

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LAS DEFICIENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA
REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, 2016-2021”

Tesis para optar al título profesional de:

ABOGADO

Autores:

Lucy Margoth Flores Rodriguez

Walter Vicente Flores Tipte

Asesor:

Mg. Michael Lincoln Trujillo Pajuelo

Código ORCID <https://orcid.org/0000-0002-0757-2349>

Lima - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Patricia Cepeda Gamio	08144095
	Nombre y Apellidos	N° DNI

Jurado 2	Harold Velazco Marmolejo	42390174
	Nombre y Apellidos	N° DNI

Jurado 3	Emilio Balarezo Reyes	40343109
	Nombre y Apellidos	N° DNI

DEDICATORIA

A mi madre Adela que me ha inculcado los valores y responsabilidades, a mi pareja Arcila que me apoya día a día, a mi hija Damaris que me motiva a seguir adelante en mis proyectos profesionales.

A mis maestros quienes me brindaron los conocimientos necesarios en la carrera de derecho.

Walter

A mis padres; Juana y Teodoro, porque han dado razón a mi vida, por su amor, consejos, su apoyo incondicional y paciencia, ya que a pesar de sus limitaciones siempre me dieron lo mejor.

A mis maestros quienes formaron mi educación y aprendizaje para forjar estrategias en el desarrollo de la presente tesis.

Lucy

AGRADECIMIENTO

A Dios:

Por darnos la oportunidad de seguir por el camino de la superación.

A nuestro Asesor:

Dr. Michael L. Trujillo Pajuelo por su gran apoyo, su tiempo compartido,
motivación para la elaboración de este proyecto de tesis y por supuesto por impulsar el
desarrollo de nuestra formación profesional.

Lucy y Walter

Tabla de contenido

JURADO CALIFICADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
ÍNDICE DE FIGURAS	8
RESUMEN	9
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	10
1.1. Realidad problemática	10
1.2. Formulación del problema	25
1.2.1. Problema General	25
1.2.2. Problemas Específicos	25
1.3. Objetivos	26
1.3.1. Objetivo general	26
1.3.2. Objetivos específicos	26
1.4. Hipótesis	26
1.4.1. Hipótesis general	26
1.4.2. Hipótesis específicas	27
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	28
2.1. Tipo de investigación	28
2.2. Población y muestra	29

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	33
2.4. Procedimiento	34
2.4.1 Entrevistas a especialistas	34
2.4.2 Resoluciones del Tribunal Registral	44
2.4.3 Resoluciones del Consejo del Notariado	51
2.4.4 Análisis de las normas sobre prescripción	52
2.4.5 Derecho comparado	57
2.5. Aspectos éticos	59
CAPÍTULO III: RESULTADOS	60
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	66
4.1 Discusión	66
4.2 Conclusiones	71
REFERENCIAS	72
ANEXOS	72

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población Y Muestra De Entrevistados	30
Tabla 2 Población Y Muestra De Resoluciones Del Tribunal Registral	32
Tabla 3 Total Nacional De Resoluciones Del Tribunal Registral 2016-2021, Por Tipo De Acto	44
Tabla 4 Total De Resoluciones Emitidas Por El Tribunal Registral 2016-2021 Sobre Prescripción Adquisitiva	45
Tabla 5 Total De Resoluciones Del Tribunal Registral 2016-2021 Sobre Prescripción Adquisitiva Notarial Por Tipo De Observación Correspondiente A La Zona Registral Ix - Sede Lima	46

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Diseños de investigación.	28
figura 2. Tipos de investigación.	29
figura 3. Técnicas y sus instrumentos. Elaboración propia.	33
figura 4. Cuadro comparativo de la entrevistas elaboración propia	43
figura 5. Total de resoluciones del tribunal registral 2016-2021, por tipo de acto.....	45
figura 6. Total de resoluciones del tribunal registral sobre prescripción adquisitiva 2016-2021 por zonas registrales	46

RESUMEN

La tesis trata de LAS DEFICIENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, 2016-2021, se plantearon como objetivos determinar las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral, verificar de los resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial, verificar de los resultados de la calificación registral si en los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión se cumple con determinar el área remanente.

La investigación es de diseño no experimental, de tipo cualitativo y nivel descriptivo, con recojo de datos transversal. Asimismo, se utilizó las siguientes técnicas: análisis de fuente documental (investigaciones), análisis del marco normativo, derecho comparado, marco jurisprudencial del Tribunal Registral y del Consejo del Notariado, así como entrevistas a registradores públicos.

La conclusión a la que se arribó es que como resultado de la calificación registral algunos títulos de prescripción adquisitiva notarial estarían siendo observados, entre éstas, las más frecuentes son la falta de emplazamiento al titular registral y la falta de presentación de planos del área remanente.

PALABRAS CLAVES: Prescripción adquisitiva notarial, emplazamiento al titular registral, área remanente, calificación registral.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Hoy en día, se considera al derecho de propiedad como el derecho real absoluto, ya que comprende el poder jurídico que tiene una persona sobre el bien permitiéndole utilizar, disponer, disfrutar, reivindicar, dar en garantía e introducir modificaciones en el bien. Es parte del patrimonio de todas las personas constituyendo su activo más importante, que además constituye una garantía para el crédito, características que no se manifiesta cuando la propiedad sobre bienes inmuebles no se encuentra inscrita.

Si bien en la actualidad se puede inscribir la propiedad en mérito a una compra venta, anticipo de herencia, donación, permuta, adjudicación, entre otros, muchos de los predios no cuentan con la propiedad inscrita, debido a la falta de título derivativo, ante este problema surge la prescripción adquisitiva como un mecanismo de saneamiento de la propiedad, que se puede tramitar a nivel judicial, notarial y administrativo, donde se debe acreditar la posesión como si fuera propietario, de manera pacífica, pública y continua, y demás requisitos que establece la Ley, para ser declarado propietario.

La Ley N° 27333 otorga facultades al notario público, para tramitar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble siempre y en la medida que no exista contienda, si durante el procedimiento se presente oposición, la prescripción debe ser tramitada judicialmente.

En principio la competencia para declarar a una persona como propietario por prescripción correspondía al Poder Judicial, pero debido a que el Poder Judicial en la actualidad demora entre 5 a 8 años en concluir este tipo de procesos, el Estado se vio en la necesidad de establecer que el mismo se puede tramitar a nivel notarial o administrativo.

En el Sistema Registral Peruano, se maneja el Sistema del Folio Real en los Registros de Bienes y el Sistema del Folio Personal en los Registros de Personas. Se aplica el Sistema de Inscripción con el archivo de los títulos inscritos. La inscripción no convalida los actos inscritos que pueden ser cuestionados judicialmente, según indica el Reglamento General de los Registros Públicos.

En muchos casos, antes de que el prescribiente inicie el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, el propietario no poseedor del bien, intenta quedarse con el bien por eso pretende gravar o disponer del bien, hasta lo inscriben pues no existe ningún obstáculo o defecto para que el registrador observe el título. Entre el conflicto que existe entre el propietario no poseedor y el prescribiente, no existe duda que gana el prescribiente.

Si bien la prescripción es un asunto no contencioso, puede volverse contencioso, como en el caso de presentarse una oposición, situación donde la competencia del notario cae, en tal razón el solicitante debe recurrir al Poder Judicial. Sin embargo, nosotros consideramos que la oposición no debe formularlo cualquier persona sin necesidad de fundamentar su oposición como se viene observando en la prescripción notarial, sino únicamente debe presentarlo quien también reclama un derecho de propiedad sobre el bien a prescribir fundamentando su oposición.

En muchos procesos notariales, el notario, no estaría cumpliendo con emplazar a los titulares registrales o lo estaría realizando defectuosamente, generando la indefensión de éstos, lo que en el fondo también convierte al título inscrito en pasible de demanda judicial de nulidad de la prescripción adquisitiva notarial. Por otro lado, cuando se prescribe un predio inscrito en otro de mayor extensión, no se estaría cumpliendo con determinar dentro del procedimiento notarial el área remanente, por lo que en muchos casos es causal de denegatoria de la inscripción.

En la presente investigación se verificó cuál ha sido el resultado de la calificación registral de títulos de prescripción adquisitiva notarial, se determinó los defectos más frecuente, cuáles serían sus causas y cómo revertirlos. En este contexto, nuestra tesis tuvo como objetivo determinar las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.

Antecedentes

Larico (2017) en su tesis titulada:

Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial, hace ver que los notarios del Distrito Notarial de Puno frecuentemente inobservan los siguientes requisitos:(i) No todos los medios probatorios están acompañados como anexo al momento de presentar la solicitud, (ii) los testigos no han especificado que tiempo el solicitante viene poseyendo el inmueble, (iii) No aparece ninguna notificación a los anteriores propietarios y/o sus herederos, (iv) se omite colocar el cartel en el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio. (p. 199)

Maldonado (2017) en su tesis titulada

Influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva notarial y la implementación de las Leyes 27157-27333 en la formalización de los predios urbanos del cono norte de Lima 2014-2016, analizando la encuesta que desarrolló señala que el 16% casi nunca notifica el trámite de prescripción adquisitiva. Esta tesis, hace entrever lo que es nuestro problema de investigación, cual es la falta de notificación al titular registral. (p. 58)

Berrocal (2018) en su tesis titulada:

La prescripción adquisitiva y sus implicancias y el Derecho a la Propiedad en sede notarial, recomienda que es necesario que los notarios públicos sean muy acuciosos con el personal que tramitan los casos de prescripción adquisitiva de dominio, a fin que se verifique debidamente, tanto los documentos como la capacidad de las personas, a fin de evitar posteriores acciones judiciales, nos señala también que cuando la oposición del tercero es maliciosa el juez de oficio debe comunicar a la fiscalía. (pp 111-112)

Pinchis (2018) realizo su tesis titulada:

Calidad de sentencias sobre prescripción adquisitiva de dominio, en el expediente N° 00826-2012-0-2402-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Ucayali – Coronel Portillo, 2018, sostiene que la notificación debe asegurar que los justiciables tomen conocimiento de su causa. Las notificaciones en cualquiera de sus formas indicadas en la ley, deben permitir el ejercicio del derecho a la defensa, la omisión de estos parámetros implica la nulidad del acto procesal, que necesariamente el Juez debe declarar a efectos de salvaguardar la validez del proceso. (pp 22-23)

Ticona (2017) desarrollo su tesis titulada:

Eficacia de los Procedimientos Administrativos de Prescripción Adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal de Lima Norte, ha concluido que la prescripción adquisitiva llevada a cabo por COFOPRI se ha convertido en ineficaz, pues es un procedimiento complejo y que demora demasiado, debido a la desactualización de sus normas, exigencia de documentos innecesarios y la falta de presupuesto. (p. 88)

Parvina (2017) en su tesis:

La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencia de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015, concluye respecto a la buena fe en la prescripción adquisitiva existe dos posiciones que señalan uno que debe aplicarse la buena fe subjetiva, y la otra la buena fe objetiva. La buena fe subjetiva consiste en la confianza en el actuar honesto de la persona que está adquiriendo el bien, mientras que la buena fe objetiva consiste en acreditar la diligencia con la que actúa el prescribiente. (p. 112)

Solano y Córdova (2017) en la tesis:

Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial” señalan que la prescripción adquisitiva es asunto contencioso, por ello la prescripción notarial contravendría a la Constitución, al Código Civil y Procesal Civil. (p. 179)

Toledo (2017) en su tesis

Consecuencias jurídicas de las facultades de los notarios en la determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio, sostiene que se debe facultar a los notarios determinar la relevancia de las oposiciones. (pp 47-48)

León (2017) en su tesis:

Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos en el Perú, afirma que todas las notificaciones que se realizan dentro del procedimiento de prescripción adquisitiva se realizan con la finalidad de proteger intereses y derechos de los emplazados. (p. 128)

Pretel (2021) en su tesis:

La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial, señala que los interesados en el proceso de prescripción adquisitiva notarial deben ser notificados siempre que sus domicilios sean conocidos, en caso que se desconozca su domicilio deben ser notificados vía edicto, se trate de personas naturales o jurídicas.(p. 54)

Cabrera (2017) en la tesis:

El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque, sostiene que uno de los cuestionamientos al procedimiento de prescripción adquisitiva regulada en el Decreto Legislativo 667, estaba referido a la notificación al propietario, pues si bien conforme el artículo 23 del mencionado Decreto establecía que el registrador debería ordenar la notificación de la inscripción de la posesión, en la práctica se reemplazó con las publicaciones, lo que generó que muchas veces el propietario nunca se enteraba. (p. 163)

Prescripción adquisitiva notarial

Gálvez (2014) sostiene “La prescripción adquisitiva como un modo originario de adquisición de la propiedad y como una institución que cumple una función social, porque otorga propiedad a quién explota el bien, y excluye de dicha propiedad al que descuida el predio”. (p. 18)

Levitán (1990) sostiene “La prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante un plazo que exige la ley”. (p.38)

Alvarez (1986) indica “La prescripción adquisitiva puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad”. (p.143)

La transformación a que alude el autor se da por el sólo transcurso del tiempo, sin embargo, es necesario un proceso o procedimiento que concluya con una sentencia o escritura pública donde se declare la propiedad, es decir, la sentencia o la escritura pública constituyen un título formal de la propiedad.

En el sistema jurídico peruano existe una serie de clasificación de la prescripción, dependiendo del tiempo, tipo de bien, competencia de los funcionarios. En este esquema la prescripción puede ser: a) Dependiendo el tiempo que se requiere la prescripción puede ser larga (extraordinaria) y corta (ordinaria), en caso de inmuebles se requiere 5 años para la ordinaria y 10 para la extraordinaria, mientras que tratándose de bienes muebles será 2 y 4 años respectivamente; b) De acuerdo al tipo de bien, será prescripción de bienes inmuebles y de bienes muebles; y, c) Dependiendo del funcionario a cargo de la prescripción será judicial, notarial o administrativa, en este último caso la prescripción será por parte de las municipalidades provinciales, COFOPRI o los gobiernos regionales.

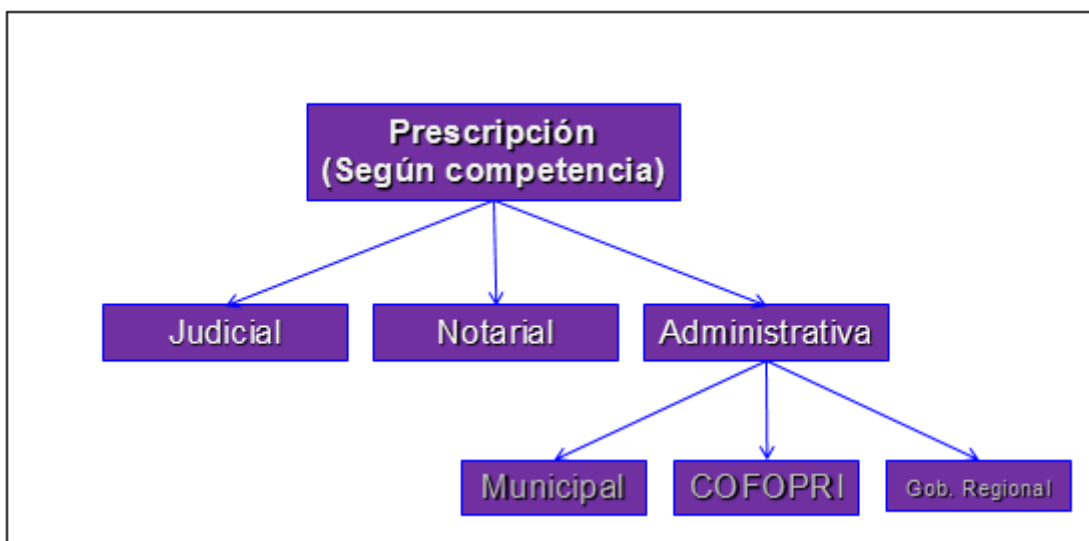


Figura 1. Clases de prescripción adquisitiva en función a la competencia de los funcionarios públicos – Figura de elaboración propia.

La prescripción judicial puede comprender la prescripción larga o corta, de bienes muebles o inmuebles. Sin embargo, la prescripción adquisitiva notarial sólo puede ser prescripción larga y de bienes inmuebles llamados predios urbanos, mientras que la prescripción administrativa a cargo de la municipalidad y COFOPRI sólo es respecto de la prescripción larga de predios urbanos, en tanto que la prescripción larga de predios rurales está a cargo de los gobiernos regionales.

El fundamento por el que la prescripción notarial y administrativa sólo es larga es que sólo el juez el único que puede evaluar la buena fe y el justo título que requiere la prescripción corta u ordinaria.

Artículo 36 del Decreto Supremo N° 035-2006VIVIENDA, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, sostiene que “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio” (p. 145).

En este contexto, para esta investigación, definimos como prescripción notarial como la prescripción adquisitiva a cargo de los notarios.

Calificación registral

Panay (2011) afirma que:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. (p. 95).

Delgado (1999) sostuvo

La calificación registral es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenida en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad. (p. 254)

Lescano (2018) indica que:

Resulta erróneo identificar plenamente ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad), el principio de legalidad sólo es un aspecto de la calificación, siendo éste más amplio que comprende la determinación de obstáculos que emanen de la partida (tracto sucesión, impenetrabilidad y prioridad excluyente) entre otros. (p. 36)

El artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. (p.46).

El artículo 32 de la misma norma, regula los alcances de la calificación registral y nos dice que comprende:

a) Confrontar la adecuación a los antecedentes registrales; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción; c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; y, i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. (p. 143).

Si bien todo título tendría que calificarse, pero por disposición del artículo 2011 del Código Civil los partes judiciales no serían materia de calificación, en estos casos, el registrador sólo puede pedir aclaración, y ante la reiteración del Juez tendría que inscribirlo bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de ser el caso.

Según Delgado (1999) la calificación en el Sistema Peruano es sumamente rigurosa, porque no se queda en la forma, sino que va al contenido mismo, a esto se debe que al inscribirse el título surge los principios de legitimación y de fe pública registral. (Delgado, 1999, pp. 255-256). Es decir, los efectos de la inscripción de un título serían que el título

logra una seguridad jurídica a través de la oponibilidad que hace eficaces los principios de legitimación y de fe pública registral.

Los efectos que da la inscripción se debe a que el título inscrito mereció calificación positiva, por ello, todos los títulos deben inscribirse previa calificación, entre ellos los partes judiciales, administrativos, notariales.

Dado el fenómeno de la desjudicialización debido a que los procesos judiciales cada día se hacen más lentos, complejos y hasta onerosos, el Estado ha decidido otorgar competencia a ciertos organismos como INDECOPI, municipalidades, notarias, gobiernos regionales, COFOPRI, entre otros, para conocer procesos que antes correspondían al Poder Judicial. Dentro de este marco, se otorgó competencia a los notarios para llevar a cabo los procedimientos de título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de área de predios urbanos y siempre que durante su trámite no exista oposición. En la medida que son procesos, que en principio correspondían al Poder Judicial, los notarios sostenían que deben tener todas las prerrogativas que los procesos judiciales, es decir, no debe ser materia de calificación, en este contexto se aprobó Directiva N° 013 – 2003-SUNARP/SN a través de la Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN.

El resultado de la calificación registral puede ser positiva o negativa. Es positiva cuando el registrador inscribe o liquida el título, mientras que es negativa cuando observa o tacha sustantivamente el título. La inscripción se produce cuando luego se la calificación no se advierte defecto alguno y se advierte que el usuario pagó todos los derechos registrales, la liquidación cuando no teniendo defectos el usuario no pagó todos los derechos registrales, mientras que la observación se formula cuando el registrador advierte defecto que el usuario puede subsanar, y la tacha sustantiva cuando se advierte que existe defectos no subsanables.

En este marco teórico, cuando un título de prescripción adquisitiva es presentado al Registro para su inscripción, existe la llamada calificación registral, que no es otra cosa que el examen de legalidad del título, es decir, se tiene que ver si el título está acorde con el ordenamiento legal, dando como resultado que el registrador puede inscribir, liquidar, observar o tachar sustantivamente el título. La tacha sustantiva recae cuando luego de la calificación se advierte que existen defectos no subsanables, observación frente a los defectos subsanables, liquidación si faltan pagar derechos registral e inscripción si están pagado todos los derechos y no existe defecto subsanable.

Emplazamiento al titular registral

Desde una perspectiva socio-económico se puede sostener que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de convertir en propietario a quien durante un tiempo exigido por ley se conducía en la posesión como si fuera el propietario, de esta forma se fomenta el trabajo y el mejoramiento de los bienes. Sin embargo, también es un castigo a quien abandona lo suyo prescindiendo del interés colectivo, en consecuencia, si el bien se encuentra inscrito, también se procederá a la cancelación del título del último propietario. En este último esquema, es necesario el emplazamiento al titular registral con la finalidad que pueda decidir ejercer o no las acciones necesarias para evitar una cancelación indebida.

La notificación al último titular registral no sólo debe realizarse en la prescripción adquisitiva judicial, sino también en el notarial y administrativo. En particular, en la prescripción adquisitiva notarial es de capital importancia la notificación al último titular registral a efectos de que éste pueda ejercer el derecho de oposición y de esta manera sustraer la competencia notarial.

Respecto de un predio inscrito, cada vez que se produzca una transferencia debe inscribirse, por ello observaremos varias titularidades inscritas, sin embargo, al inscribirse

una nueva transferencia el anterior pierde la titularidad. En este esquema, Gálvez (2014) sostiene que la notificación requerida en el procedimiento de prescripción notarial al titular registral, debe entenderse al último titular del derecho de propiedad inscrito. (pp 34-35)

Determinación del área remanente

Según el glosario de términos del COFOPRI se define al área remanente como el área que resta en la partida matriz de un predio, luego de efectuada la desmembración o independización. (Resolución N° 001-2006-COFOPRI/PC, 2006).

El artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013) regula los requisitos que toda independización debe tener, entre ellos se exige el plano de los predios a independizar y de ser el caso del área remanente. Este último supuesto se da cuando el interesado sólo tiene legitimidad para independizar parte del predio, entonces el Registro obliga a que también presente el plano del área remanente.

A decir de Noriega (2017) la regla general es que el título en mérito del cual se solicita la independización debe contener la descripción tanto de la porción que se independiza como de la porción remanente que quedará en la partida matriz, ello sobre la base del principio de especialidad que en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se concretiza con la técnica de inscripción de folio real, según el cual por cada predio debe abrirse una partida registral en la que se le describa con la mayor precisión. (p. 538).

La Cuarta Disposición Final y Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013) señala textualmente:

“CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.”

Cuando una persona solicita la prescripción de un predio que está enclavada en otro de mayor extensión que se encuentra inscrito en el Registro de Predios, es necesario también señalar el área remante, pues en base al principio de folio real, esa porción inscrita se debe independizar en un folio independiente donde se inscriba todos los actos relacionados a éste, la prescripción no se puede inscribir en la partida matriz, por cuanto esta partida, por folio real, sólo admite la inscripción de actos que tiene que ver con toda la matriz. En este esquema, para inscribir la prescripción de un predio que forma parte de otro de mayor extensión el notario debe presentar los documentos técnicos tanto del área a independizar, como del remante, en la presente tesis tendemos a verificar si estos documentos referentes al área remanente se están presentado al Registro de Predios.

A manera de conclusión debemos señalar que cuando pretendamos inscribir una prescripción de un predio ubicado en otro de mayor extensión, no sólo se debe presentar planos y memoria descriptiva del área a independizar, sino también del área remanente.

Jurisprudencia Judicial

De la Casación 4229-2017-Lima, se advierte que el hecho de no incorporar en la prescripción judicial a una persona que sostiene tener derecho acarrea la nulidad del mismo, en efecto, en el caso, una persona sustentando tener derecho de propiedad en base a una

sentencia de otorgamiento de escritura pública, pide la nulidad para incorporarse al proceso y hacer valer su derecho, sin embargo, en primera y segunda instancia no fue admitida, y la Corte Suprema casa con la finalidad que se declare nulo lo actuado para incorporar a dicho titular.

De esta casación se puede colegir que el emplazamiento a un titular, más si es registral, es de capital importancia, su falta de realización acarrearía la nulidad del proceso. Si esto es a nivel judicial con mucha más razón en el caso de la prescripción adquisitiva notarial.

En el expediente 01225-2009-0-0501, la señora María Natalia Chávez Solórzano pide la nulidad de la declaración de la prescripción notarial formalizada por Escritura Pública N° 220-2008 de fecha 20 de agosto del 2008, tramitada en la notaria del Notario Público Doctor Dalmacio Azparrent, a favor de Olinda Miranda Huamán y Lucha Bernardina Miranda Huamán, por cuanto éstas últimas habrían ocultado que el padre de ellas y la demandante eran propietarios y fueron titulados por COFOPRI el 28/01/2000, con lo que prueban que no habrían cumplido los años de posesión requeridos, y la demandante no fue notificada por del procedimiento notarial. Las sentencia de primera y segunda instancia declaran la nulidad, por lo que sientan precedente que los titulares de los predios a prescribir deben ser notificados, bajo pena de declararse la nulidad de la prescripción notarial.

Marco normativo de la prescripción adquisitiva notarial

Dentro del marco normativo encontramos las siguientes normas:

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

- Ley 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común
 - Decreto Supremo 035-2006-Vivienda - Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
 - RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 097-2013-SUNARP-SN, que aprueban Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP
 - DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Cuáles son las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Los notarios cumplieron con emplazar al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021?

¿En los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente?

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Determinar las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.

1.3.2 Objetivos específicos

Verificar de los resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.

Verificar de los resultados de la calificación registral si en los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente.

1.4. Hipótesis

1.4.1 Hipótesis general

Entre las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX - Sede Lima durante los años 2016-2021, son la falta o deficiente notificación al titular registral y la falta de determinación del área remanente.

1.4.2 Hipótesis específicas

Los notarios en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021 no cumplieron con emplazar al titular registral o lo hicieron en forma deficiente.

En los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, no se cumple con determinar el área remanente.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1 Tipo de investigación

Nuestra investigación tiene como diseño el no experimental con recojo de datos transversal, toda vez que no se realizó la manipulación de variables y hubo una etapa donde se recolectaron los datos de nuestra investigación.

El tipo de investigación será cualitativa y descriptiva.

Los diseños de investigación se clasifican en no experimentales y experimentales, conforme se puede apreciar en la siguiente figura:

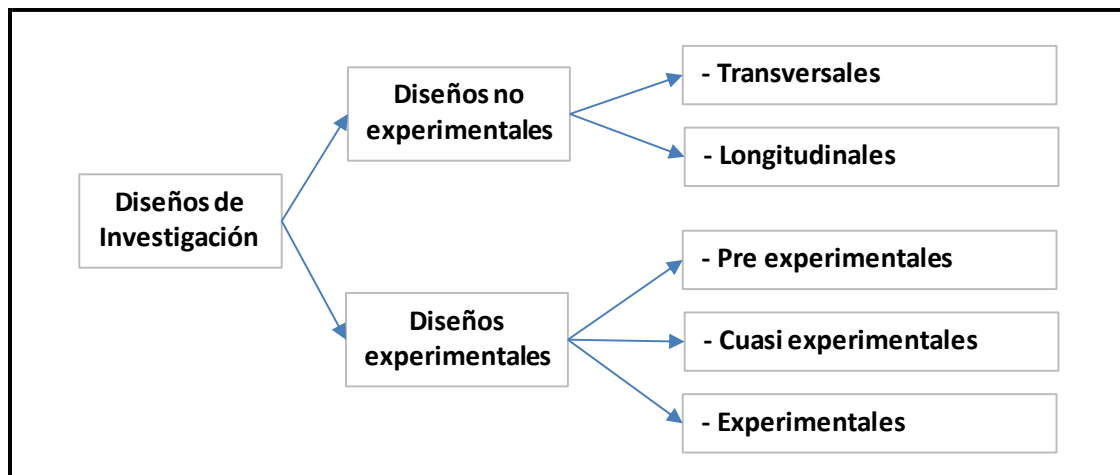


Figura 1. Diseños de investigación.

Fuente: Elaboración propia

Ramírez (2010) afirmó “El diseño de investigación es conjunto de actividades secuenciales que se adaptan a cada investigación y que delimitan las pruebas y las técnicas a realizar para recolectar y analizar los datos.” (p. 238).

Ávila (2006) sostuvo “El desarrollo del experimento requiere de situaciones y condiciones controladas y de la manipulación de una o más variables independientes para

inducir una probable alteración o comportamiento en la variable dependiente. Es el nivel de investigación más complejo.” (p. 49).

Hernandez, Fernández y Baptista (2010) “Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.” (Hernández, Fernandez & Baptista, 2010, p. 151)

Los tipos de investigación se pueden clasificar desde diferente punto de vista, conforme lo podemos resumir de la siguiente manera:

FUNDAMENTO DE LA CLASIFICACION	Nº	TIPO DE INVESTIGACION
Basado en que se puede medir o no.	1	Cuantitativas
	2	Cualitativas
Basada en el tiempo	1	Histórica (Pasado)
	2	Descriptiva (Presente)
	3	Experimental (Futuro)
Nivel de estudio	1	Exploratorios.
	2	Descriptivos.
	3	Correlacionales.
	4	Experimentales

Figura 2. Tipos de investigación.

Fuente: Elaboracion propia

2.2 Población y muestra

Tamayo (2003) sostuvo “La población es la totalidad del fenómeno investigado que debe ser de manera cuantificada, mientras que la muestra en una parte representativa de la población”. (p. 173).

Del Cid, Méndez y Sandoval (2007) afirmó que “Un punto importante a identificar en la investigación es la población o universo que se analizará y decidir si se llegará a todos los elementos o sólo a una parte de ellos”. (p. 69)

Ramírez (2010) indicó “En una investigación es difícil estudiar toda la población observada, de ahí que exista la necesidad de efectuar un muestreo, esto se debe a problemas de tiempo, costos de financiamiento de una investigación y cantidad del objeto de estudio”. (p. 257)

Dentro de este marco teórico señalamos la población y muestra según las técnicas de investigación que hemos aplicado en esta tesis:

Entrevista

La población de los entrevistados estuvo conformada por registradores de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que fueron 18 quienes tienen a cargo la calificación de títulos de prescripción adquisitiva notarial.

La muestra es no probabilística y está comprendido por 2 registradores, que fueron seleccionados por los siguientes criterios: a) Que sea registrador público, b) Que tenga experiencia por más de 5 años, c) Que califique títulos de prescripción adquisitiva, d) Que esté tenga disponibilidad de realizar la entrevista.

Tabla 1

Población y muestra de entrevistados

Unidad de investigación	Población	Muestra
Registradores	18	2

Fuente: Elaboración propia (distribución de secciones en la Zona Registral N° IX – Sede Lima)

Análisis de resoluciones del Tribunal Registral

Para determinar la población de análisis de la resoluciones del Tribunal Registral hemos construido una base de datos a partir del sistema de consulta de resoluciones del Tribunal Registral alojada en la dirección: <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>. A nivel de la resoluciones del Tribunal Registral, habiendo sistematizado las resoluciones comprendido en el perío 2016-2021 de lo que advertimos que las resoluciones tratan tanto de prescripción adquisitiva judicial, administrativo y notarial según el siguiente detalle:

Tabla 5

Población y muestra de entrevistados

Año	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Materia						
Total prescripción	74	66	77	85	42	61
Prescripcion Notarial	33	31	30	29	19	17

Fuente: Elaboración propia (distribución de secciones en la Zona Registral N° IX – Sede Lima)

Del cuadro se advierte que en el periodo 2016-2021 el Tribunal Registral resolvió un total de 405 títulos de prescripción adquisitiva judicial, notarial y administrativa apelado en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de los cuales 159 trataron el tema de la prescripción adquisitiva notarial, entre los cuales esta comprendido **32** resoluciones referidos a la falta o deficiente notificación al titular registral (**18**) y a la falta de determinación del área remanente (**14**).

En este contexto la población del análisis de las resoluciones del Tribunal Registral está constituido por 32 resoluciones del Tribunal Registral sobre la prescripción adquisitiva notarial correspondientes a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en el periodo comprendido del 2016-2021, que tratan sobre observaciones de falta o deficiente notificación al titular registral y falta de presentación de planos del área remanente cuando se trata de prescripción de una predio comprendido en otro de mayor extensión.

La muestra en las resoluciones del Tribunal Registral que será materia de análisis está constituido por 12 de un total de la población de 32. Esta muestra es de tipo no probabilístico toda vez que se eligieron a criterio del investigador, en este caso, las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral debían cumplir los siguientes criterios: a) Apelaciones a títulos presentadas en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, durante los años 2016-2021, b) Que trate sobre prescripción adquisitiva notarial, y, c) Que trate sobre la falta o deficiente notificación al titular registral o determinación del área remanente.

Tabla 2

Población y muestra de resoluciones del Tribunal Registral

UNIDAD INVESTIGADA	POBLACIÓN	MUESTRA
Resoluciones Registrales	32	12

Fuente: Elaboración propia (Bases de datos del Tribunal Registral)

2.3 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Las técnicas, así como sus instrumentos, aplicados en la presente investigación se resumen en la siguiente Figura 3.

TECNICA	INSTRUMENTO
Análisis de fuente documental.	Ficha de análisis de fuente documental.
Entrevista a especialistas.	Guía (formulario) de entrevistas.
Análisis de resoluciones del Tribunal Registral	Ficha de análisis jurisprudencial.
Análisis de las normas nacionales.	Ficha de análisis de la normativa nacional.
Análisis del Derecho Comparado.	Ficha de análisis de derecho comparado.

Figura 3. Técnicas y sus instrumentos.

Fuente: Elaboración propia.

Entre los materiales que se usó en la presente tesis, fueron un total de 12 resoluciones del Tribunal Registral que tratan la falta o deficiente notificación al titular registral y la falta de determinar el área remante cuanto se trata de la prescripción notarial de parte de un predio ubicado en otro de mayor extensión. Asimismo, se ha confecciona en excel una base de datos de las resoluciones de prescripción presentados en la Zonar Registral N° IX – Sede Lima que se adjunta como anexo de la presente tesis.

Tratándose de las entrevistas se ha confeccionado una guía de preguntas con espacio a ser completados por los entrevistados cuya modelo se adjunta como anexo.

2.4 Procedimiento

2.4.1 Entrevistas a especialistas

Nuestras entrevistas han sido desarrolladas bajo un formato que hemos elaborado tomando en cuenta nuestros objetivos general y específicos. Luego sometido a un test de validación, finalmente lo aplicamos con dos registradores públicos de amplia experiencia como el Registrador Remigio Rojas Espinoza quien ostenta el cargo desde el año 2001 y durante todo este periodo estuvo a cargo de la calificación de títulos de prescripción adquisitiva notarial, además es profesor universitario y conferencista.

La otra Registradora Carmen Giuliana Vilchez Paredes también tiene mucha experiencia en el tema, pues viene desempeñando el cargo de Asistente Registral y Registrador (e) hace más de 8 años, además es conferencista sobre temas inmobiliarios.

Nuestro plan era entrevistar más registradores, sin embargo, hasta la fecha no hicieron llegar las entrevistas a pesar de haber coordinado con ellos y de contar con su aceptación.

El resultado de nuestra entrevista lo podemos apreciar en la siguiente figura:

PREGUNTA	Remigio Rojas Espinoza Entrevistado	Carmen Giuliana Vilchez Paredes Entrevistada
<p>1. ¿Considera usted que todos los títulos de prescripción adquisitiva notarial obtienen calificación positiva?, ¿Por qué?</p>	<p>Casi en un 50% de títulos sobre prescripción adquisitiva notaria son observados por diversos defectos, la mayoría subsanables, sin embargo, algunos contienen defectos que no son subsanables.</p> <p>El Registro publicita derechos oponibles a terceros, por tanto, sólo se debe inscribir aquellos que no tienen defectos.</p>	<p>No podemos afirmar que todos los títulos presentados tienen calificación positiva, ello porque existen algunas omisiones o errores que presentan los partes notariales referidos a prescripción adquisitiva de dominio, un ejemplo de ello es la omisión en notificar a algún titular registral, cuando se trata de múltiples copropietarios.</p>
<p>2. ¿Cuáles son los principales defectos que se advierten en la calificación de títulos de prescripción adquisitiva notarial?</p>	<p>Entre los principales defectos que puede advertir están la prescripción de un bien por un copropietario, la falta de notificación al titular</p>	<p>El principal defecto es que no se cumple con notificar a todos los titulares registrales, sobre todo cuando en la partida registral figuran varios copropietarios.</p>

	<p>registral, la falta de presentación del área remanente, las formalidades que debe observar la escritura pública, la falta de publicaciones.</p>	<p>Otro defecto radica en verificar la competencia del notario.</p>
<p>3. ¿Desde su punto de vista, los defectos que se advierten en la calificación de títulos de prescripción adquisitiva notarial son graves?, ¿Por qué?</p>	<p>Desde mi punto de vista la falta de notificación es un defecto grave, no subsanable, que acarrearía la invalidez del procedimiento de prescripción notarial o al menos tendría que retrotraerse hasta la etapa de notificación, aunque reconoce que el Tribunal Registral considera que son subsanables.</p> <p>Los demás defectos son subsanables y no invalidan el título, sino que constituyen requisitos para su inscripción.</p>	<p>Grave, considero el hecho de no haberse notificado a todos los titulares registrales, pues se estaría vulnerando su derecho a la legítima defensa.</p> <p>Las demás omisiones o errores, no son relevantes</p>

<p>4. ¿El notario cumple con realizar una adecuada notificación al titular registral en todos los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial?, en caso que su respuesta es negativa ¿Cuál es defecto más común?</p>	<p>Los títulos de prescripción adquisitiva notarial constantemente se observan porque los notarios no cumplen con notificar el titular registral.</p> <p>En la práctica registral muchos notarios sostienen no estar obligados a la notificación al titular registral por cuanto el inciso d) del artículo 5 de la ley 27333 señala que se notificará si el domicilio es conocido. Además, este mismo grupo de notarios señala que debe inaplicarse el inciso d) del artículo 40 del D.S. 035-2006-Vivienda por ser norma que contradice a una de mayor jerarquía.</p> <p>Aparentemente, para los notarios sería una situación normal, sin embargo considero que causaría indefensión, pues éste no tendría posibilidad de ejercitar la oposición en caso considere apegado a su derecho.</p>	<p>Sí, más o menos frecuente. El defecto más común es la falta de notificación al titular registral.</p>
--	---	--

<p>5. ¿Las normas que regulan la notificación en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial son garantistas para el titular registral?</p>	<p>La ley 27333 art. 5 señala que se notifica siempre que el solicitante conoce su domicilio. De esta norma, tanto los prescribientes y los notarios se amparan para no realizar la notificación personal y sólo se limitarse a las publicaciones en los diarios, aunque el Reglamento de la Ley 27157 (D.S. 035-2006-vivienda) señala que de todas manera se debe notificar al titular registral.</p>	<p>Si lo son.</p>
<p>6. ¿Cuál es el efecto de la falta o deficiente notificación al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial?</p>	<p>Existen varios procesos de prescripción adquisitiva notarial que ha merecido demanda y sentencias declarando la nulidad del procedimiento.</p>	<p>Que el proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio seria nulo, pues no se ha cumplido con uno de los principales requisitos para su procedimiento, limitando de esta manera</p>

		al titular registral a ejercer su derecho de defensa.
<p>7. ¿En todos los procedimientos de prescripción notarial de predios inscritos ubicados en otros de mayor extensión, se cumple con presentar el plano referido al área remanente?</p>	<p>Es menos frecuente que de la falta de notificación al titular registral, se da generalmente en los predios que no cuentan con habilitación urbana, pues para la prescripción no es necesario que el predio cuente con una habilitación urbana.</p> <p>En algunos casos, debido a diversos motivos de la realidad del predio, el área remanente no puede ser determinado, en estos casos la cuarta disposición transitoria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido que no se presentarán dichos planos, situación que debe determinar el área de catastro.</p>	<p>Si, pero antes de solicitar la presentación del plano del área remanente, debemos preguntar al área de catastro si es factible obtener el área remanente, si la respuesta es negativa, no resulta necesario solicitar al usuario la presentación de dicha información gráfica, ni tampoco señalarla en el parte notarial correspondiente.</p>

	<p>La norma es clara al exigir no sólo la presentación de planos del área remanente, también lo es en cuanto a la excepción que exime esta presentación cuando no se pueda determinar dicha área, sin embargo, la divergencia en muchos operadores está el hecho de determinar cuando no se podrá determinar, pues muchos registradores sostienen que todas las veces es posible determinar, pues para ellos la situación es simple, una vez que se conoce el área inscrita, se le resta el área a prescribir (independizar), dando como resultado el área remanente; pero para el administrado no siempre es fácil, pues en muchos caso el remanente está constituido por tantos otros lote que son de propiedad de otras tantas personas, por lo que la</p>	
--	---	--

	cuarta disposición final del Reglamento de Inscripciones acertadamente ha señalado que corresponde determinar al área de catastro la posibilidad o no de confección los planos del área remanente.	
8. ¿Son claras las normas que exigen la presentación de planos del área remante, cuando se trata de inscribir la prescripción adquisitiva notarial de un predio inscrito ubicado en otro de mayor extensión?	Existe la directiva N 13-2003-SUNARP/SN aprobado por resolución de Superintendente Nacional N° 490-2003-SUNARP/SN que en su punto 5.5 señala que debe presentar planos pero no se cumple.	Creo que si son claras.
9. ¿Cuál es el efecto de la falta de presentación de planos del área remanente?	Generalmente, cuando el predio se encuentra en otro de mayor extensión inscrito, es necesario un informe del área técnica del catastro quien en el informe señalará la posibilidad o no de determinarse el área remanente. Si el área de catastro señala que	Considero que una de las principales observaciones que debería formular el área registral, sería lo relacionado con la notificación al titular registral, pues

	<p>no es posible determinar el área remanente el Registrador deberá inscribir sin este requisito, caso contrario, formulara observación para que se adjunten estos planos.</p> <p>Sobre este punto, el Tribunal ha establecido que el instrumento notarial es el que debe contener el área, linderos y medidas perimétricas del área remante, así como su correspondiente información técnica, situación que genera que el notario expida una escritura pública incorporando estos elementos, sin embargo, algunos registradores más flexibles señalan que debe sólo adjuntarse la memoria descriptiva y los planos.</p>	<p>constituye un requisito indispensable que el proceso notarial se haya tramitado contra el titular registral y éste haya podido tener conocimiento de ello; teniendo la posibilidad de oponerse.</p>
<p>10. ¿Tiene algún aporte adicional a la presente investigación?</p>	<p>Debería existir una modificación normativa que sancione como causal de nulidad del instrumento</p>	<p>Considero que una de las principales observaciones que debería formular el</p>

	<p>público notarial la situación de falta de notificación al titular registral, por cuanto el Tribunal Registral señala que son defectos subsanables, sólo le pone como requisito señalar que se habría respetado los plazos legales.</p>	<p>área registral, sería lo relacionado con la notificación al titular registral, pues constituye un requisito indispensable que el proceso notarial se haya tramitado contra el titular registral y éste haya podido tener conocimiento de ello; teniendo la posibilidad de oponerse.</p>
--	---	--

Figura 4. Cuadro comparativo de la entrevistas

Fuente: Elaboración propia

2.4.2 Resoluciones del Tribunal Registral

Para el análisis de la jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral, se ha procedido a recolectar cada una de las resoluciones emitidas por dicha entidad en el periodo comprendido entre los años 2016 al 2021, los mismos que se encuentran a disposición de la población en la página web de la SUNARP (<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>), luego se ha construido una base de datos que contiene el número de resolución, sede del tribunal registral, registro al que pertenece y sumilla de la resolución, lo que nos ha permitido tener los siguiente datos:

Tabla 3

Total Nacional de resoluciones del Tribunal Registral 2016-2021, por tipo de acto

Actos	Cantidad
Prescripción adquisitiva	868
Otros	24,843
Total	25,711

Fuente: Elaboración propia

Durante el periodo 2016-2021, materia de análisis, el Tribunal Registral ha emitido un total de 25,711 resoluciones a nivel nacional, de los cuales sólo 868 están referidos a la prescripción adquisitiva, mientras que 24,843 están referidos a los demás actos que se inscriben en el Registro.

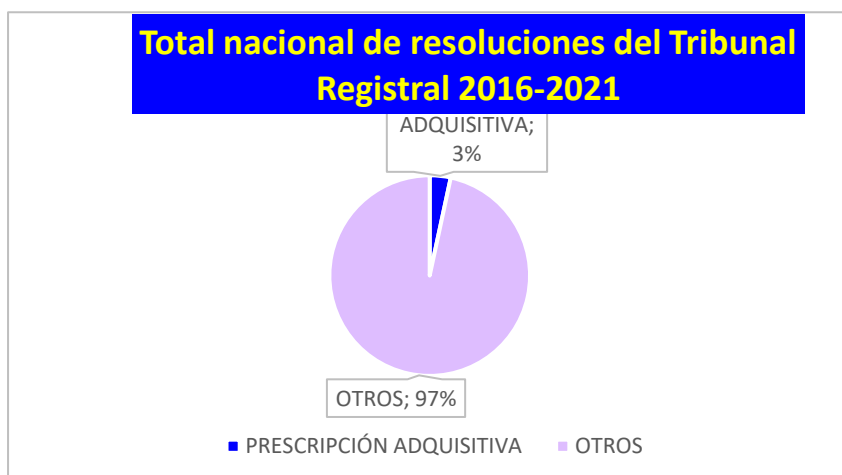


Figura 5. Total de Resoluciones del Tribunal Registral 2016-2021, por tipo de acto

Del total nacional de resoluciones emitidas por el Tribunal sólo el 3% está referido a la prescripción adquisitiva.

Tabla 4

Total de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral 2016-2021 sobre Prescripción Adquisitiva

Tipo de registro	Numero de resoluciones
Zona registral n° ix – sede lima	405
Otras zonas	463
Total	868

Fuente: Elaboración propia

Del total de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva 405 corresponde a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, mientras que 463 corresponde a las 13 zonas registrales restantes.

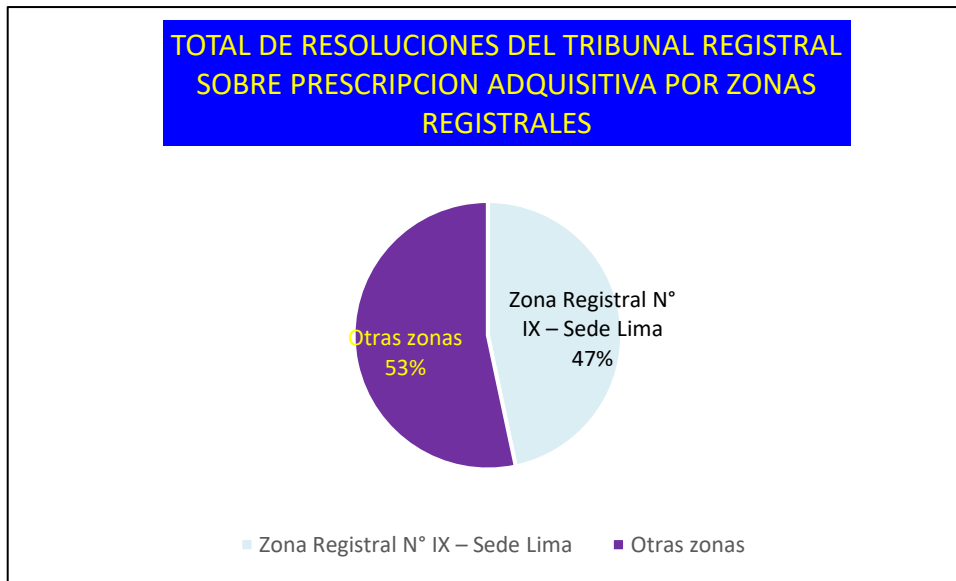


Figura 6. Total de resoluciones del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva 2016-2021 por Zonas Registrales

Del total de resoluciones del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva el 47% corresponde a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, mientras que el otro 53 corresponde a las otras 13 zonas registrales. Es decir, casi un 50% de resoluciones sobre prescripción corresponde a la Zona Registral IX – Sede Lima.

Tabla 5

Total de resoluciones del Tribunal Registral 2016-2021 sobre Prescripción Adquisitiva Notarial por tipo de observación correspondiente a la Zona Registral IX - Sede Lima

Tipo de observación	Numero de resoluciones
Falta de emplazamiento al titular registral	18
Falta presentar planos del área remanente	14
Otros	127
Total	159

Fuente: Elaboración propia

De la Tabala 5 se puede verificar claramente que las observaciones a los títulos de prescripción adquisitiva notarial referidos a nuestro tema de investigación abarcan 18 por falta de emplazamiento y 14 por falta del área remanente.

Realizado el análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, advertimos que los defectos más recurrentes sobre el área remanente son los siguientes:

“Si en el instrumento público que contiene la declaración de prescripción adquisitiva notarial de un lote que forma parte de un predio de mayor extensión se omitió consignar el área remanente, no será objeto de observación si dicho dato consta en el plano adjuntado, siempre que se encuentre autorizado por verificador responsable o visado por funcionario competente.” (Resolución 1505-2017-SUNARP-TR-L)

Para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de un predio de mayor extensión, es exigible la presentación de planos del área remanente y que esta conste en el instrumento público que declara la propiedad por prescripción o en instrumento público aclaratorio posterior, conforme al numeral 5.5 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, salvo que el Área de Catastro determine que no es factible establecer dicha área, en aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (Resolución 489-2018-SUNARP-TR-L, 2724-2019-SUNARP-TR-L y 80-2019-SUNARP-TR-L)

“La presentación de planos del área remanente para la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de un predio, será exigible salvo que el Área de Catastro determine que no es factible establecer dicha área, en aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.” (Resolución 1138-2017-SUNARP-TR-L)

“Es el Área de Catastro, la competente para determinar la imposibilidad de establecer el área remanente y en consecuencia, la competente para determinar la procedencia de la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que faculta al interesado omitir la presentación de la documentación técnica relativa al área remanente.” (Resolución 2820-2018-SUNARP-TR-L y 1381-2018-SUNARP-TR-L)

“La aclaración de las colindancias de un predio materia de prescripción adquisitiva de dominio notarial, así como del área remanente, constituyen defectos susceptibles de ser subsanados mediante escritura pública aclaratoria, no requiriéndose que dicho instrumento preexista al asiento de presentación del título.” (Resolución 1560-2016-SUNARP-TR-L)

“En aplicación del numeral 46.1.1 del T.U.O. de la Ley N° 27444, no es necesario presentar planos con sus respectivas memorias descriptivas para proceder a la independización de un área materia de prescripción adquisitiva de dominio y que forma parte de un predio de mayor extensión cuando dicha documentación forma parte del título archivado que dio origen a la extensión del asiento registral correspondiente a la anotación preventiva de dicha prescripción.” (Resolución 80-2019-SUNARP-TR-L)

“Si de la revisión de los antecedentes registrales, que dieron mérito a la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de un predio de mayor extensión, se advierte que el notario omitió señalar el área remanente en el instrumento por el que se declaró la prescripción adquisitiva, solo procederá consignarse vía rectificación el área remanente en virtud de instrumento público aclaratorio posterior.” (Resolución 2029-2019-SUNARP-TR-L)

“La presentación del plano y memoria del área remanente constituye un requisito para la inscripción definitiva de la prescripción adquisitiva de parte de un predio de mayor

extensión, mas no cuando se solicita la anotación preventiva.” (Resolución 2053-2019-SUNARP-TR-L)

“Constituye obstáculo para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio y, por ende, causal de tacha sustantiva, que el predio de mayor extensión, en cuya partida se pretende la mencionada anotación preventiva, carezca de área remanente por haberse producido diversas independizaciones.” (Resolución 3275-2019-SUNARP-TR-L)

Mientras que las observaciones referidos a la falta de notificación al titular registral son las siguientes:

“Corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con lo asientos de inscripción de la partida registral, y de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), así como el emplazamiento al titular del dominio. No corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo de la motivación de la misma.” (Resoluciones 425-2016, 1157-2016, 1217-2016, 989-2017, 684-2018, 1162-2018, 1909-2020-SUNARP-TR-L)

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la solicitud de inscripción de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como emplazado en el proceso respectivo. (Resolución 80-2019-SUNARP-TR-L)

“La omisión en el emplazamiento del titular registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye un defecto

susceptible de ser subsanado mediante escritura pública aclaratoria, no requiriéndose que dicho instrumento preexista al asiento de presentación del título, siempre que se deje constancia que se han cumplido los plazos a que se refiere el artículo 5 inciso f) de la Ley 27333. (Resolución 425-2016 y 127-2017-SUNARP-TR-L)

"En la solicitud de inscripción de inmatriculación que proviene del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio forma parte de la calificación registral la verificación del emplazamiento del propietario de donde emana el derecho no inscrito y de no ser de un particular o comunidad campesina, deberá acreditarse el emplazamiento del Estado a través de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o de los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales." (Resolución 1608-2016-SUNARP-TR-L)

A efectos de confrontar la adecuación del título de prescripción adquisitiva de dominio con la partida registral en la que se ha de inscribir, no se requiere verificar el emplazamiento a los sucesores del titular registral que obren registrados en otras partidas registrales. (Resolución 2750-2018-SUNARP-TR-L)

“No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial”. (Resolución 973-2020-SUNARP-TR-L)

El emplazamiento a los sucesores del titular registral, es un aspecto que analiza el notario al momento de evaluar la procedencia de la solicitud de prescripción que el interesado presenta ante su despacho, por lo que el Registrador no podría observar inadecuación con el antecedente argumentando la falta de inscripción de la transferencia por sucesión en el Registro de Predios si esta obra inscrita en el Registro de Sucesiones o de Testamentos." (Resolución 1253-2016-SUNARP-TR-L)

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo. (Resolución 1888-2020-SUNARP-TR-L)

2.4.3 Resoluciones del Consejo del Notariado

El consejo del Notariado tiene entre sus funciones resolver en segunda instancia los procesos disciplinarios, en esta condición ha resuelto procesos a notarios que no cumplieron con notificar a los titulares registrales.

En la página web del Ministerio de Justicia, se encontró varias resoluciones del Consejo del Notariado (como la 072-2016-JUS-CN, 032-2017-JUS-CN, 003-2018-JUS-CN, 035-2018-JUS-CN, 037-2018-JUS-CN y 082-2018-JUS-CN) donde se inicia procesos disciplinarios a los notarios por la falta de notificación al titular registral, muchos de los cuales han terminado sancionando a dichos profesionales. Esto, unido a la estadística del Tribunal Registral nos advierte que los notarios vienen cometiendo errores en cuanto al emplazamiento al titular registral.

Entre las resoluciones emitidos por el Consejo del Notariado, encontramos la N° 003-2018-JUS-CN, 035-2018-JUS-CN, donde confirma la sanción impuesta al notario de la causa, sino que reformándola revoca en cuanto a la sanción, modificando la sanción de amonestación por la suspensión de 30 días, porque el notario no habría notificado adjuntando todos los anexos.

En la Resolución N° 032-2017-JUS-CN el Consejo del Notariado señala que el notario habría dado valor a una escritura pública que en el protocolo del supuesto notario que lo otorgó no figura, en abierta contradicción con lo que señalaba la partida registral, por lo que sancionaron al profesional procesado.

De lo analizado, se puede concluir que en los trámites de prescripción adquisitiva notarial no se viene cumpliendo adecuadamente con el emplazamiento al titular registral.

2.4.4 Análisis de las normas sobre prescripción

Según el Código Procesal Civil la notificación al demandado se realiza en su domicilio por intermedio de cédula conforme lo señala el artículo 431, mientras que cuando el demandado sea indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados debe publicarse por edictos, sin embargo, conforme el artículo 506 del mismo Código, Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los Artículos 167 y 168.

El inciso d) del artículo 5 de la Ley N° 27333 señala textualmente:

Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

d) El Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas

Mientras que el artículo 40 del D.S. 035-2006-Vivienda señala:

Artículo 40°.- Emplazamiento

“LAS DEFICIENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, 2016-2021”

El notario notificará necesariamente:

- a) A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.
- b) Al titular registral del terreno y/o de la edificación.
- c) A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.
- d) A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada. (p.43).

Analizando las normas señaladas, podemos concluir que las normas sobre la notificación al titular registral del predio no es uniforme, en primer lugar el Código Procesal Civil sólo señala que se debe notificar al demandado y no dice al titular registral, de donde se puede concluir que podría llevarse a cabo un proceso de prescripción sin la necesidad de notificar al titular registral. Sin embargo, varias resoluciones del Tribunal Registral, a que nombramos en el análisis de dichos documentos, señalan que tanto en los procesos judiciales, notariales o administrativos se debe emplazar al titular registral, este mismo razonamiento se llega de considerar las garantías del Sistema de los Registros Públicos regulados en el inciso c) del artículo 3 de la Ley 26366 que señala: “Artículo 3°.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, el que se traduce que los derechos inscritos no se pueden modificar sino a instancia de sus titulares registrales.

En el proceso judicial no debe omitirse lo dispuesto en el artículo 123 del Código
Procesal Civil que regula los efectos de la cosa juzgada señalando:

“Artículo 123.- Cosa Juzgada.- Una resolución adquiere la autoridad de cosa
juzgada cuando:

(...)

La cosa juzgada sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus
derechos. Sin embargo, se puede extender a los terceros cuyos derechos dependen de
los de las partes o a los terceros de cuyos derechos dependen los de las partes, si
hubieran sido citados con la demanda”.

A partir de este artículo, no podemos hacer valer una sentencia contra el titular
registral, si este no ha sido parte del proceso judicial.

La Ley 27333 es un poco más clara, sin embargo, tampoco hace referencia al titular
registral, pues sólo se dice que notificará a los interesados y a los colindantes, cuyos
domicilios son conocidos, dando a entender que en caso no es conocido los domicilios sólo
se debe notificar mediante publicaciones. Muchos notarios en los procesos de inscripción de
prescripciones adquisitivas han sostenido que conforme la Ley en comento, sólo se debe
notificar a los interesados cuyos domicilio son conocidos, el resto son notificados por las
publicaciones en los diarios.

El Decreto Supremo 035-2006-Vivienda, si bien es el reglamento de la Ley 27157,
también se considera como reglamento de la Ley 27333 en materia de prescripción
adquisitiva, por lo que debemos considerar que mejora lo dispuesto en la Ley 27333. En
efecto, el artículo 40 el mencionado D.S. 035-2006-Vivienda hace mención expresa al titular

registrar y la Superintendencia de Bienes Nacionales, sin embargo, no señala en que domicilio, pues en algunos casos, éste último no es conocido.

Una norma que regula adecuadamente las notificaciones es la R. N° 075-2013-SUNARP/SN, que regula el saneamiento catastral, si bien no regula la prescripción adquisitiva, es una norma técnica adecuada que regula las notificaciones. El artículo 5.5. de la mencionada norma, señala:

“5.5. Notificación del Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes y publicación en El Peruano y otro diario de mayor circulación.

Efectuada la anotación preventiva, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, el Registrador procederá a elevar un informe a la Gerencia Registral de su Zona Registral, a fin que se proceda a efectuar las notificaciones de acuerdo a lo regulado en los siguientes literales:

a) Notificar mediante esquila el inicio del Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes al que es objeto del procedimiento. La notificación se efectuará en los predios colindantes. En caso de que el predio colindante no se encuentre inmatriculado ni se encuentre identificado su titular catastral, se notificará al poseedor del predio.

b) También se efectuará la notificación en el domicilio de los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes que aparece en los DNI, según la Base de Datos del RENIEC. En el caso de titulares registrales y catastrales que tengan la naturaleza de personas jurídicas, se efectuarán las notificaciones en el domicilio que aparece en los títulos archivados de

constitución o modificación de estatutos de las mismas, según sea el caso. De no contar con dicha información, se efectuarán las notificaciones en el domicilio que aparece en la página web de la SUNAT. Para tales efectos, se utilizará el modelo contenido en el anexo N° 03.

En el caso que no se pueda materializar esta notificación personal de acuerdo a los supuestos descritos en el artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se entenderá realizada con las publicaciones efectuadas en el diario oficial y en el diario de mayor circulación.

c) En el supuesto que los titulares catastrales o registrales de los predios colindantes sean entidades del Estado, deberá notificarse a la sede institucional de la entidad estatal, además de la notificación que se realice en el predio. Para tales efectos, se utilizará el modelo contenido en el anexo N° 03.

d) En el caso que no se cuente con la información de los titulares registrales ni se haya proporcionado la información de los titulares catastrales, se procederá a notificar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, mediante oficio remitido por la Gerencia Registral a su sede dentro de la jurisdicción a que corresponde la ubicación del predio o en su defecto a su sede principal ubicada en la capital de la República.

e) Notificar al solicitante, mediante esquila, a fin que cumpla con efectuar, a su costo, las publicaciones a que se refiere el artículo 62 del Reglamento, a cuyo efecto acompañará a la notificación el modelo respectivo y el dato de la fecha de la última notificación realizada. Las publicaciones deberán

efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación respectiva.

Efectuadas las notificaciones, la Gerencia Registral remitirá al Registrador los respectivos cargos de recepción de dichas notificaciones; disponiendo éste último que se incorporen al título archivado que dio mérito a la extensión de la anotación preventiva.

Si bien la norma es extensa, contiene una regulación más adecuada que garantiza el debido proceso de las personas involucradas y especialmente del titular registral.

Respecto al área remanente, el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución d Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013—SUNARP/SN señala: “Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio, sin embargo, el mismo Reglamento en su cuarta disposición complementaria y final señala: Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

2.4.5 Derecho comparado

Colombia

El vecino país de Colombia aprobó la Ley N° 1183, publicada en su diario oficial el 14 de Enero del 2008, donde al igual que en el Perú, se les asignaba facultades a los notarios para declarar la Prescripción Adquisitiva de Dominio, sobre esta Ley recayó demanda de inconstitucionalidad que en noviembre del 2008 tuvo sentencia emitida por la Sala Plena de la Corte Constitucional Colombiana resuelve infundada la demanda de inconstitucionalidad y declara inexecutable los artículos referidos a la “Declaratoria de Prescripción de Viviendas de Interés Social”

El artículo 11 de la mencionada Ley señala:

“Artículo 11 .Admisión y notificaciones. Si la solicitud y la documentación anexa se ajustan a las disposiciones de la presente ley, el notario aceptará el trámite mediante acta y ordenará la citación de las personas determinadas e indeterminadas que pudieran alegar derechos sobre el bien. Para este fin el notario adelantará el trámite de notificación personal y, si es del caso, de notificación por aviso, en los términos consagrados en los artículos 315 y 320 del Código de Procedimiento Civil, frente a cada uno de los titulares de derechos reales, de acuerdo con la dirección indicada por el solicitante. En caso de no haberse suministrado tal información, se ordenará su emplazamiento en la forma prevista en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.”

Se debe hacer notar que este artículo habla de la notificación a titulares de derechos reales, sin señalar al titular registral, sin embargo, no lo excluye, sino que de manera genérica estaría también comprendido.

Argentina

La prescripción adquisitiva notarial en argentina está regulada por la Ley N° 24374, que en su artículo 6 regula la notificación al titular del dominio. En efecto, esta norma señala textualmente:

“ARTICULO 6º-Procedimiento: A los fines de esta ley, se establece el siguiente procedimiento:

(...)

d) La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días; (...)”

Al igual que Colombia la legislación de Argentina no menciona al titular registral, sino en caso de argentina al titular del predio.

2.5. Aspectos éticos

Las citas, referencias, cuadros y figuras han sido realizado tomando en cuenta las normas APA (Asociación Psicológica Americana), respetando escrupulosamente las ideas de los autores citados, ésta tesis fue desarrollado de manera original, por lo que no existe plagio.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

OBJETIVO GENERAL: Determinar las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.

De la entrevista a los registradores se ha podido advertir que no todos los títulos de prescripción adquisitiva notarial reciben una calificación positiva.

En efecto, según el entrevistado Rojas (2022, Jun. 1) casi un 50% de títulos sobre prescripción adquisitiva notarial son observados por diversos defectos, la mayoría subsanables, sin embargo, algunos contienen defectos que no son subsanables.

Asimismo, la Registradora entrevistada Vilchez (2022, Jun. 1) manifiesta que no podemos afirmar que todos los títulos presentados tienen calificación positiva, ello porque existen algunas omisiones o errores que presentan los partes notariales referidos a prescripción adquisitiva de dominio, un ejemplo de ello es la omisión en notificar a algún titular registral, cuando se trata de múltiples copropietarios.

En las resoluciones 425-2016- SUNARP-TR-L, 1157-2016- SUNARP-TR-L, 1217-2016- SUNARP-TR-L, 989-2017- SUNARP-TR-L, 684-2018- SUNARP-TR-L, 1162-2018- SUNARP-TR-L, 1909-2020-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 425-2016-SUNARP-TR-L, 127-2017-SUNARP-TR-L, 1608-2016-SUNARP-TR-L, 2750-2018-SUNARP-TR-L, 973-2020-SUNARP-TR-L, 1253-2016-SUNARP-TR-L y 1888-2020-SUNARP-TR-L , así como en las resoluciones 1505-2017-SUNARP-TR-L, 489-2018-SUNARP-TR-L, 2724-2019-SUNARP-TR-L y 80-2019-SUNARP-TR-L, 1138-2017-SUNARP-TR-L, 2820-2018-SUNARP-TR-L y 1381-2018-SUNARP-TR-L, 1560-2016-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 2029-2019-SUNARP-TR-L, 2053-2019-SUNARP-TR-L, 3275-2019-SUNARP-TR-L el Tribunal Registral señala como defectos en

la prescripción adquisitiva notarial la falta de notificación al titular registral o la falta de presentación de los planos del área remanente, situación que hace notar que en la calificación registral se observan los títulos de prescripción adquisitiva notarial.

En el mismo sentido, la existencia de resoluciones 072-2016-JUS-CN, 032-2017-JUS-CN, 003-2018-JUS-CN, 035-2018-JUS-CN, 037-2018-JUS-CN y 082-2018-JUS-CN expedidas por el Consejo del Notariado resolviendo en segunda instancia administrativa los procesos disciplinarios contra los notarios por falta de notificación a los titulares registrales, hacen ver que no todos los procesos de prescripción notarial se inscriben o reciben calificación positiva.

Por lo expuesto, los principales defectos advertidos en la calificación registral de títulos de prescripción adquisitiva notarial comprendido en el periodo 2016-2021 son la falta de notificación al titular registral y la falta de indicar el área remanente.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Verificar de los resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.

De la revisión de las normas que regulan la prescripción adquisitiva notarial el inciso d) del artículo 5 de la Ley 27333 y el inciso b) del artículo 40 del D.S. 035-2006-Vivienda son los que regulan la notificación al titular registral. La primera señala que se notificará los interesado y colindantes cuyas direcciones son conocidas, mientras que el Decreto Supremo señala que debe notificarse necesariamente al titular registral. Existe una aparente contradicción entre una ley con un decreto supremo.

En la legislación comparada podemos advertir que en el caso de Colombia el artículo 11 de la Ley N° 1183 señala que el notario debe notificar a la personas determinadas e indeterminadas que pudieran alegar derechos sobre el bien. Mientras que el inciso d) del artículo 6 de la Ley N° 24.374 señala que el notario emplazará al titular del dominio de manera fehaciente.

En las resoluciones 425-2016- SUNARP-TR-L, 1157-2016- SUNARP-TR-L, 1217-2016- SUNARP-TR-L, 989-2017- SUNARP-TR-L, 684-2018- SUNARP-TR-L, 1162-2018- SUNARP-TR-L, 1909-2020-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 425-2016-SUNARP-TR-L, 127-2017-SUNARP-TR-L, 1608-2016-SUNARP-TR-L, 2750-2018-SUNARP-TR-L, 973-2020-SUNARP-TR-L, 1253-2016-SUNARP-TR-L y 1888-2020-SUNARP-TR-L, las observaciones formuladas están referidos a la falta de emplazamiento al titular registral, pero también resuelven varios aspectos sobre este mismo punto. En efecto: a) señalan que se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral verificar si el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral, b) señala que si bien la calificación comprende verificar el emplazamiento al titular registral, no forma parte de la calificación registral el verificar las formalidades del emplazamiento o notificación, su eficacia ni el contenido y requisitos de las publicaciones, por cuanto son aspectos propios del procedimiento de prescripción adquisitiva y por ende su verificación le corresponde al notario, c) Nos dice que el titular registral será la que aparece en la partida registral, d) señalan que los defectos de emplazamiento son subsanables por otra escritura pública siempre que se deje constancia que se ha cumplido con los plazos a que se refiere el artículo 5 inciso f) de la Ley 27333.

El Consejo del Notariado que tiene como función la vigilancia del sistema notarial, también ha emitido las resoluciones N° 003-2018-JUS-CN, 035-2018-JUS-CN y N° 032-2017-JUS-CN en los cuales sanciona a los notarios por no haber notificado al titular registral y por haber dado valor a una escritura falsa para determinar al titular del predio.

En cuanto a las entrevistas, Rojas (2022, Jun. 1) señala que luego de la calificación registral de títulos de prescripción adquisitiva notarial constantemente se observan porque

los notarios no cumplen con notificar al titular registral, que según su parecer serían defectos no subsanables por lo que se invalidaría la prescripción notarial o al menos tendría que retrotraerse hasta la etapa de notificación, aunque reconoce que el Tribunal Registral considera que son subsanables. El entrevistado también señala que muchos notarios señalan no estar obligados a la notificación por cuanto el inciso d) del artículo 5 de la ley señala que se notificará si el domicilio es conocido. Finalmente, sostiene que el efecto de la falta de notificación es perjudicial para el solicitante, pues si el registrador lo advierte no será inscrito, mientras que si se inscribe es posible de un proceso judicial de nulidad de la escritura pública de prescripción adquisitiva notarial.

Nuestra entrevistada Vilchez (2022, Jun. 1) sostiene que es frecuente que los registradores observen la falta del emplazamiento al titular registral, señala también que el efecto de la falta de notificación es que el proceso notarial de prescripción adquisitiva de dominio sería nulo, pues no se ha cumplido con uno de los principales requisitos para su procedimiento, limitando de esta manera al titular registral a ejercer su derecho de defensa.

De lo expuesto advertimos que, a pesar que la norma es clara, los notarios en algunos casos omiten notificar al titular registral generando perjuicio al solicitante quien en muchos casos no puede inscribir su derecho, y en algunos casos es posible de demanda de nulidad.

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Verificar de los resultados de la calificación registral si en los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente.

De la revisión del marco normativo se advierte que el primer párrafo del artículo 59 del Reglamento de inscripciones del Registro de predios exige área linderos y medidas perimétricas tanto del área a independizar, así como del remante, acompañando planos. Sin embargo, cuarta disposición complementaria y final del mismo reglamento señala que se omitirán estos si no se puede determinar el área remanente, esta imposibilidad será determinado por el área de catastro.

De las resoluciones 1505-2017-SUNARP-TR-L, 489-2018-SUNARP-TR-L, 2724-2019-SUNARP-TR-L y 80-2019-SUNARP-TR-L, 1138-2017-SUNARP-TR-L, 2820-2018-SUNARP-TR-L y 1381-2018-SUNARP-TR-L, 1560-2016-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 2029-2019-SUNARP-TR-L, 2053-2019-SUNARP-TR-L, 3275-2019-SUNARP-TR-L, se advierte que la posición del Tribunal Registral sobre nuestro tema se resume: a) Cuando existe prescripción notarial de un predio que se ubica en otro de mayor extensión, el instrumento notarial debe describir al predio remanente y se debe presentar al registro planos de éste, b) En la etapa de anotación de la solicitud sólo se requiere de planos del área a prescribir, de lo que se concluye no se requiere acompañar dichos planos del área remante, c) cuando el área de catastro no puede determinar por falta de información técnica de los archivado que el predio se encuentra en una partida, procederá la independización en base sólo a la información de la partida.

Sobre este punto, Rojas (2022, Jun. 1) ha señalado que la norma es clara al exigir no sólo la presentación de planos del área remanente, también lo es en cuanto a la excepción que exime esta presentación cuando no se pueda determinar dicha área, sin embargo, la divergencia en muchos operadores está el hecho de determinar cuando no se podrá determinar, pues según nuestro entrevistado muchos registradores sostienen que todas las veces es posible determinar, pues para ellos la situación es simple, una vez que se conoce el área inscrita, se le resta el área a prescribir (independizar), dando como resultado el área remanente; pero para el administrado no siempre es fácil, pues en muchos caso el remanente está constituido por tantos otros lote que son de propiedad de otras tantas personas, por lo

que la cuarta disposición final del Reglamento de Inscripciones acertadamente ha señalado que corresponde determinar al área de catastro la posibilidad o no de confección los planos del área remanente.

La entrevistada Vilchez (2022, Jun. 1) señala que ella antes de solicitar la presentación del plano del área remanente, se debe preguntar al área de catastro si es factible obtener el área remanente, si la respuesta es negativa, no resulta necesario solicitar al usuario la presentación de dicha información gráfica, ni tampoco señalarla en el parte notarial correspondiente. Si el área de catastro menciona que si es posible determinar el área remanente, entonces el usuario debería presentarlo. El efecto en caso de su presentación es que en la partida registral no se va poder publicitar cual es el área que quedaría después de la independización.

Como se puede concluir, la observación sobre la falta de presentación de planos del área remanente es frecuente, sin embargo, constituye observaciones subsanables. Generalmente, estos documentos no son exigidos para la anotación de la solicitud de prescripción, sin embargo, lo es para inscribir en forma definitiva.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1 Discusión

Antes de tratar la discusión propiamente dicha, queremos hacer constar las limitaciones que hemos tenido en el desarrollo de esta tesis, en primer lugar debemos mencionar que en cuanto al derecho comparado en América Latina sólo tres países Colombia, Argentina y Perú son los que regulan la prescripción adquisitiva a cargo de un notario público, en Brasil sólo ciertos actos y no todo el proceso está a cargo del notario, por lo que ha sido esto una dificultad para abordar más extensamente el derecho comparado, además sin temor a equivocarnos diremos que el Perú es el más desarrollado. Por otro lado es difícil acceder al Registro Público para obtener la cantidad de títulos de prescripción adquisitiva notarial que se han presentado, el número de éstas que merecen calificación positiva y negativa, si bien hemos logrado indirectamente a ver el panorama de la calificación lo hemos hecho a través del número de resoluciones que ha expedido el Tribunal Registral respecto de la Zona N° IX – Sede Lima, durante los años 2016-2021. En cuanto a las entrevistas, nos habíamos propuesto realizar unas 6 a 8 entrevistas, los registradores no aceptaron incluso nos recibieron nuestra entrevista, sin embargo, por más voluntad que exista, la falta de tiempo u otro motivo no pudieron devolvernos aplicada.

En esta parte de la tesis nos corresponde realizar la contrastación de nuestros resultados con los antecedentes de nuestra investigación, con dicha finalidad recordamos que nuestro objetivo general fue verificar de los resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021; mientras que nuestros objetivos específicos fueron: a) Verificar de los

resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021 y b) verificar de los resultados de la calificación registral si en los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente.

Con referencia al objetivo general

En el derecho comparado el 11 de la Ley N° 1183 de la legislación Colombiana dispone que el notario debe notificar a la personas determinadas e indeterminadas que pudieran alegar derechos sobre el bien. Mientras que el inciso d) del artículo 6 de la Ley N° 24.374 de la legislación del país vecino de Argentina señala que el notario emplazará al titular del dominio de manera fehaciente. Desde nuestro particular punto de vista no es claro la norma, en primer lugar la legislación colombiana al decir persona determinada o indeterminada que pudiera alegar derechos sobre el bien, está comprendiendo también a un acreedor hipotecario, que nada tiene que ver con la titularidad, y por otro lado se puede estar omitiendo al titular registral ya que si de alguna manera se advierte que éste ya dispuso del bien, entonces no será notificado porque no podrá alegar ningún derecho sobre el bien, pero que pasará si el supuesto título por el cual transfirió es falso, como ocurrió en el caso que generó un proceso disciplinario resuelto por la 032-2017-JUS-CN expedido por el Consejo del Notariado, donde el notario no habría notificado a un interesado porque se presentó escritura falsa donde supuestamente dicho interesado disponía de su bien. En cambio el argentino aparentemente es mejor al disponer que se notificará al titular del dominio, sin embargo, también puede ocurrir que los prescribientes tratando de omitir la notificación al

titular registral presentan títulos falsos como los que mencionamos, en este caso, a pesar de haber cumplido con la norma se habría afectado al titular registral.

En este sentido, la redacción del inciso b) del artículo 40 del D.S. 035-2006-Vivienda peruano es la más adecuada al disponer que necesariamente se debe notificar a los interesados. Si bien como señala nuestro entrevistado Rojas (2022, Jun. 1) muchos notarios sostienen que entre el inciso b) del artículo 40 del D.S. 035-2009-Viviendo y el inciso d) del artículo 5 de la Ley 27333 existe una contradicción, pues en éste último se dice que se notificará siempre que se conozca su domicilio, en consecuencia para ellos debe prevalecer la norma de mayor rango, por tanto, ellos no estaría obligados de notificar al titular registral cuya dirección no fue proporcionado por el solicitante. La posición de los notarios no la compartimos, pues se tiene que realizar una interpretación sistemática de las normas, además siendo que el Decreto Supremo es el reglamento de la Ley, mal puede decirse que resulta inaplicable, más cuando la Ley hace mención a los interesados (que puede ser el titular registral, el acreedor hipotecario, el colindante, titular de dominio no inscrito) y el Decreto Supremo señala titular registral, en nuestro punto de vista no existe contradicción en la norma, sino más bien son complementarias.

Con referencia al primer objetivo específico

Nuestro entrevistado Rojas (2022, Jun. 1) señala que cuando el defecto observado es insubsanable el proceso de prescripción adquisitiva notarial es pasible de demanda de nulidad. En efecto, de la Casación 4229-2017-Lima y Expediente judicial N° 01225-2009-0-0501, citados en la introducción de este trabajo, se advierte que cuando el vicio cometido en procedimiento notarial es grave, los interesado formulan demanda de nulidad del documento notarial, entre las causales de nulidad que invocan se encuentra el hecho de no haberse notificado al titular de un predio.

Conforme la jurisprudencia del Tribunal Registral (Resoluciones 425-2016-SUNARP-TR-L, 1157-2016- SUNARP-TR-L, 1217-2016- SUNARP-TR-L, 989-2017-SUNARP-TR-L, 684-2018- SUNARP-TR-L, 1162-2018- SUNARP-TR-L, 1909-2020-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 425-2016- SUNARP-TR-L, 127-2017-SUNARP-TR-L, 1608-2016-SUNARP-TR-L, 2750-2018-SUNARP-TR-L, 973-2020-SUNARP-TR-L, 1253-2016-SUNARP-TR-L y 1888-2020-SUNARP-TR-L) analizadas se advierte que los notarios no estarían emplazando al titular registral, a pesar que conforme el análisis de las normas sobre prescripción adquisitiva notarial queda claro ésta obligación del notario. Así también, de la revisión de la jurisprudencia del Consejo del Notariado (como la 072-2016-JUS-CN, 032-2017-JUS-CN, 003-2018-JUS-CN, 035-2018-JUS-CN, 037-2018-JUS-CN y 082-2018-JUS-CN) se advierte que ésta institución inicia procesos administrativos disciplinarios a los notarios que omiten notificar a los titulares registrales. Respecto a este punto Larico (2017) señala que notarios del Distrito Notarial de Puno no realizan frecuentemente ninguna notificación a los anteriores propietarios y/o sus herederos, mientras que Maldonado (2017) señala que el 16% de notarios casi nunca notifica el trámite de prescripción adquisitiva. Asegurar que el notario realice las notificaciones a decir de Pinchis (2018) asegura que los justiciables tomen conocimiento de su causa.

Tenemos que hacer resaltar la contradicción entre la posición de nuestra entrevistada Vilchez (2022, Jun. 1) que señala que el falta de notificación acarrearía la nulidad de la prescripción notarial, y el Tribunal Registral que en la resolución N° 704-2016-SUNARP-TR-L señala que este defecto de falta de notificación al titular registral es subsanable a través de una aclaración a la escritura pública.

De lo antes señalado se puede concluir que los notarios en algunos procedimientos de prescripción adquisitiva notarial no estarían notificando al titular registral lo que posibilita que los afectados interpongan demanda de nulidad del instrumento notarial.

Con referencia a nuestro segundo objetivo específico

Respecto al área remanente, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que cuando la prescripción es de parte del predio debe presentarse planos del área remanente, sin embargo, conforme el análisis de las resoluciones 1505-2017-SUNARP-TR-L, 489-2018-SUNARP-TR-L, 2724-2019-SUNARP-TR-L y 80-2019-SUNARP-TR-L, 1138-2017-SUNARP-TR-L, 2820-2018-SUNARP-TR-L y 1381-2018-SUNARP-TR-L, 1560-2016-SUNARP-TR-L, 80-2019-SUNARP-TR-L, 2029-2019-SUNARP-TR-L, 2053-2019-SUNARP-TR-L, 3275-2019-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral se advierte que los notarios no estarían presentando al Registro el plano del área remanente cuando declaran la prescripción de parte de un predio. En las investigaciones que han precedido a la nuestra, que hemos mencionado en los antecedentes, no hemos advertido este hallazgo. A pesar que no encontramos antecedentes, se puede señalar que la discusión se da entre los mismos instrumentos, es decir, en las propias resoluciones del Tribunal Registral pues a diferencia de las demás, la resolución N° 158-2014-SUNARP-TR-L señala que a pesar que se trata de la prescripción de un predio ubicado en otro de mayor extensión, no será necesario la presentación de planos del área remanente, cuando dicha área mayor fue materia de habilitación urbana.

Sobre este punto nuestros entrevistados Vilchez (2022, Jun. 1), así como Rojas (2022, Jun. 1) coinciden en señalar que si el área de catastro informa al registrador que no se puede determinar el área remanente no debe exigirse al usuario su presentación, el efecto, no sería

grave como la falta de notificación al titular registral que acarrea la nulidad del título de prescripción.

De la contrastación realizada, se puede colegir que nuestras hipótesis se han confirmado. En tal sentido, en la calificación registral de prescripción adquisitiva notarial, muchos títulos son calificados de manera negativa, por la falta de notificación al titular registral y por la falta de presentación de planos del área remanente.

4.2 Conclusiones

En la presente investigación se contrastó que las principales DEFICIENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, 2016-2021”, es la falta de notificación al titular registral y la falta de presentación de planos del área remanente.

También se verificó que en algunos casos los notarios cumplieron con emplazar al titular registral en los procesos de prescripción notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, tal como se puede verificar del análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, resoluciones del Consejo del Notariado y de las entrevistas.

Finalmente, se verificó que en los procesos de prescripción notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, los notarios no se cumplieron con determinar el área remanente, situación que advertimos del análisis de resoluciones del Tribunal Registral y de las entrevistas.

REFERENCIAS

- Alvarez, J. (1986). *Curso de derechos reales*. Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Ávila, H. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación*. México: Cuauhtemoc, Chihuahua.
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad* (Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega), Lima.
Recuperado de:
http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS_MAEST_DNR_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Cabrera, H. (2017) “*El procedimiento en la prescripción adquisitiva administrativa de predios rústicos y el derecho de defensa del propietario en la región Lambayeque*” (Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo). Lambayeque, Perú.
- Congreso de la República (1999, 19 de julio). *Ley 27157-Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Diario Oficial el Peruano. Recuperado de <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0017/ley-de-regularizacion-de-edificaciones-ley-27157.pdf>
- Congreso de la Republica (2000, 26 de julio). *Ley 27333 - Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones*. Diario Oficial el Peruano. Recuperado de http://www.lgznotaria.com/pdf/ley_27333_prescripciones.pdf

Del Cid, A., Méndez, R. y Sandoval, F. (2007). *Investigación: Fundamentos y metodología*.

México: Editorial Pearson Educación de México S.A.

Delgado, A. (1999). Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral.

Ius et veritas. 18 (4), 254-262.

Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Lima: Legales Ediciones.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*.

México: Mc Graw Hill.

Larico, Y. (2017). *Delimitación de la pretensión y las causales para postular la nulidad de*

prescripción adquisitiva de dominio y el tratamiento de la responsabilidad notarial

(Tesis de pregrado, Universidad Nacional Del Altiplano), Puno. Recuperado de:

http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/6111/Larico_Sancho_Yuly_Soledad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

León, M (2017). *Inconstitucionalidad del procedimiento notarial de prescripción*

adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos en el Perú (Tesis de pregrado,

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo). Huaraz. Perú.

Lescano, D. (2018). *Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el*

procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros

públicos de Pasco año 2017 (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel

Alcides Carrión), Cerro de Pasco, Perú.

Levitán, J. (1990). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Argentina: Editorial Astrea.

Maldonado, J. (2017). *Influencia de la usucapión en la prescripción adquisitiva de dominio*

notarial y la implementación de las leyes 27157-27333 en la formalización de los

predios urbanos del cono Norte de Lima 2014 – 2016 (Tesis de maestría, Universidad
Inca Garcilaso de la Vega), Lima. Recuperado de:
[http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST_DEREC
H_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1
&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2775/MAEST_DEREC
H_NOTA_REGIST_MALDONADO%20CALDERON%20JULIA.pdf?sequence=1
&isAllowed=y)

Panay, M. (2011). Propiciar y facilitar las inscripciones en el procedimiento registral. *Revista
de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. 7 (11), 91-124.

Pinchis, V. (2018). *Calidad de sentencias sobre prescripción adquisitiva de dominio, en el
expediente N° 00826-2012-0-2402-JR-CI-O1, del Distrito Judicial del Ucayali –
Coronel Portillo, 2018* (Tesis de pregrado, Universidad Católica los Ángeles
Chimbote), Ucayali. Recuperado de:
[http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/4626/PRESCRIPCIO
N_DOMINIO_PINCHIS_PANDURO_VICTOR_HUGO.pdf?sequence=4&isAllowe
d=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/4626/PRESCRIPCIO
N_DOMINIO_PINCHIS_PANDURO_VICTOR_HUGO.pdf?sequence=4&isAllowe
d=y)

Poder Ejecutivo (2006, 5 de enero). *Resolución N° 001-2006-COFOPRI/PC - Aprueban el
"Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI"*. Diario Oficial el Peruano.
Recuperado de [https://vlex.com.pe/vid/glosario-terminos-tecnico-legal-cofopri-
31321162](https://vlex.com.pe/vid/glosario-terminos-tecnico-legal-cofopri-31321162).

Poder ejecutivo (2006, 6 de noviembre). *Decreto Supremo 035-2006-Vivienda - Texto Único
Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de
Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de
Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Diario
Oficial el Peruano. Recuperado de

https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/DECRETO%20SUPREMO%20N%C2%BA035-2006-VIVIENDA_LALEY.pdf

Pretel, J. (2021). *La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial*”
(Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte), Lima, Perú.

Ramírez, R. (2010). *Proyecto de Investigación*. Lima: Fondo Editorial AMADP.

Rojas, R. (2022, Jun. 1). Entrevista para la tesis: “LAS DEFICIENCIAS DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA,
2016-2021”

Solan, R y Córdova, A. (2017). *Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia
al notario para declarar la prescripción adquisitiva de propiedad predial* (Tesis de
pregrado, Universidad Nacional de Trujillo), Trujillo. Recuperado de:
http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20-%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Tamayo, M. (2003). *El Proceso de la Investigación Científica*. México: Editorial
Limusa S.A.

Ticona, J. (2017). *Eficacia de los procedimientos administrativos de prescripción
adquisitiva a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en
Lima Norte* (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo), Lima. Recuperado de:
[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11485/Ticona_LJA.pdf?
sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11485/Ticona_LJA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Toledo J. (2017). *Consecuencias jurídicas de las facultades de los notarios en la
determinación de la relevancia jurídica de las oposiciones que se formulen en los*

asuntos notariales de prescripción adquisitiva de dominio (Tesis de pregrado,
Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo), Huaraz. Recuperado de:
[http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1884/T033_70019776_
T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1884/T033_70019776_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vilchez, C. (2022, Jun. 1). Entrevista para la tesis: “LAS DEFICIENCIAS DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA
CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA,
2016-2021”

LAS DEFICIENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL ADVERTIDAS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, 2016-2021

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES			
PG. ¿Cuáles son las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021?	Determinar las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.	Entre las principales deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la Zona Registral N° IX - Sede Lima durante los años 2016-2021, son la falta o deficiente notificación al titular registral y la falta de determinación del área remanente.	VARIABLE 1: DEFICIENCIAS EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL			
			DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	NIVELES Y RANGOS
				* Emplazamiento al titular registral. * Determinación del área remanente.	6	Lo hicieron correctamente. Lo hicieron pero deficientemente. No lo hicieron.
¿Los notarios cumplieron con emplazar al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021?	Verificar de los resultados de la calificación registral si los notarios cumplieron con emplazar adecuadamente al titular registral en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021.	Los notarios en los procesos de prescripción adquisitiva notarial presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021 no cumplieron con emplazar al titular registral o lo hicieron en forma deficiente.	VARIABLE 2: CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LA ZONA REGISTRAL - SEDE LIMA, 2016-2021			
			DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	NIVELES Y RANGOS
				* Calificación negativa. * Calificación positiva.	6	Excelente. Bueno. Regular. Malo.
¿En los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente?	Verificar de los resultados de la calificación registral si en los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente.	En los procesos de prescripción adquisitiva notarial de predios ubicados en otro de mayor extensión presentados a la Zona Registral N° IX – Sede Lima durante los años 2016-2021, se cumple con determinar el área remanente.				