

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial: ¿existe una convalidación por parte del Tribunal Registral?

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Harol Gustavo Giraldo Figueroa

Asesor:

Felix Roberto Jimenez Murillo


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado "Prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial: ¿existe una convalidación por parte del Tribunal Registral?", del autor GIRALDO FIGUEROA, HAROL GUSTAVO de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **13%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del **7** de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de diciembre del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

El presente trabajo académico analiza la problemática suscitada por la inscripción registral de procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial cuando estas son solicitadas por copropietarios, pese a la prohibición expresa del artículo 985° del Código Civil que impide la usucapión entre condóminos. El presente estudio pretende demostrar que la segunda instancia registral ha venido convalidando las referidas solicitudes al limitar la calificación registral solo hacia aspectos formales.

Finalmente, se examinan las resoluciones principales del Tribunal Registral que evidencian la problemática descrita y los efectos que generan. Por ello, se han propuesto alternativas para corregir este vacío, debido a que la actual limitación de la calificación registral genera un riesgo latente para la seguridad jurídica.

Palabras clave

Prescripción adquisitiva, copropietarios, inscripción, calificación registral, notarial.

ABSTRACT

This academic paper analyzes the problema arising from the registration of procedures for acquisitive prescription of ownership in a notary's office when these are requested by co-owners, despite the express prohibition in Article 985 of the Civil Code, which prevents adverse possession between co-owners. This study aims to demonstrate that the second instance registry has been validating these requests by limiting the registry's assessment to formal aspects only.

Finally, the main resolutions of the Registry Court that highlight the problem described and the effects they generate are examined. Therefore, alternatives have been proposed to correct this gap, since the current limitation of the registry qualification generates a latent risk to legal certainty.

Keywords

Acquisitive prescription, co-owners, registration, registry qualification, notary.

ÍNDICE

Introducción	3
Sección I: Marco conceptual y normativo	4
1.1 La prescripción adquisitiva: concepto, requisitos y efectos	4
1.2 Alcances de la prescripción adquisitiva entre copropietarios: a propósito del artículo 985° del Código Civil	7
1.3. La función notarial en los procedimientos no contenciosos	8
1.4 1.4. La calificación registral: a propósito de la calificación de documentos notariales no contenciosos	9
1.5 La Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN y su impacto en los procedimientos notariales	10
Sección 2: Problemática y análisis crítico: a propósito de las resoluciones del Tribunal Registral	11
2.1 Conflicto entre el criterio registral y el artículo 985 del Código Civil	12
2.2 Efectos de la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios	16
2.3. Riesgos de nulidad, doble dominio y litigiosidad	17
2.4. Rol de los notarios: vacíos y responsabilidades	18
Sección 3: Soluciones respecto a la problemática	20
3.1. Necesidad de unificar criterios entre SUNARP, notarios y Poder Judicial	20
3.2. . La factibilidad de la creación de una nueva directiva: a propósito de la calificación de la prescripción adquisitiva en sede notarial	21
3.3. La factibilidad de la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos	24
Conclusiones	25
Bibliografía	27

INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir propiedad que, en la realidad peruana, ha encontrado a nivel notarial una forma expeditiva para la consolidación del derecho del poseedor. No obstante ello, cuando dicho procedimiento es planteado por copropietarios surge una colisión directa con una norma imperativa establecida en el artículo 985 del Código Civil que dispone una prohibición expresa de usucapión entre condóminos.

A pesar de ello, en sede registral, la segunda instancia ha venido convalidando la inscripción de prescripciones notariales tramitadas por copropietarios encontrando amparo en la limitación de la calificación registral al ámbito formal y no al fondo de la declaración del documento notarial.

En consecuencia, la disparidad entre la prohibición sustantiva del artículo 985° del Código Civil y el criterio registral que limita el control al aspecto formal revela un claro vacío legal que bien podría conllevar a futuras nulidades, doble dominio, entre diversos problemas.

Así las cosas, el presente trabajo tiene como objetivo examinar de manera enfática aquellas resoluciones del Tribunal Registral que han conllevado a la inscripción de aquellas prescripciones notariales entre copropietarios, a fin de la identificación de los riesgos que deriva, actualmente, esta problemática y proponer alternativas de mejora en la regulación para restablecer una coherencia entre el sistema registral y el derecho sustantivo.

Sección 1: Marco conceptual y normativo

La presente sección abordará los contornos conceptuales respecto a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, los alcances del artículo 985° del Código Civil, la función notarial, la calificación registral y la Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN que establece la uniformidad en los criterios de calificación registral para asuntos no contenciosos notariales como la prescripción adquisitiva de dominio. Ello con un claro objetivo: proporcionar las bases necesarias para analizar el actual criterio del Tribunal Registral y la problemática latente.

1.1. La prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble se encuentra regulada en el artículo 950° del Código Civil, en el cual se establece lo siguiente:

“Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (El énfasis es agregado).

Desde luego, la usucapión es una modalidad de adquisición de propiedad mediante la posesión. Se puede adquirir por usucapión todo inmueble sea material o inmaterial, siempre y cuando puedan ejercerse actos posesorios sobre el bien.

Mediante el ejercicio de la posesión, aquel poseedor podrá adquirir propiedad por el solo paso del tiempo. Así, la referida ocupación será denominada como posesión calificada a fin de poder prescribir (*ad usucapionem*). La sentencia del Juez o el acta de un Notario únicamente declaran un derecho previamente constituido.

Sobre el particular, los profesores Jorge Avendaño y Francisco Avendaño indican que la prescripción es un modo originario y gratuito de adquisición de la propiedad. El derecho del adquirente no tiene como base el derecho del titular anterior. No hay transmisión. Precisamente porque el derecho del adquirente no

depende de uno anterior, se requiere la posesión y el transcurso del tiempo (2017, 85).

Esta ocupación calificada está supeditada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950° del Código Civil: la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. Requisitos que han sido analizados por la doctrina conforme al siguiente detalle.

Por un lado, la posesión continua es la posesión en la que no existe ningún tipo de interrupción. Así, la persona que prescribe debe ejercer la posesión a través de todo el plazo prescriptorio, el cual es pasible de interrupción cuando la posesión se pierde o también cuando se le priva de ella. No obstante ello, en tanto la probanza del tiempo de posesión suele ser una tarea compleja, nuestro ordenamiento ha regulado la presunción de continuidad en virtud del artículo 915 del Código Civil. A partir de esta, se determina que si la persona poseedora actual demuestra haber poseído antes, entonces se presume que también ha poseído en el tiempo intermedio.

Por su lado, la posesión pacífica debe ser exenta de violencia. Así, debemos entender la palabra violencia en su vertiente física o moral y debe estar ausente durante todo el plazo prescriptorio. Para su configuración, esta posesión se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas (Albaladejo 2004, p. 69).

El siguiente requisito es la posesión pública, la cual exige un comportamiento ajeno y contrario a toda clandestinidad, lo cual entraña que deba ser conocida por todos. Así, la notoriedad es un elemento fundamental, en tanto permite un hecho socialmente manifiesto. Este requisito se fundamenta en la evidente contradicción que ostenta el usucapiente frente al propietario o poseedor anterior, en tanto resulta necesario que esta posesión pueda ser conocida por estos, a efectos de una posible oposición.

Finalmente, la posesión como propietario, nuestro ordenamiento exige que el usucapiente realice las atribuciones del derecho de propiedad, de modo tal que

se exteriorice el *animus domini* del mismo. Bajo esa línea, la posesión debe realizarse en concepto de propietario, puesto que el usucapiente así lo reconoce y tiene la intención de que ello sea de tal forma.

Así las cosas, a fin de que exista *ad usucapionem* se deben concretizar todos los requisitos que exige la normativa civil, los cuales requieren indefectiblemente que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario. Desde luego, estos requisitos deben ser cumplidos para que un poseedor pueda adquirir propiedad con el paso del tiempo.

Ahora bien, el artículo 950° del Código Civil distingue dos clases de prescripción adquisitiva. Por un lado, existe la prescripción larga, a través del cual existir mala fe y además se deberá ejercer posesión cumpliendo con los requisitos exigidos por ley durante diez años. Asimismo, existe la prescripción corta, a partir de la cual se exige una posesión por un lapso de 5 años, si y solo si, medie justo título y buena fe.

En la prescripción ordinaria se presenta un escenario distinto. Aquí, quien pretende adquirir por usucapion ingresa en posesión del inmueble luego de celebrar un acto jurídico de transferencia de dominio con un sujeto que aparenta ser propietario, pero que realmente no lo es. Dicho acto constituye el justo título que habilita al prescribiente a tomar posesión, de modo tal que mantiene un convencimiento de haber adquirido el bien del verdadero dueño. Esa conducta sincera va a sustentar su buena fe, expresada en la creencia de que posee el inmueble como si fuera su legítimo propietario.

Así las cosas, entonces el denominado justo título será aquel acto jurídico que es válido, pero en materialmente ineficaz, por lo que no va a transmitir la propiedad del bien debido a que quien lo otorga no cuenta con facultades para hacerlo. La buena fe consiste en que el prescribiente cree haber comprado al verdadero dueño y posee el inmueble convencido de ser su legítimo propietario.

Siendo esta la regulación legislativa, debemos precisar que la prescripción adquisitiva nace con el cumplimiento de los requisitos previamente detallados. El usucapiente recurre al Juez o al Notario (cuando es un predio urbano), únicamente para que se declare y/o sanee un derecho previamente constituido

por el ejercicio posesorio del prescribiente. La sentencia del Juez o el acta del Notario reconocen dicho derecho y se convierten en título pasible de ser inscrito en los Registros Públicos.

1.2. Alcances de la prescripción adquisitiva entre copropietarios: a propósito del artículo 985° del Código Civil

Ningún derecho es absoluto. Desde luego, el derecho contempla excepciones frente a cada institución y la usucapión es una clara muestra de ello al momento de converger frente a la institución de la copropiedad. Nuestra legislación civil vigente no posibilita efectuar la prescripción adquisitiva entre copropietarios, debido a lo estipulado en el artículo 985° del Código Civil que prescribe lo siguiente:

*“Artículo 985.- La acción de partición es imprescriptible y **ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes**”.*

El referido artículo es claro y responde indefectiblemente a la expresión de una forma especial de propiedad: la copropiedad. Sin embargo, conviene necesario desentrañar la razón de ser del precitado artículo, por lo que resulta necesario plasmar las justificaciones de la misma en base a la exposición de motivos.

Sobre el particular, tanto Jorge Avendaño como Lucrecia Maish Von Humboldt sostienen en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984 que en los casos de posesión por parte de uno de los condóminos no se evidencia un elemento base de la usucapión, el cual es la posesión como propietario (146).

En ese sentido, Pasco- en relación a la factibilidad de usucapión por parte de un copropietario- ha sido enfático en señalar que esta negativa no responde al hecho de que el legislador descarte como posibilidad que un condómino actúe sobre el bien común cumpliendo con los requisitos del 950 del Código Civil, sino por una cuestión de política legislativa, es decir, independientemente de que dicho condómino se comporte de manera pública, pacífica, continua y como único propietario sobre el bien, cualquier posibilidad de invocar la usucapión queda proscrita (2022, p.174).

1.3. La función notarial en los procedimientos no contenciosos

En el presente acápite corresponderá brindar un detalle pormenorizado de la función que ejerce el Notario. En principio, estimamos importante precisar que el Notario Público es aquel profesional del derecho que ejerce función pública, pero que realmente no es un funcionario público. Entonces, ejerce la función de manera privada.

De estricta conformidad con el artículo de 2 de la Ley del Notariado se estipula lo siguiente:

*“Artículo 2.- El notario es el profesional del derecho que está autorizado **para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran**. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.*

Su función también corresponde la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia”
(El subrayado es nuestro)

Notemos que el referido artículo nos brinda una labor por excelencia de este profesional del derecho: dar fe. Ello implica brindar un valor de verdad de aquellos actos y contratos que se celebren ante él. Por tanto, el Notario Público interviene cuando hay un consenso ¹. En ese sentido, es el encargado de recepcionar la voluntad de las partes y le brinda una forma solemne. Esta forma es la que tendrá efecto de autenticidad y legalidad. Cabe precisar que dicho efecto no es solo frente a las partes, sino frente a terceros.

Desde luego, conforme plasma Castro sobre la función notarial, esta tiene como fines específicos la seguridad al asignar la certeza al documento notarial; la permanencia al utilizar los procedimientos adecuados para que el documento sea indeleble y el valor como el grado de eficacia para producir efectos jurídicos (2019).

¹ Cuando hay un conflicto ya no estamos frente a lo no contencioso, sino frente a un conflicto que abre paso a la sede judicial.

Ahora bien, la labor notarial ostenta diversos fines entre mediatos e inmediatos. No obstante, conviene referirnos a una labor mediata y relevante de la función notarial: la seguridad jurídica.

Conforme plasma De Trazegnies, la seguridad jurídica puede definirse como una expresión de la legalidad, a su vez ambos términos: “califican como funciones de las necesidades de predictibilidad de una sociedad organizada, sobre la base de unidades económicas, independientes y competitivas (1988, p.50).

Al igual que otros operadores jurídicos, el notario desempeña un papel esencial en la garantía de la seguridad jurídica, principio que atraviesa todo nuestro ordenamiento con miras a la justicia y al bien común. Para lograr este objetivo, cuenta con mecanismos específicos, como dar validez legal a la voluntad de quienes recurren a él, adecuándose a la normativa vigente y plasmando el mismo en un instrumento notarial firme. De esta manera, el documento adquiere carácter jurídico estable, contribuyendo a la preservación de la paz social.

En ese sentido, entonces resulta claro que el Notario Público es una persona conocedora de las regulaciones tanto del derecho civil y registral, de modo tal que adecúa a la ley a las solicitudes de los particulares en el marco de un estado constitucional de derecho.

1.4. La calificación registral: a propósito de la calificación de documentos notariales no contenciosos

La calificación registral se encuentra ubicado en el centro de todo el procedimiento registral y va a decidir por todo: por el antes - por la forma que tiene el acto- por el medio y por el después, toda vez que producto de la calificación registral, el registrador será quien decide si el título se observa, se tacha, se suspende o se inscribe.

La calificación se encuentra soportada en lo regulado por el artículo 2011 del Código Civil vigente que prescribe lo siguiente:

“Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos” (El subrayado es nuestro).

Los registradores califican la legalidad y la compatibilidad. La referida calificación dependerá del título que se ingrese al registro. En el Perú, tenemos dos tipos de calificación: la calificación total o completa y la calificación atenuada. Por tanto, no todo documento que ingresa al registro se califica de la misma manera. En ese sentido, para fines del presente informe, conviene necesario avocarnos en la calificación de los documentos notariales no contenciosos.

Este tipo de calificación no solo encuentra soporte legal, sino también se encuentra soportado en el tercer precedente del CCXIV Pleno del Tribunal Registral que dispone lo siguiente:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

Es una calificación impeditiva con respecto a dos temas: la validez de los actos procedimentales de la declaración notarial y el fondo o motivación de la declaración notarial.

Por tanto, el Registrador, entonces, podrá calificar la compatibilidad, la forma y el carácter inscribible del acto que pretende ingresar al Registro.

1.5. La Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN y el impacto en los procedimientos notariales.

A través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º. 490-2003-SUNARP-SN se aprueba la Directiva N.º 013-2003-SUNARP/SN con el objetivo de consolidar y unificar aquellos criterios que se

encontraban dispersos en torno a la calificación registral para documentos notariales no contenciosos, tales como saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, formación de títulos supletorios y la prescripción adquisitiva de dominio.

Es a partir de la referida directiva en que se estipula de manera expresa una clara prohibición a las instancias registrales - en aquellos actos procedimentales- la calificación del fondo o motivación de la declaración notarial, toda vez que las mismas son de exclusiva competencia de la función notarial. Esta disposición busca garantizar el respeto al ámbito de competencia del notario, quien, en su calidad de funcionario público, está facultado para constatar ciertos hechos y otorgar declaraciones con fe pública notarial, sin que ello suponga una dependencia del examen técnico registral.

Este principio ha sido reafirmado por el Tribunal Registral en diversos precedentes de observancia obligatoria como CCXIV Pleno de Tribunal Registral, CXV Pleno, XXVII Pleno del Tribunal Registral y XXVIII Pleno del Tribunal Registral.

Sección 2: Problemática y análisis crítico: a propósito de las resoluciones del Tribunal Registral

A efectos del presente acápite, hemos considerado importante poder abordar diversas resoluciones emitidas por la segunda instancia registral cuyo contenido es materia de análisis y crítica en el presente trabajo académico.

Desde luego, las referidas resoluciones del Tribunal Registral contienen decisiones que denotan una convalidación frente a aquellas solicitudes de prescripción adquisitiva notarial efectuada por notario entre copropietarios, cuya prohibición se encuentra expresamente enmarcada en el artículo 985° del Código Civil de 1984.

Entre los casos resueltos más comunes, se encuentran aquellas en que el usuario presenta la solicitud ante los Registros Públicos, el Registrador observa el título, se apela ante el Tribunal Registral y, finalmente, se ordena la inscripción registral.

2.1. Conflicto entre el criterio registral y el artículo 985 del Código Civil: una aproximación a propósito de las Resoluciones del Tribunal Registral

El Tribunal Registral es el máximo ente de la segunda instancia registral. Desde luego, ha sido el ente encargado de fijar diversos criterios importantes recaídos en Acuerdos Plenarios y Precedentes de Observancia Obligatoria con el objetivo de uniformizar decisiones que resguarden la seguridad jurídica.

No obstante ello, debemos ser conscientes de que el referido tribunal- además de aciertos- ha continuado emitiendo diversos pronunciamientos cuestionables repartidos entre sus cinco salas que las conforman a nivel nacional.

En el presente acápite, expondremos algunos de los principales pronunciamientos vertidos por el Tribunal Registral, cuyas decisiones conllevan- sin duda alguna- a conflictos entre la norma sustantiva recaída en el artículo 985° del Código Civil y los criterios registrales existentes.

2.1.1. Sobre la Resolución N° 2543-2024-SUNARP- TR

La presente resolución versa sobre una apelación presentada por Zenobia Aida Claros Ticona ante el Tribunal Registral, buscando la inscripción definitiva de una prescripción adquisitiva de dominio y otros actos sobre una porción de un predio en Tacna.

El Tribunal confirma parcialmente las observaciones del registrador, reafirmando que la verificación del emplazamiento de todos los titulares registrales es un aspecto crucial de la calificación registral, incluso si el procedimiento fue tramitado notarialmente. Sin embargo, el Tribunal revoca una observación específica porque el registrador no individualizó suficientemente a los copropietarios faltantes, lo cual constituye una falta de motivación. Por lo tanto, el Tribunal ordena la remisión del título a primera instancia para una calificación completa y debidamente motivada. Por ende, resulta imperante poder desglosar los extractos más importantes que demuestren una clara convalidación de una prescripción entre copropietarios.

En primer lugar, consideramos relevante poder determinar la naturaleza del predio del caso en concreto. Así, se puede apreciar que la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio en el caso analizado se refiere a un área de

480.70m2 que forma parte de un predio (partida N° 11014811) que se encuentra en copropiedad. Desde luego, la propia recurrente menciona que la partida registral tiene una pluralidad inmensa de copropietarios.

En segundo lugar, consideramos necesario abordar la justificación procedimental abordada por el Tribunal Registral para sostener su decisión. Así, el Tribunal plasma necesario abordar lo plasmado en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, que estableció como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

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

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la 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”³.

El hecho de que el Tribunal Registral insista en que la calificación debe asegurar que el proceso de prescripción adquisitiva se dirija contra *todos* los copropietarios demuestra que, desde la perspectiva registral, la prescripción es un mecanismo viable para extinguir los derechos inscritos de los copropietarios sobre la porción de terreno usucapida

En tercer lugar, la presente resolución insiste en la necesidad de efectuar una calificación registral. Este proceso de calificación, en posición del Tribunal Registral, se justifica en la necesidad de proteger los derechos inscritos. Dado que el predio estaba inscrito a nombre de múltiples copropietarios, el proceso de P.A.D. notarial -solicitado a favor de Bartolomé Cruz Tapia Mamani- tiene como efecto final la adquisición de la propiedad de esa porción específica, eliminando el régimen de copropiedad sobre dicha área.

Finalmente, el Tribunal confirma la observación del registrador debido a que no se verificó el emplazamiento de titulares específicos, como los inscritos en los

asientos C00001 (Mario Cutipa Gómez y Verónica Coaquira Cueva) y C00207 (Edwin Bailon Huaracha). Esto resalta que la disputa se centra en la validez del procedimiento de P.A.D. contra estos copropietarios particulares

Si bien la resolución no aborda el debate legal sustantivo sobre el Art. 985 del Código Civil, su análisis procedimental- basado en los precedentes de observancia obligatoria XXVII - XXVIII y CLXXVII Pleno del Tribunal Registral- valida el tránsito de títulos de P.A.D. que afectan predios en copropiedad, siempre que se demuestre que el proceso notarial o judicial se siguió correctamente contra todos los titulares registrales (copropietarios).

2.1.2. Sobre la Resolución N° 3804-2024-SUNARP- TR: el conflicto que un registrador intentó detener

Ahora bien, la presente resolución aborda aristas distintas a la resolución que la precede, ya que aborda de manera directa el conflicto entre la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio y el artículo 985 del Código Civil en el contexto de la copropiedad, definiendo claramente los límites de la calificación registral. A diferencia de la resolución anterior (No. 2543), que se centró en la exigencia del emplazamiento, esta resolución se centra en la validez sustantiva del acto. Por tanto, estimamos relevante abordar los puntos más importantes del mismo para una mayor comprensión del asunto.

En primer lugar, consideramos importante brindar las aristas importantes de la presente rogatoria. Por un lado, la solicitante de la prescripción, María Elsa Morveli Morveli, es copropietaria del predio inscrito en la partida N° 44070014, el cual está sujeto a un régimen de copropiedad con numerosos titulares registrales.

Posteriormente a ello, el Registrador tacha el título alegando que, conforme al artículo 985 C.C., **resultaba improcedente la prescripción solicitada**. Además, el registrador argumentó que un titular de "acciones y derechos" tiene una cuota ideal, no un espacio físico determinado, lo que no se ajusta al concepto de posesión (Art. 896 C.C.).

Finalmente, al revocar la tacha sustantiva, el Tribunal decide que ni el conflicto de la cuota ideal vs. posesión física, ni la aplicación del artículo 985 C.C., son

argumentos válidos para rechazar la inscripción en sede registral. Por tanto, el Tribunal Registral determinó que la tacha sustantiva (numeral 1), basada en el Art. 985 C.C., debía ser **REVOCADA**

Ahora bien, nos encontramos frente a la clara contingencia que se advierte de la resolución: el artículo 985 C.C. no es materia de calificación registral. El punto más crucial de la presente Resolución es que el Tribunal Registral confirma que no le compete revisar el fondo de la declaración notarial, incluso cuando esta involucra el artículo 985 del Código Civil.

El Tribunal Registral, apoyándose en los Acuerdos Plenarios CXIV, CXV y CCXIV, establece el siguiente criterio: ***“No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial”*** (El énfasis es nuestro).

El fundamento legal utilizado por el referido Tribunal se encuentra basado en que la norma que rige los asuntos no contenciosos de competencia notarial, esto es, la Ley N.º 27333 y Ley N.º 26662, establece que el documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez.

Muy por el contrario, otorga responsabilidad al Notario Público que efectúa la prescripción entre copropietarios. Así, estipula que la verificación de si la posesión cumple con los requisitos y si los supuestos de hecho del artículo 985 (que prohíbe a los copropietarios adquirir por prescripción los bienes comunes) se configuran en el caso concreto es de exclusiva responsabilidad del notario.

Desde luego, ello significa que el Tribunal Registral evita cuestionar el fondo del derecho (si un copropietario realmente puede prescribir), trasladando esa responsabilidad al notario. Al revocar la tacha del registrador que se basó en el Art. 985 C.C., **el Tribunal habilita la vía registral para títulos de prescripción presentados por copropietarios**, dejando cualquier disputa sustantiva para la vía judicial.

Así las cosas, aunque el Tribunal dejó subsistentes otras observaciones de carácter técnico (Catastro) y subsanables (falta de mención de todos los titulares

de otra partida y errores de nombre), el hecho de que el obstáculo legal principal fuera eliminado por el Tribunal confirma que, bajo la jurisprudencia registral actual, la prescripción adquisitiva en sede notarial entre copropietarios es un acto registrable, siempre y cuando el notario haya asumido la responsabilidad de verificar el fondo del asunto.

2.2. Efectos de la inscripción de prescripciones adquisitivas entre copropietarios

Ahora bien, conviene aterrizar en el problema en que las convalidaciones de solicitudes de prescripción pueden ocasionar al momento en que un Registrador o Tribunal Registral convalida la misma. La inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente, especialmente cuando afecta a bienes en copropiedad, genera varias consecuencias y efectos importantes en el ámbito registral y legal.

Estos efectos se pueden clasificar principalmente en cuanto a la limitación de la calificación registral (lo que el Registrador no puede cuestionar) y las consecuencias jurídicas y procedimentales (lo que debe cumplirse y lo que se obtiene), conforme abordaremos a continuación:

2.2.1. Efecto sobre la Calificación Registral: Imposibilidad de Cuestionar el Fondo

De estricta conformidad con los contornos conceptuales, normativos y jurisprudenciales abordados en la primera sección del presente artículo, la consecuencia más destacada de la prescripción notarial es que las instancias registrales tienen una limitación en su función de calificación respecto al fondo del asunto.

Por un lado, existe una clara exclusión del fondo o motivación notarial, toda vez que los asuntos no contenciosos notariales no son materia de calificación registral, por lo que se le limita en el ámbito registral la calificación de la validez de los actos procedimentales que son de competencia del notario; asimismo, se limita el fondo o la motivación de la declaración notarial.

Por otro lado, también existe una clara irrevisibilidad de la posesión como requisito elemental para la concreción de la prescripción. La evaluación de los

supuestos en los que procede solicitar la prescripción, incluyendo la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario, constituye un aspecto de fondo del procedimiento notarial, y su responsabilidad es exclusiva del notario.

En adición a ello, existe una clara inaplicación del artículo 985 del Código Civil. Específicamente, no es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil- que prohíbe la prescripción entre copropietarios- en los procedimientos de prescripción notarial, ya que esto constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial. Si el notario declara la propiedad a favor de un copropietario, se presume que ha verificado que los supuestos de hecho del artículo 985 no se han dado dentro del procedimiento notarial, siendo esto de su exclusiva responsabilidad

2.2.2. Efecto jurídico sustantivo: la consolidación del derecho

En consecuencia, para el solicitante- el copropietario que prescribe-, la inscripción de la prescripción adquisitiva notarial tiene como consecuencia la consolidación de su titularidad. Por tanto, nos encontramos frente a la creación de una nueva situación jurídica: con el título de declaración de prescripción, el prescribiente funda una nueva situación jurídica que consolida su derecho de propiedad.

Adicionalmente a ello, también nos encontramos frente a la pérdida de relevancia del título anterior. Esto lleva a que el copropietario prescribiente pierda relevancia al título de cuota ideal con el que contaba anteriormente.

2.2.3. Riesgos de nulidad, doble dominio y cuestiones litigiosas

La inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio, especialmente sobre un predio que se encuentra en copropiedad o tiene antecedentes registrales complejos, conlleva riesgos inherentes de nulidad, doble dominio y litigiosidad, aunque el proceso notarial busque simplificar y consolidar el derecho.

Por un lado, nos encontramos frente a un claro riesgo de interposición de nulidades. Ello debido a clara invalidez judicial declarada. El documento notarial no contencioso es considerado auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Esto significa que, si el procedimiento notarial tuvo un vicio sustancial (por ejemplo, si el copropietario prescribiente realmente no

cumplió con la posesión exclusiva o si se declaró la prescripción entre copropietarios), el acto definitivo puede ser atacado y declarado nulo o inválido en la vía judicial.

Asimismo, es clara la existencia de un riesgo consistente en un doble dominio por superposición. El riesgo de superposición o la afectación de derechos de terceros inscritos es un riesgo que el Registro sí tiene la obligación de calificar exhaustivamente y puede detener la inscripción.

Por un lado, ello conllevará a una superposición catastral, a través del cual existirá el riesgo de que la poligonal (área física) del predio cuya P.A.D. se solicita se ubique de forma parcial en el ámbito de lo inscrito en otras partidas. El área de Catastro verifica la ubicación y puede informar que la poligonal se ubica de forma parcial en el ámbito de otra partida (ej. P01184312 y PE N° 043734083), lo que genera observaciones técnicas que deben aclararse.

Por otro lado, ello también conllevará a problemas con los antecedentes registrales. Si la partida es antigua y no cuenta con elementos técnicos adecuados que permitan identificar gráficamente su ámbito y posición, se dificulta la verificación, aumentando el riesgo de que la inscripción de la nueva área pueda invadir o superponerse a otras áreas inscritas o a títulos no actualizados

2.2.4. ROL DE LOS NOTARIOS: VACÍOS Y RESPONSABILIDADES

El rol del notario en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio tramitados en sede notarial está claramente delimitado por la normativa registral, la cual transfiere al notario la responsabilidad exclusiva de verificar el fondo y los procedimientos internos del trámite, mientras que limita severamente la capacidad de las instancias registrales para cuestionar esos aspectos. Por ende, detallaremos los vacíos (limitaciones en la calificación registral) y las responsabilidades asignadas a los notarios.

2.2.4.1 Responsabilidades Exclusivas del Notario (El Fondo y la Motivación)

El notario asume la responsabilidad integral de la validez sustancial del procedimiento, liberando a las instancias registrales de esta carga.

Así, en el marco de un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, el Notario será el encargado de la verificación de la posesión. La evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la P.A.D.- incluyendo la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo legal de diez años- constituye un aspecto de fondo del procedimiento notarial, cuya responsabilidad es exclusiva del notario.

Asimismo, también es el Notario la persona encargada de dar efectivo cumplimiento de la legalidad de sus decisiones y la no contravención del marco jurídico actual, entonces, la prohibición de prescribir entre copropietarios en virtud del artículo 985 del Código Civil no es ni debe ser la excepción. Si el predio está sujeto a copropiedad, entonces es el notario quien debe verificar si se está o no en los supuestos indicados por el artículo 985 del Código Civil (que prohíbe la prescripción entre copropietarios). Si el notario declara la propiedad por P.A.D. a favor de uno de los copropietarios, es porque ha verificado que los supuestos de hecho de dicha norma no se han dado dentro del procedimiento notarial, lo cual es de exclusiva responsabilidad del notario.

Además- y consideramos un elemento importante a considerar- el Notario Público es el encargado de abstenerse de efectuar un documento notarial por una clara contravención por normas de orden público. Por ello, la Ley N°. 26662, Ley de Competencia Notarial en asuntos no contenciosos es clara a partir de lo que estipula en su artículo 4 que detallamos a continuación:

“Artículo 4.- Responsabilidad de los Notarios

El notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público.

En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los Artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado” (El subrayado es nuestro).

Desde luego, existe una consecuencia por la autenticidad del documento notarial. La declaración notarial de P.A.D. obra en documento notarial, el cual es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Esto significa que, aunque la inscripción definitiva pueda ser atacada judicialmente por defectos en el fondo (que era

responsabilidad del notario), el Registro debe admitirla si cumple con los requisitos formales.

2.2.4.2 Responsabilidades ante el incumplimiento

Si el notario incumple sus responsabilidades, asume las consecuencias legales, aunque el acto ya inscrito se presume válido. Entre las consecuencias mas relevantes detallamos las siguientes:

Por un lado, se encuentra la responsabilidad ante Ley del Notariado: En caso de que el notario incumpla su deber de abstenerse de autorizar instrumentos contrarios a normas de orden público, asume las responsabilidades que determina la Ley del Notariado. Por otro lado, existe un deber de verificación mínima del emplazamiento: El Registro sí verifica que el notario haya seguido el procedimiento contra el titular registral de dominio (es decir, que el titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo), pero no verifica las formalidades de dicha notificación, pues esa es responsabilidad del notario.

SECCIÓN 3: SOLUCIONES RESPECTO A LA PROBLEMÁTICA

En atención a los argumentos esgrimidos y detallados en las secciones anteriores, el presente artículo no solo busca demostrar y detallar una problemática existente, sino- sobre todo- pretende brindar pautas y directrices que puedan coadyuvar a solucionar las problemáticas descritas. Por ello, en la presente sección abordaremos aquellas necesidades existentes entre Sunarp, los Notarios e inclusive el Poder Judicial con la finalidad de proponer lineamientos para la calificación registral en los casos de las solicitudes de prescripción adquisitiva entre copropietarios.

3.1 La necesidad de unificar criterios entre Sunarp, Notarios Públicos y el Poder Judicial

La presente investigación ha buscado – a todas luces – demostrar que una contradicción sistémica producida cuando una acción, esto es, una prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios - proscrita por la norma sustantiva del artículo 985° del Código Civil - es validada para su inscripción por la vía notarial y registral, entonces traslada el riesgo de potenciales nulidades al ámbito judicial.

Es claro. La limitación de la calificación registral a aspectos formales en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva está generando reales conflictos entre la seguridad jurídica registral, la misma que se logra con la inscripción, y la validez material de los derechos adquiridos. Ello no puede ser tolerado en el marco de un estado constitucional de derecho, en tanto no debe permitirse la inscripción de actos manifiestamente contradictorios con el marco normativo actual. Como bien enfatiza Tarazona, para que el Registro pueda cumplir su finalidad de dar publicidad de los actos con efecto erga omnes, y con presunción de verdad, requiere que la información inscrita sea válida, por lo que para ello es necesario encargar a un funcionario especializado, el registrador, la labor de control de los actos que acceden al mismo, llamando a dicho examen calificación registral (2017, p. 115).

En ese sentido, nos encontramos frente a la existencia de un vacío de control, dejando la responsabilidad exclusiva de verificar el cumplimiento del Art. 985 en manos del notario. No obstante, las resoluciones del TR, al revocar las tachas basadas en el Art. 985 C.C., habilitan la vía registral para estos títulos, forzando el registro de actos que, de otra forma, serían claramente nulos.

Ahora bien, estimamos importante la existencia de una unificación cuyo objetivo consista en que las tres instituciones, estas son, la Sunarp, el Notariado y el Poder Judicial, reconozcan la trascendencia de la norma de orden público contenida en el artículo 985° del Código Civil y establezcan un filtro temprano para evitar la inscripción de títulos de dudosa validez material.

Desde luego, consideramos importante que dicha unificación tenga principal actor a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). Desde luego, una de las misiones de este ente es el de otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro de publicidad de derechos y titularidades, brindando servicios eficientes, transparentes y oportunos que incentiven el desarrollo de la actividad económica del país y constituya un modelo de organización y gestión en el sector público nacional.

3.1.1. La factibilidad de la creación de una nueva directiva: a propósito de la calificación de la prescripción adquisitiva en sede notarial

Así las cosas, y por todo lo previamente señalado en la presente y anteriores secciones, **es necesario regular mediante una nueva directiva de la Sunarp,**

los lineamientos necesarios que deben seguir los Registradores en la calificación de las prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial, a fin de otorgar mayor seguridad jurídica en el procedimiento de inscripción de los actos jurídicos contenidos en estas, así como es necesario cubrir el vacío normativo consistente en la inscripción de prescripciones adquisitivas notariales efectuadas entre copropietarios.

Desde luego, enfatizamos la relevancia de llevar a cabo una sesión del Consejo Directivo de la Sunarp que establezca dichos lineamientos que deben seguir las instancias registrales, en virtud de las atribuciones contempladas en el literal b) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS².

Para ello, sostenemos que se deberán plasmar diversas disposiciones generales, entre ellas, las reglas generales y disposiciones específicas para la calificación de prescripciones adquisitivas efectuadas entre copropietarios. Para ello, sostenemos la siguiente propuesta:

Reglas de calificación para solicitudes de prescripciones adquisitivas

- *El Registrador Público, en virtud de la facultad de calificación establecida en el Artículo 2011° del Código Civil, deberá ejercer un control de legalidad sobre la compatibilidad normativa del título presentado con los antecedentes registrales.*
- *Si bien la calificación registral de procedimientos no contenciosos notariales se limita a aspectos formales y no debe extenderse al fondo o motivación de la declaración notarial, esta limitación no exime al Registro de su deber de verificar la coherencia del acto con normas imperativas de orden público*
- *El Registrador debe actuar como un filtro temprano, procediendo a la tacha sustantiva del título en los siguientes casos:*

² Artículo 7.- Funciones y Atribuciones del Consejo Directivo

Son funciones del Consejo Directivo las siguientes:

(...)

b) Aprobar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral,

- *Cuando la verificación de los asientos registrales de la partida afectada demuestre que el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio notarial figura como copropietario inscrito del bien o la porción del bien sobre el cual se declara la adquisición.*
- *La observación o tacha en este supuesto no constituye una revisión del fondo de la posesión ni de la motivación notarial, sino la aplicación del principio de legalidad.*

Así las cosas, con la emisión de una futura Directiva las tachas sustantivas efectuadas por los Registradores no serán pasibles de apelación y revisión por parte del Tribunal Registral, toda vez que justamente la decisión se estaría fundando en base a una directiva emitida por Sunarp.

Debemos ser enfáticos en señalar que la referida propuesta de directiva responde estrictamente a lo estipulado en el artículo 2011 del Código Civil. De acuerdo con esta disposición, cualquier título presentado al registro debe ser calificado respecto de su formalidad, la capacidad de quienes lo otorgan y la validez del acto jurídico. Dicha calificación debe realizarse tomando en cuenta el contenido del propio documento, sus antecedentes y los asientos registrales correspondientes.

Conforme es pacífico en doctrina, la función calificadora del registrador es indispensable y obligatoria, incluso tratándose de instrumentos públicos notariales, siempre que dicha revisión se limite al cumplimiento de las exigencias de legalidad formal y no invada el análisis del fondo o de las razones subjetivas del acto.

Desde luego, conforme sostiene Oscar Huerta, la función que debe tener todo registrador no debe limitarse estrictamente a una verificación mecánica de formalidades:

“La calificación registral se realiza en el marco del principio de legalidad y, según se advierte, del contenido de las partidas registrales, toda vez que los Registros Públicos constituyen Registros

de Seguridad Jurídica y no Registros Administrativos, siendo relevante la función calificadora del funcionario registral. Entonces, si los títulos no cumplen con los requisitos legales expresamente establecidos, corresponde efectuar la observación correspondiente [...]” (Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Grijley, 2023, p. 82).

En consecuencia, establecer la tacha sustantiva tras observar una motivación deficiente y mínima respecto a una norma de orden público como la del artículo 985° del Código Civil es actuar conforme a derecho, en tanto se efectúa un control de legalidad de índole formal para aquellos títulos rogados ante el registro.

3.1.2 La factibilidad de la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos

Ahora bien, aunado a la propuesta descrita en los párrafos *supra*, estimamos relevante poder incluir una propuesta de modificación a una norma de mayor jerarquía, esto es, el Reglamento General de los Registros Públicos. La referida modificación debe buscar que se alinee el alcance de la calificación registral con una postura que priorice la legalidad sustantiva, especialmente en casos donde se advierte la posible contravención de normas de orden público, como sucede con la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Así las cosas, estimo relevante añadir un inciso o párrafo final al referido artículo 32 del RGRP, el cual se enfoca en brindar los alcances de la calificación, incluyendo la verificación de la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato.

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

No obstante la limitación de calificar el fondo o motivación de la declaración notarial no contenciosa, el Registrador y el Tribunal Registral

están obligados a verificar que el acto declarado no contravenga normas imperativas o de orden público que proscriban la adquisición del derecho, debiendo denegar la inscripción en caso de flagrante contravención”.

Sostenemos que dicha modificación reconoce implícitamente la existencia de las resoluciones y precedentes que limitan la calificación del fondo, pero establece una excepción clara y de obligatorio cumplimiento. Adicionalmente a ello, obliga al Registro a actuar cuando el acto notarial es contrario a normas de orden público; además, permite al Registrador detener la inscripción de una P.A.D. si verifica que el título presenta una flagrante contravención a la ley- por ejemplo- cuando la propia escritura identifica a la persona que prescribe como copropietario del bien común. Esto evitaría la convalidación de actos que son improcedentes sustantivamente.

Así las cosas, al permitir esta verificación, se reduce el riesgo de que el título, aunque inscrito, sea declarado nulo o inválido posteriormente en la vía judicial.

CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

En primer lugar, respecto a las inscripciones de declaración de prescripción adquisitiva notarial entre copropietarios, existe una clara contradicción entre la norma civil y el tratamiento que se le brinda a nivel registral. Por un lado, el artículo 985 del Código Civil prohíbe la prescripción entre copropietarios; no obstante, el Tribunal Registral viene convalidando este tipo de solicitudes, toda vez que la aplicación de la norma civil no es pasible de calificación registral. Desde luego, se vislumbra una falta de coherencia entre la norma civil y los contornos registrales.

En segundo lugar, tanto los registradores como la segunda instancia registral, actualmente, se encuentran en la necesidad de inscribir aquellas solicitudes de prescripción adquisitiva notarial entre copropietarios, debido a que las directivas y precedentes propios restringe esta capacidad para evaluar títulos que

contravienen las normas de orden público e incompatibles con el marco legal vigente.

En tercer lugar, la responsabilidad recae en el Notario Público que autoriza y declara una prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios. Desde luego, este traslado de responsabilidad conlleva y genera riesgos importantes, tales como la autorización de aquellos actos que contravienen normas de orden público hasta la emisión de documentos notariales que bien pueden ser válidos, pero ineficaces y cuyo cuestionamiento solo puede realizarse en sede judicial.

En cuarto lugar, la problemática descrita en el presente artículo traslada conflictos ahora en sede judicial. Desde luego, al reconocer un derecho materialmente ilegal, se van a producir consecuencias jurídicas de diversa índole, tales como doble titularidad, afectación a terceros, superposiciones y, desde luego, carga procesal. Así, debilita una de las grandes finalidades del sistema registral: el otorgamiento de publicidad registral veraz.

En quinto lugar, es claro que nos encontramos frente a un vacío legal, por lo que se evidencia la necesidad de una reforma que pueda restaurar la legalidad y la función de calificación del Registro. Así, será imprescindible que Registros Públicos pueda emitir una nueva directiva a fin de que se determine de manera clara la calificación de las prescripciones adquisitivas notariales y, desde luego, se pueda regular la tacha sustantiva de aquellos títulos que contravengan normas imperativas de orden público, inclusive en aquellos procedimientos no contenciosos.

Bibliografía

Avendaño, M. (2006). *Derecho registral: nociones fundamentales*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.

Castro, J. (23 de octubre del 2019). La seguridad jurídica en el derecho notarial. El Sol de Durango. Recuperado de <https://www.elsoldedurango.com.mx/analisis/laseguridad-juridica-en-el-derecho-notarial-4358487.html>

DE TRAZEGNIES, F. (1988) Introducción a la filosofía del Derecho y a la Teoría general del Derecho. Manual de enseñanza. Lima: Facultad de Derecho de la PUCP.

Huerta, O. (2023). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: Grijley.

Pasco Arauco, A. (2022). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. En Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. Tomo VI. Derechos Reales (segunda partes. Derecho de obligaciones (primera parte) (Vol. VI). Lima: Instituto Pacífico.

CCXIV Pleno del Tribunal Registral

CCXIV Pleno de Tribunal Registral

CXV Pleno del Tribunal Registral

XXVII Pleno del Tribunal Registral

XXVIII Pleno del Tribunal Registral.

Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN

Constitución Política del Perú. (1993). Lima: Congreso de la República.

Código Civil. (1984). Lima: Congreso de la República del Perú. [Incluye artículos 950, 969, 985, 2011 y 2025].

Ley N. °. 27157. (1999). Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Ley N. ° 27333. (2000). Ley que modifica el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.

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

Tarazona, W. (2017). *La calificación registral notarial*. Lima: Gaceta Jurídica.

