de la literatura) tiene como fundamento la seguridad jurídica en el tráfico jurídico.

Donde existe discusión es en el efecto que produce la sentencia que declara fundado una demanda de PAD; un sector considera que la sentencia es constitutiva del derecho de propiedad, de tal manera que el poseedor será propietario a partir de que la fecha de emisión de la sentencia, otro sector considera que la sentencia tiene efecto declarativo, aunque aquí existe discrepancia respecto si se declara un derecho de propiedad ganado desde que se cumplió el requisito de temporalidad de la posesión o, se reconoce el derecho de propiedad desde que se empezó a poseer como propietario. Respecto de esta discusión nos mostramos de acuerdo con la doctrina mayoritaria que acepta que el efecto de la usucapión es desde la fecha que se empezó a poseer como propietario.

#### **4.1.3. Relación entre la inmatriculación registral y la prescripción adquisitiva de dominio**

##### **4.1.3.1. Resoluciones del Tribunal Registral**

El Tribunal Registral en múltiples resoluciones se ha pronunciado sobre la relación entre la inmatriculación registral y la PAD, argumentando al respecto que el primero tiene como fundamento al segundo, de esa manera se pone en evidencia que la inmatriculación registral encubre la usucapión. A continuación, se citará y comentará cuatro resoluciones que avalan lo indicado.

La resolución N°103-2017-SUNARP-TR en el fundamento tres, sostiene que la inmatriculación registral en mérito a título que exprese el dominio por cinco años está fundamentada por la prescripción corta, donde la buena fe y la posesión se presumen, la primera por ser una regla general del derecho y, la segunda, porque la posesión es del propietario. Asimismo, en el fundamento uno, el Tribunal Registral se pronuncia sobre las características que debe tener el título con antigüedad de cinco años para ser considerado justo título, debiendo

ser negocios jurídicos unilaterales o bilaterales que transfieran el dominio del predio y estar contenidos, por principio de titulación auténtica, en instrumento público.

En la resolución N°045-2015-SUNARP-TR, al igual que en el caso anterior, el Tribunal Registral encuentra el fundamento de la inmatriculación en la usucapión corta y agrega que, cuando un predio se inmatricula con base a título dominical con antigüedad de cinco años se asume que es propietario quien aparece como adquirente en el título y ejerció el dominio durante esos cinco años; no obstante, de darse el supuesto de que el transferente no sea propietario por alguna razón, esa falencia se habría subsanado con la usucapión. En ese sentido, en la misma resolución se sostiene, cuando en el negocio jurídico lo que se da en compraventa son acciones y derechos posesorios, por más que ese título tenga los años de antigüedad que se necesita, no es justo título para inmatricular.

Se debe tener especial cuidado, entonces, cuando se evalúa en sede registral el título con antigüedad de cinco años para inmatricular, en el entendido de que el título debe expresar cinco años de posesión como propietario, no como arrendatario por poner un ejemplo, porque la posesión se presume a partir de la propiedad y no al contrario. Esa presunción en sede judicial admite prueba en contrario, en sede notarial también, porque existen los mecanismos de oponibilidad; en cambio, en sede registral, la situación es distinta, tal como se verá en el punto que se tratará posteriormente.

La resolución N°388-2015-SUNARP-TR por su parte, sostiene que la usucapión es el fundamento de la inmatriculación con título con antigüedad de cinco años y expone una situación particular. Se presentó escritura pública que contenía la compraventa de un predio y tenía la antigüedad de cinco años; sin embargo, ese título fue tachado sustantivamente en primera instancia, debido a que, en el mismo, el vendedor declaraba que había adquirido el bien en virtud de un contrato de promesa de venta, por lo tanto, lo que se había adquirido es una obligación y preferencia para celebrar el negocio jurídico, más no la propiedad, en consecuencia, al haberlo declarado el vendedor en el contrato objeto de calificación, desvirtuaba la buena fe del adquirente y solicitante de la inmatriculación.

El Tribunal Registral, en la resolución citada en el párrafo precedente, revocó la tacha sustantiva del registrador, argumentando que es imposible desvirtuar la condición de propietario de la persona que transfiere, pues no es materia de evaluación los títulos anteriores, por lo tanto, presume la buena fe del solicitante de la inmatriculación a cuyo favor solicita se inmatricule el inmueble. En consecuencia, la inmatriculación tiene como fundamento la usucapión corta, sin embargo, no se puede cuestionar la buena fe o la posesión, porque es un procedimiento no contencioso.

Por último, en la resolución N°399-2016-SUNARP-TR, el Tribunal Registral fundamenta la inmatriculación en virtud de título con antigüedad de cinco años de la misma manera que los casos anteriores; sin embargo, hace la precisión de que los cinco años de antigüedad deben cumplirse antes de la fecha de asiento de presentación, debido a que cuando se realice la inscripción, la preferencia que se le da al derecho de propiedad ya inscrito se van a retrotraer a dicha fecha.

#### **4.1.3.2. Deficiencias registrales en la calificación de los requisitos prescriptorios**

En la actualidad la calificación registral realizada en Sunarp, en lo referente al acto de inmatriculación, se centra en evaluar el cumplimiento de la presentación de un instrumento público que cuente con más de cinco años de antigüedad y la documentación técnica correspondiente; siendo la base esencial para el ingreso del predio al registro, que la documentación presentada concuerde entre sí; es decir, que al margen de la evaluación de los rangos de tolerancias catastrales, pueda determinarse que el predio descrito en los planos y memoria corresponde al polígono del predio contenido en el instrumento público.

Ante ello, es necesario señalar que gran parte de la doctrina registral, a través de distintas resoluciones, siendo algunas de ellas, las N°045-2015- SUNARP-TR- y N°103-2017-SUNARP-TR- emitidas por el TR, advierten que el tiempo de antigüedad que debe cumplir el título o el conjunto de títulos prescriptorios es exigido en base a que se comprende al acto de inmatriculación como una forma de prescripción adquisitiva administrativa, la cual se erige en la prescripción ordinaria, contemplada en el CC.

Ahora bien, recordemos que en esencia la prescripción es aquella figura que genera el derecho de propiedad no solo a través de la existencia de un título de dominio; si no teniendo como protagonista el ejercicio de la posesión pacífica, continua, pública y como propietario, exigiéndose como requisito adicional en el caso de la prescripción ordinaria, la existencia de buena fe.

Como sabemos la evaluación integral de los requisitos prescriptorios, es realizada en sede judicial, notarial o a través de las municipalidades y gobiernos regionales, debido a que cuentan con los instrumentos y el personal necesario para realizar las visitas técnicas, el levantamiento topográfico, la inspección de la posesión, así como la publicidad del acto a realizar a través del uso de periódicos, carteles y notificaciones.

Ante ello, podemos advertir que el registro público estaría otorgando la titularidad sobre un predio a través del acto de inmatriculación basado en un acto de prescripción que no cumple con evaluar la posesión o la buena fe del sujeto que se reputa prescribiente; pues únicamente

realiza la evaluación del título y su correspondencia con la documentación técnica adjunta; situación que desde nuestra perspectiva tendría deficiencias que podrían afectar a terceros a través del otorgamiento de titularidad registral a un no poseionario o verdadero prescribiente.

Siendo así, a fin de brindar mayor seguridad jurídica, creemos necesario realizar una serie de cambios en la normativa nacional, tales como modificar y crear una cláusula de remisión del art 2018 del CC, suprimir el 17 del RIRP y ampliar el artículo 5 de la ley 27333, para así poder transferir la función de la evaluación del acto de prescripción ordinaria a sede notarial a fin de que el proceso de inmatriculación se realice habiendo confirmado extraregistralmente el total cumplimiento de los elementos necesarios para constituir propiamente una usucapión.

## **4.2. Extensión de la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en predios rurales**

### **4.2.1. Actual competencia notarial**

#### **4.2.1.1. Decreto Legislativo 1049**

El artículo 4 de la ley del notariado establece que el ámbito físico de la función notarial, es provincial y el artículo 123-A del precitado cuerpo normativo, señala que las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario son nulas de pleno derecho, es decir aparentemente establecería una forma de restricción en lo referente a la jurisdicción notarial.

Se ha establecido que dicha restricción no afecta a los servicios notariales que utilizan el sistema de comparación biométrica de huellas dactilares proporcionado por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC). En ese sentido, comprendemos que en principio la jurisdicción notarial es netamente provincial, sin embargo, si el notario cuenta con el sistema biométrico y hace uso del mismo en el otorgamiento de la escritura pública, la jurisdicción del mismo para la realización de actos de disposición y administración, se amplía a un ámbito nacional.

Bajo el mismo enfoque, múltiples resoluciones, emitidas por el tribunal registral, tomaron un mismo pronunciamiento en lo referente a la jurisdicción notarial; siendo las principales, las resoluciones N°465-2020 y 469-2020, en las cuales se resolvió que al tratarse de actos de gravamen o actos de transferencia realizados por personas naturales que se ubiquen fuera de la competencia en razón del territorio del notario, siempre que esté habilitado a brindar el servicio de comparación biométrica y haga uso del mismo en la emisión de los instrumentos

en los cuales se contengan predios ubicados fuera de su jurisdicción provincial, estos no serán nulos; es decir, la escritura pública contendrá un acto válido.

#### **4.2.1.2. Ley 26662 y Ley 27333**

En lo pertinente al procedimiento no contencioso de PAD en sede notarial, existe como uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N°27157 (ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común ), publicada en el diario oficial El Peruano el 20 de julio de 1999, con el propósito de permitir a los propietarios de edificaciones construidas sin licencia, conformidad de obra, o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, regularizar su situación legal.

El artículo 7 y 21 de la ley 27157 y su reglamento contenido en el TUO creado por el Decreto Supremo 035- 2006 Vivienda, emitido el 6 de noviembre del 2006, señalan que la prescripción adquisitiva notarial procede cuando el poseedor carece de título de propiedad o cuando el terreno se encuentra inscrito a nombre de una persona diferente del vendedor, siempre y cuando se demuestre la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un período de 10 años.

En este sentido, la prescripción adquisitiva notarial es un mecanismo que permite la regularización de la situación legal de los propietarios de inmuebles que no cuentan con la documentación adecuada, pero que han poseído y mantenido el inmueble de manera pacífica y continua durante el tiempo señalado por la ley. Ahora bien, la Ley N°26662 (Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos) emitida el 27 de noviembre de 1996, es decir, antes de la entrada en vigencia de la ley 27157, no regulaba dentro de los procedimientos contenciosos que se podían tramitar notarialmente, la prescripción adquisitiva; es por ello que, con la Ley 27333, emerge a fin de complementarlo y así facultar a los notarios para realizar el trámite de PAD.

En el ámbito doctrinal Galvez (2014) haciendo interpretación sobre la normativa que regula la prescripción adquisitiva notarial concluye que a través de este mecanismo solo se pueden prescribir inmuebles urbanos o que estén ubicados en zona urbana. Serán urbanos si cuentan al menos con el proyecto inscrito de habilitación urbana y, será el segundo, cuando si bien es cierto no cuentan con el proyecto ni la recepción de obras inscrito, en la realidad ya cuenta con los servicios básicos.

Por ende, a través del uso de la vía notarial no se encontraría habilitada la posibilidad de prescribir predios rústicos o eriazos porque estos requieren un procedimiento especial para

convertirse en predios urbanos, el cual se denomina como habilitación urbana, la misma que actualmente se encuentra regulada por la ley 29090 y cuenta con dos etapas denominadas anotación preventiva y recepción de obras.

Finalmente, la Ley 27333 en su artículo 5 consigna que la competencia territorial del notario para conocer los procedimientos de prescripción, limitándola a la provincia donde está ubicado el inmueble. Es decir, si se tiene un inmueble ubicado en la provincia de Jaén, el competente para realizar el procedimiento de prescripción necesariamente será un notario de dicha provincia.

#### **4.2.2. Competencia notarial para realizar prescripciones adquisitivas de dominio en predios rurales**

Como hemos podido advertir en los apartados anteriormente desarrollados, en la actualidad se tiene establecido que la jurisdicción notarial es provincial y puede extenderse a nivel nacional si el notario cuenta con el sistema de toma de identificación a través del Biométrico- Reniec; asimismo, en lo referente a los actos prescriptorios, la jurisdicción notarial se encuentra únicamente facultada a nivel provincial y en predios ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana.

El artículo 5 de la ley 27333 establece el procedimiento realizado por el notario en el análisis del acto prescriptorio, encontrándose este compuesto por, la solicitud presentada por el aspirante a prescribir ante el notario, realizándose así la evaluación del cumplimiento de los numerales 1), 2) y 3) del artículo 505 del CPC, la participación de testigos (de 3 a 6 personas mayores a 25 años); realizando posteriormente tres publicaciones con intervalos de tres días en el diario oficial El Peruano y en el de mayor circulación nacional, aunado a ello se realizaran notificaciones a los interesados, colindantes y se colocaran carteles en el predio materia de prescripción.

Realizados los citados actos, el notario procederá a solicitar a Sunarp la inscripción preventiva de la solicitud, a fin de incrementar la publicidad del acto que se está buscando inscribir de forma definitiva, adjuntando de ser el caso, la documentación técnica pertinente; en lo referente a este punto el LXII pleno, emitido en los días 5 y 6 de agosto de 2010, señaló que cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprende la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 RIRP, relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización.

Si el predio que se busca prescribir, forma parte de un predio inscrito o cuenta con fines de inmatriculación, se deberá adjuntar documentación técnica para identificar al mismo, es decir

planos de localización, ubicación e independización; en lo referente, el 15 y 16 de noviembre de 2012, a través XCIX PLENO, se creó un precedente de observancia obligatoria en el cual se señaló que es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan a Sunarp, para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico.

Una vez realizada la última publicación en los periódicos autorizados, se contabilizarán 25 días hábiles y de no mediar oposición alguna del trámite prescriptorio el notario procederá a emitir escritura pública a través de la cual declarará propietario al solicitante, siendo presentada ante Sunarp a fin de inscribir de forma definitiva el acto prescriptorio, debiendo tener en cuenta, que de ser el caso de un acto prescriptorio que recae sobre parte del predio y si en la etapa de anotación preventiva no se acompañó la documentación técnica del área remanente, deberá adjuntarse la misma en esta etapa.

Debe tenerse en cuenta que, si se presentara alguna oposición dentro del plazo permitido, el notario dará por finalizado el trámite comunicando del hecho al solicitante, al colegio de notarios y a la oficina registral correspondiente; contando el solicitante con el derecho inmediato de proceder en vía judicial con la tramitación del acto prescriptorio que busca inscribir ante Sunarp.

Como hemos podido advertir el procedimiento prescriptorio seguido en sede notarial, busca generar la mayor seguridad jurídica posible, debido al conjunto de mecanismos utilizados para la constatación del cumplimiento de una posesión continua, pacífica y pública, que puede o no contar con justo título; busca verificar plenamente la no afectación de terceros, a través de múltiples publicaciones, uso de carteles, notificaciones al posesionario y colindantes, apersonamiento al predio y un tiempo de 25 días a partir de la última publicación realizada.

Debido a ello, en lo referente a los actos de inmatriculación de predios rurales en base a instrumentos públicos que cuenten con un tiempo mayor a cinco años de antigüedad; advertimos que los notarios públicos podrían ofrecer un mejor análisis y mayor seguridad jurídica que el registro público; debido a que se realizaría una verdadera constatación de la posesión y se brindaría una publicidad que posibilitaría la oposición de este acto, si en caso se presentara un tercero que esté o crear estar siendo afectado de alguna manera.

En lo referente a la jurisdicción notarial y la posibilidad de realizar prescripciones adquisitivas de dominio ordinarias en predios rurales, podemos advertir que no contarían con impedimento alguno, debido a que al igual que las prescripciones de predios ubicados en zonas

urbanas o de expansión urbana; serían los notarios de la provincia en la cual se encuentra ubicado el predio rural, los encargados de realizar el acto prescriptorio con fines de inmatriculación.

#### **4.2.2.1. Intervención de los gobiernos regionales**

El reglamento de la ley 31145 contempla en su título III, lo referente a la formalización de predios rústicos de propiedad de particulares, señalando así el artículo 48, que los poseedores de un predio rústico de propiedad particular adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario, siempre que acrediten la explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de cinco (05) años.

En ese sentido, el artículo 49, del precitado cuerpo normativo señala que para declarar la propiedad por PAD se debe cumplir con acreditar la explotación económica por cinco años, ejercer la posesión pacífica, pública, como propietario, que no se discuta judicialmente el derecho de propiedad o posesión, respecto del predio involucrado. Asimismo, en el artículo 50, del reglamento se agrega que como prueba de la posesión se deberá presentar por lo menos dos (02) pruebas (una principal y otra complementaria) las cuales deben contener los datos de identificación del poseedor y del predio, cuando corresponda.

El numeral 65.1, contempla las etapas a las cuales se encuentran sujetas el procedimiento de declaración de propiedad por PAD de predios rústicos de propiedad de particulares que se inicie a solicitud de parte; entre las cuales podemos advertir que a partir de la presentación de la solicitud, se verificará los documentos y a través de una inspección de campo se realizará un levantamiento catastral, realizándose así una anotación preventiva de la existencia del procedimiento de declaración de propiedad por PAD.

Posteriormente a la citada anotación en Sunarp, se procederá a la notificación de los propietarios y a los terceros, brindándose así según el artículo 75 del reglamento de la ley 31145 la posibilidad de presentar oposición al procedimiento, en el plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al último día de efectuada la última publicación y desde el día siguiente de la notificación personal al interesado apersonado; de no existir oposición alguna, se procederá a la emisión de la resolución y a la emisión e inscripción del certificado de declaración de propiedad, concluyendo así el acto prescriptorio en esta sede administrativa.

#### **4.2.2.2. Evaluación de los requisitos en sede notarial**

Habiendo realizado el análisis de la evaluación del acto prescriptorio, llevado a cabo en sede notarial, así como en los gobiernos regionales; creemos pertinente tomar parte de cada uno

de ellos a fin de proponer los engranajes que podrían conformar la estructura del procedimiento a seguir, para realizar el acto de PAD ordinaria en sede notarial.

Siendo así, este tendría inicio con la solicitud presentada por el prescribiente, procediendo el notario a la evaluación del cumplimiento de los artículos 49 y 50 del reglamento de la Ley N°31145; con lo cual se estaría verificando la antigüedad del instrumento público, la explotación del predio ejercida de forma pacífica, ininterrumpida y como propietario por más de 5 años; es decir se analizaría el cumplimiento de los requisitos de un acto prescriptorio conforme a lo establecido por el artículo 950 del CC.

Asimismo, la evaluación de la presentación de los documentos requeridos por el artículo 50 del precitado reglamento, sustentaría que los colindantes o vecinos, así como la junta de regantes, tienen conocimiento pleno de que el solicitante del acto prescriptorio estaría poseyendo el predio, también bajo los fundamentos contemplados por el artículo 950 del CC.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos señalados en los párrafos precedentes, en notario deberá proceder a realizar los actos de publicidad correspondientes, a través publicaciones, las cuales deberán darse tres veces con intervalos de tres días en el diario oficial El Peruano y en el de mayor circulación nacional, aunado a ello; asimismo, se hará uso de carteles en lugares públicos tales como el predio a prescribir, la municipalidad distrital y la junta de regantes.

Ahora bien, al tratarse la investigación en concreto de la incorporación de un predio rural al registro en base a la evaluación de una prescripción adquisitiva ordinaria en sede notarial, es necesario señalar en este punto, que la documentación técnica que acompañará a la solicitud de prescripción, a fin de guardar concordancia con la legislación vigente, deberá ser emitida por los gobiernos regionales acorde al artículo 19 y 71 del decreto legislativo 31145.

Siendo así, una vez realizada la última publicación en los periódicos autorizados, se contabilizarán 25 días hábiles y de no mediar oposición alguna del trámite prescriptorio el notario procederá a emitir escritura pública a través de la cual declarará propietario al solicitante, siendo presentada ante Sunarp a fin de inscribir el acto de prescripción adquisitiva ordinaria, que, de recaer en área de predios no inscritos, generará la inmatriculación del predio.

#### **4.2.3. Propuesta normativa**

A fin de incorporar en la normativa nacional, la posibilidad de realizar prescripciones adquisitivas de dominio ordinarias de predios rurales en sede notarial, proponemos suprimir el artículo 17 del RIRG, ampliar la jurisdicción notarial contemplada para procesos prescriptorios,

en el artículo 21 de la ley 27157 e incorporar en el artículo 5 del decreto legislativo 27333, la estructura y requisitos a seguir para el análisis del acto prescriptorio ordinario en sede notarial.

## **5. Conclusiones**

El acto administrativo de inmatriculación, goza de una naturaleza especial, no contenciosa, debido a que se rige por la normativa registral y supletoriamente por el procedimiento administrativo, no permitiendo el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni la oposición a los actos inscritos y se encuentra intrínsecamente relacionado con el acto jurídico de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, debido a que la incorporación de un predio al registro encubre una evaluación prescriptoria carente de un análisis integral de los requisitos prescriptorios.

La jurisdicción notarial según lo establecido en el decreto legislativo 1049 y múltiples resoluciones del tribunal registral, se encuentra delimitada inicialmente a un ámbito provincial y en lo referente a la evaluación de actos prescriptorio, según lo establecido en el decreto supremo n° 035-2006-vivienda, la ley 27157 y la ley 27333, podrá realizarse únicamente en predios ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana; siendo así a fin de poder brindar un análisis suficiente de los requisitos prescriptorios en predios rurales que busquen su incorporación al registro, se propone ampliar la jurisdicción prescriptoria notarial a través de la modificación de la normativa vigente.

## **6. Recomendaciones**

1. Se sugiere suprimir el artículo 17 del Reglamento de inscripciones del registro de predios y ampliar las facultades notariales en lo referente a su jurisdicción en actos prescriptorios, a fin de trasladar así la facultad de evaluar el acto de prescripción adquisitiva ordinaria sobre predios rurales con fines de inmatriculación, a los notarios.
2. Se recomienda realizar las siguientes modificatorias en la ley N°27333:

Artículo 1o.- La función notarial prevista en la presente ley, deberá ser interpretada en concordancia por lo contemplado en 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, el decreto legislativo N°1049 y supletoriamente, por lo dispuesto en la ley N°26662, ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos y sus modificatorias y en lo que resulte aplicable de la ley N°31145.

Artículo 5o.- El trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N°27157 se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del CC, siguiendo el presente trámite:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la ley N°26662, en concordancia con lo dispuesto en la ley N°27157, la presente ley y lo contemplado en la ley N°31145.

b) Recibida la solicitud, el notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 del CPC. Siendo necesario que suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán explícitamente que conocen al solicitante y el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble. De tratarse de predios ubicados en zona rural, el trámite tendría inicio con la solicitud presentada por el prescribiente, procediendo el notario a la evaluación del cumplimiento de los artículos 49 y 50 del reglamento de la ley N°31145.

c) El Notario deberá publicar un resumen de la solicitud prescriptoria, en tres oportunidades, con intervalos de tres días en el diario oficial "El Peruano" o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Agregando además en el caso de predios rurales, el uso de carteles en lugares públicos tales como el predio a prescribir, la municipalidad distrital y la junta de regantes. En este punto, se solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N°27157 y en el caso de predios rurales la documentación técnica que acompañará a la solicitud de prescripción, a fin de guardar concordancia con la legislación

vigente, deberá ser emitida por los gobiernos regionales acorde al artículo 19 y 71 del decreto legislativo N°31145.

k) El presente trámite comprende la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones y terrenos ubicados en zonas rurales a las cuales se les ha asignado su correspondiente código catastral.

Siendo así, se deja constancia expresa que los literales, d), f), g), i), j) no necesitarían sufrir modificatoria alguna, para la ampliación de la jurisdicción prescriptoria notarial a predios rurales.

## 7. Bibliografía:

Angulo, T. (2016). *La prescripción adquisitiva de propiedad frente al último adquirente* (tesis pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo). Repositorio de tesis UPAO. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1814>

Araujo, H. (2019). *Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil peruano* (tesis maestría, Universidad Nacional de Cajamarca). Repositorio institucional. <https://repositorio.unc.edu.pe/handle/20.500.14074/2780>

Baique, M. (2019). *Causales de Interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio y la falta de unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión* (tesis pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo). Repositorio de tesis USAT. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2286>

Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio* (tesis pregrado, Universidad San Pedro). Repositorio institucional Universidad San Pedro. <http://publicaciones.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/9808>

Calderón, P. (2020). *Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica* (tesis pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo). Repositorio institucional UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/8584>

Casación n.°2176-99-Lambayeque. (1999, 07 de diciembre). Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (No indica, V.P). <https://acortar.link/WnLLr7>

Casación N°2229-2008. (2008, 23 de octubre). Corte Suprema (Manuel Sánchez-Palacios Paiva V.P). <https://acortar.link/IGCjik>

Casación 2153-2014-Huanuco. (2015, 15 de julio). Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Miranda Molina, V.P). <https://acortar.link/TwVbVs>

Casación n.°2162-2014-Ucayali. (2015, 15 de julio). Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Huamani Llamas, V.P). <https://acortar.link/iZ12V2>

Casación n.°11026-2014-Piura. (2015, 20 de octubre). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Rueda Fernandez, V.P). <https://acortar.link/lohGIR>

- Casación n.º55-2017-La Libertad. (2017, 26 de octubre). Sala Civil Permanente de la Corte Suprema (Huamani Llamas, V.P). <https://acortar.link/C225Gu>
- Casación n.º2351-2017-Arequipa. (2018, 17 de mayo). Sala Civil Permanente de la Corte Suprema (Huamani Llamas, V.P). <https://acortar.link/R7YYsH>
- Casación n.º3905-2017-La Libertad. (2018, 12 de julio). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Walde Jáuregui, V.P). <https://acortar.link/AwxJ7A>
- Casación 148885-2017-Lima Este. (2019, 12 de marzo). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Bustamante Zegarra, V.P). <https://acortar.link/djYLGg>
- Casación n.º17330-2018-Arequipa. (2020. 01 de septiembre). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Pariona Pastrana, V.P). <https://acortar.link/S3DFKT>
- Casación 61-2018-Lima Este. (2020, 11 de agosto). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Linares San Roman, V.P). <https://acortar.link/CFjZkU>
- Casación n.º11683-2018-Ica. (2020, 08 de septiembre). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Bustamante Zegarra, V.P). <https://acortar.link/JawcGQ>
- De Vettori, J. (2020). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius et Praxis*, 1(52), 187-196. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5068>
- Delgado-Alcivar, C. (2022). La responsabilidad como límite a la Fe Notarial de las Escrituras Públicas. *Dominio de las ciencias*, 8(3), 1180-1199. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8637929>
- Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Ediciones legales. [https://books.google.com.pe/books?id=gAplAwAAQBAJ&printsec=frontcover&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=gAplAwAAQBAJ&printsec=frontcover&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)
- Gonzales, G. (2012). La usucapión siempre vence al tercero de la buena fe pública registral. El inexistente problema de la “usucapión contra tabulas”. *Derecho y Cambio Social*, 9 (29), 1-44. [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2503/T033\\_47003871\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2503/T033_47003871_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gonzales, G. (2015). *La usucapión fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio* (3.ª ed.). Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2022). *Derecho registral y notarial* (5.ª ed.). Juristas Editores E.I.R.L.
- Gomez, S. (2012). *Metodología de la investigación*. Red Tercer Milenio.
- Hernandez y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación científica*. Interamericana Editores, S.A.

- Landa, C. (2014). La constitucionalización del derecho civil: el derecho fundamental a la libertad contractual, sus alcances y sus límites. *THEMIS: Revista de Derecho*, (66), 309-327. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12702/13255>
- Llontop, A. (2021). *Incorporación del notario en la tramitación de prescripción adquisitiva de predios rústicos* (tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Repositorio digital institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/77298>
- Llontop, E. (2018). *La adquisición del poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva* (tesis pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo). Repositorio institucional UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3417>
- Mallqui, M. (2016). Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. *Revista IUS*, 1(9), 1-18. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-1/paper08.pdf>
- Manrique, R. (2019). *La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio* (trabajo para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú). Repositorio institucional de la PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170900>
- Mayta, E. (2018). *La imprescriptibilidad de la reivindicación frente a la prescripción adquisitiva del posesionario* (tesis pregrado, Universidad Nacional de Piura). Repositorio institucional UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/1403>
- Muro, A. (2017). *La inclusión de las personas jurídicas en el Decreto Legislativo 1049 respecto a la disposición de predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario* (tesis pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Repositorio institucional digital. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/11469>
- Pérez, D. (2019). *Efectos de la actual regulación normativa de la oposición a la prescripción adquisitiva de dominio predial notarial* (tesis pregrado, Universidad Nacional de Trujillo). Repositorio institucional UNITRU. <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/15450>
- Pizarro, M. (2022). *La usucapión y el derecho de propiedad en el predio Ayrabamba, Vilcashuaman, Ayacucho, 2021* (tesis pregrado, Universidad Peruana de las Américas). Repositorio institucional de la Universidad Peruana de las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/2574>
- Kresalja, B. y Ochoa, C. (2017) *Derecho constitucional económico*. Fondo Editorial PUCP.
- Resolución n.º1923-2012. (2012, 28 de diciembre). Tribunal Registral (Walter J. Poma Morales, V.P). <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/1923-2012-SUNARP-TR-L.pdf>
- Resolución n.º 045-2015. (2015, 30 de enero). Tribunal Registral (Robert S. Zavaleta, V.P). [javascript:muestra\('02','04','04','01','045%2D2015%2DSUNARP%2DTR%2DT'\)](javascript:muestra('02','04','04','01','045%2D2015%2DSUNARP%2DTR%2DT'))
- Resolución n.º388-2015. (2015, 17 de agosto). Tribunal Registral (Tito, A. Torres Sanchez, V.P). [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/388-2015-SUNARP-TR-T%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/388-2015-SUNARP-TR-T%20(1).pdf)

- Resolución n.º 399-2016. (2016, 09 de septiembre). Tribuna Registral (Rosa, I. Bautista Ibáñez, V.P). [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/399-2016-SUNARP-TR-T%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/399-2016-SUNARP-TR-T%20(1).pdf)
- Resolución n.º 103-2017. (2017, 03 de marzo). Tribunal Registral (Rosa, I. Bautista Ibáñez, V.P). [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/103-2017-SUNARP-TR-T%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/103-2017-SUNARP-TR-T%20(1).pdf)
- Resolución n.º 024-2019. (2019, 03 de enero). Tribunal Registral (Rosario del Carmen Guerra Macedo, V.P). <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/024-2019-SUNARP-TR-L.pdf>
- Resolución n.º 781-2019. (2019, 26 de septiembre). Tribunal Registral (Luis E.Ojeda Portugal, V.P). [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/781-2019-SUNARP-TR-A%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/781-2019-SUNARP-TR-A%20(1).pdf)
- Resolución n.º 465-2020. (2020, 5 de octubre). Tribunal Registral (Maritha Escobar Lino, V.P). [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)
- Resolución n.º 469-2020. (2020, 5 de octubre). Tribunal Registral (Walter E. Morgan Plaza, V.P). <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2837957/RES.%20469-2021-SUNARP-TR-L.pdf?v=1645193921>
- Soledad, J. (2011). El notario como garante de los derechos de las personas: Reflexiones sobre beneficios de la función notarial en el ámbito de las personas como entes sujetos de derechos y obligaciones. *In Iure*, 1(1), 144-157. <https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/iniure/article/view/126>
- Taboada, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de propiedad* (tesis pregrado, Universidad San Pedro). Repositorio institucional Universidad San Pedro. <http://publicaciones.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10243>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 1(68), 71-79. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987>
- Vicuña, L. (2012). Prescripción adquisitiva de dominio y garantía hipotecaria inscrita sobre el predio ¿Qué debería prevalecer? Un análisis para una futura regulación. *Derecho y Cambio Social*, 9(30), 1-8. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5492686.pdf>
- Yangua, D. (2017). *La prescripción adquisitiva de dominio como forma de extinción de la hipoteca* (tesis pregrado, Universidad Nacional de Piura). Repositorio institucional UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/1333>