

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe jurídico sobre ¿Toda inscripción de actos en el Registro Publico esta acorde con el principio de legalidad?

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada que presenta:

Celeste Xiomara Meza Azaña

ASESOR:

Jorge Luis Gonzales Loli


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, JORGE LUIS GONZALES LOLI, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución No.3808-2024-SUNARP-TR", del autor MEZA AZAÑA, CELESTE XIOMARA, dejo constancia de lo siguiente

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 12%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE LUIS GONZALES LOLI	
DNI: 09533461	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4916-4076	

RESUMEN

Este trabajo examina el deber de motivación que recae sobre el notario en los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva entre copropietarios, así como el rol del registrador para controlar su suficiencia sin invadir el fondo del acto. Partiendo de la prohibición expresa contenida en el artículo 985 del Código Civil, se sostiene que el notario no puede omitir su análisis cuando uno de los copropietarios pretende adquirir por prescripción la totalidad del bien común. En estos casos, la motivación no es opcional, sino un requisito ineludible vinculado al respeto del orden público y a la seguridad jurídica.

Asimismo, se analiza el principio de legalidad registral y se concluye que, aun bajo una calificación atenuada, el registrador conserva la obligación de verificar si el título cumple con los requisitos mínimos para su acceso al Registro. Esta verificación no implica revisar el fondo del acto, sino controlar que exista una justificación mínima y coherente cuando se pretenda inaplicar normas prohibitivas.

Se advierte que la ausencia de motivación suficiente no solo debilita la validez formal del título, sino que compromete la coherencia del sistema registral. En consecuencia, el registrador está facultado para observar estos títulos cuando se advierte una omisión relevante, a fin de preservar la función garantista del Registro y evitar situaciones jurídicas inseguras o contradictorias.

Palabras clave

Prescripción adquisitiva de dominio, copropietarios, calificación registral y función notarial y deber de motivación notarial.

ABSTRACT

This paper analyzes the extent of the notary's duty to provide reasoning in cases of acquisitive prescription among co-owners, and whether the registrar can verify such reasoning without assessing the substantive content of the act. In Peruvian law, Article 985 of the Civil Code prohibits acquisitive prescription between co-owners, since possession by one is presumed to be exercised on behalf of all. Therefore, any attempt to acquire full ownership through usucapion requires an explicit and exceptional justification.

Although registrars are not authorized to assess the merits of notarial acts in non-contentious matters, they are still obligated to verify their formal legality under Article 2011 of the Civil Code. If a notarial act lacks minimal legal reasoning—especially when omitting reference to an imperative norm such as Article 985—the registrar may legitimately observe the title without exceeding their authority.

The absence of a sufficient explanation threatens the legal certainty of the registration system and undermines the principle of legality. Public confidence in the registry depends on the coherence and validity of its entries. Therefore, the registrar has a duty to ensure that acts include at least a basic legal justification when they may contravene public order rules.

Keywords

Acquisitive prescription of ownership, co-owners, registry qualification and notarial function and notarial duty of motivation.

ÍNDICE

Contenido

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	5
I. INTRODUCCIÓN	6
1.1 Justificación de la elección de la resolución.....	6
1.2 Presentación del caso y del análisis.....	6
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	7
2.1 Antecedentes	7
2.2 Hechos relevantes del caso.....	7
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	9
3.1 Problema principal	9
3.2 Problemas secundarios	9
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	10
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	10
4.2 <i>Posición individual sobre el fallo de la resolución</i>	13
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	15
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	30
BIBLIOGRAFÍA	32

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° RESOLUCION	3808-2024-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Registral, derechos reales y constitucional.
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	XXVII Pleno del Tribunal Registral XXVIII Pleno del Tribunal Registral
APELANTE	AURELIO ALFONSO DIAZ RODRIGUEZ (notario de Lima)
INSTANCIA ADMINISTRATIVA	TRIBUNAL REGISTRAL



I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

La elección de la Resolución N.º 3808-2024-SUNARP-TR responde a la necesidad de analizar un pronunciamiento que presenta un conflicto jurídico significativo entre el principio de legalidad registral y los límites del control registral en procedimientos no contenciosos. En lo personal, el interés se suscita de la preocupación por la expansión de figuras como la prescripción adquisitiva en sede notarial sin los controles sustantivos adecuados, particularmente cuando se trata de bienes en copropiedad. Este caso resulta idóneo para indagar sobre los deberes de motivación del notario y los alcances del control del registrador frente a normas de orden público como el artículo 985 del Código Civil, configurando un problema jurídico complejo de naturaleza sustantiva y procedimental.

1.2 Presentación del caso y del análisis

Se solicitó, mediante Sistema de Intermediación Digital, una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble tramitada en sede notarial a favor de María Elsa Morveli Morveli la cual es copropietaria del predio materia de prescripción. El registrador al realizar la calificación de legalidad y compatibilidad del documento notarial dentro de los preceptos normativos y la adecuación del título presentado con los asientos registrales y, como consecuencia, se procede a la tacha sustantiva, ya que devendría en contra con lo establecido en el Art. 985 del Código Civil “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Ante el cual, el Tribunal Registral confirmó la tacha, formulando como argumento la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N 490-20741-SUANRP.SN el cual aprobó la Directiva N 013-2003-SUNARP-SN (norma expedida para uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, entre los cual cuales se encuentra el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio [...] regulados por la Ley 27157 y su reglamento y la Ley 27333. Criterio recogido por los acuerdos aprobados en el CXIV y CXV Pleno del Tribunal Registral.

Las normas centrales empleadas son el artículo 985 del Código Civil, la Ley del Notariado, la Ley N.º 27157, el Reglamento General de los Registros Públicos y la Directiva N.º 013-2003-SUNARP-SN. Se recurre además a doctrina notarial, registral y principios constitucionales como el deber de motivación.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

La resolución se origina en un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de dominio, regulado por la Ley N.º 27157 y la Ley N.º 27333. La solicitante, María Elsa Morveli Morveli, presentó ante notario su pedido de prescripción sobre un área dentro de un predio de mayor extensión, respecto del cual ya era copropietaria con derecho inscrito. El título fue observado por el registrador, quien tachó el asiento invocando la prohibición del artículo 985 del Código Civil. El notario defendió la validez de su actuación señalando que no correspondía al registro calificar el fondo de su declaración. El Tribunal Registral le dio la razón.

2.2 Hechos relevantes del caso

- *El 10 de mayo del 2024 se envía una solicitud de inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio suscrita por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, a favor de María Elsa Morveli Morveli, respecto de parte del lote 31 unidad catastral N.º 10388, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N.º 44070014 del Registro de Predios de Lima.*
- *El registrador formuló tacha sustantiva y estableció que por el Art. 42 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos el título adolece de defecto insubsanable. De la misma forma, de conformidad del Principio de Legalidad, el cual establece que corresponde a los Registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende: 1) la verificación del cumplimiento de las formalidades del título, ii) capacidad de los otorgantes y, iii) validez del acto y, además de conformidad, al Art 32 del T.U.O del Reglamento General de los Registros*

Públicos el cual señala que en la calificación registral se debe comprobar que los actos o derechos inscribibles, así como los documentos que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen con los requisitos establecidos por la norma, en caso concreto, quien solicita la prescripción adquisitiva de dominio (MARIA ELSA MORVELI MORVELI) es copropietaria del predio materia de prescripción (el cual resultaría improcedente acorde al Art. 985 c.c) y, además, que la solicitante (MARIA ELSA MORVELI MORVELI) ha adquirido de EDEN YARU RIVERA SALAZAR los porcentajes de acciones y derechos el cual contravendría el Art 896 del c.c. pues en el presente caso nos encontramos ante una cuota ideal sobre el mismo, y no sobre un espacio físico determinado.

- *El 10 de junio del 2024 se presentó un recurso de apelación formulando los siguientes argumentos: i) El registrador omite en su análisis las Resoluciones de Observancia Obligatoria como el CCXIV Pleno del Tribunal Registral el cual establece que “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”. ii) Existe una realidad extra registral el cual demuestra que, si bien el predio matriz se encuentra bajo el régimen de copropiedad, existe un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio materia de prescripción. Así no existe norma que prohíba que un copropietario con derecho inscrito pueda prescribir cuando los supuestos del hecho del Art.985 del c.c. no se configuren dentro del procedimiento notarial. iii) El título objeto de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el prescribiente funda una nueva situación jurídica que consolida su derecho de propiedad, perdiendo relevancia el título con el que contaba anteriormente.*

El 11 de junio del 2024, el Tribunal Registral, establece que mediante Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N 490-2003-SUNARP.SN se aprobó la Directiva N 013-2003-SUNARP-SN el cual establece que “no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales [...] que son competencia del Notario. De la misma forma, existen acuerdos aprobados en el CXIV y CXV Pleno del Tribunal Registral el

cual establece “que 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 o motivación de esta”. Esta evaluación de fondo de los supuestos que procede solicitar la prescripción adquisitiva corresponde exclusivamente al notario. Ante ello, REVOCAN la tacha establecida por el registrador.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

¿Cuál es el alcance del deber de motivación del notario en una prescripción adquisitiva entre copropietarios, y puede el registrador controlar su suficiencia sin invadir el fondo del acto?

3.2 Problemas secundarios

1. ¿Está el notario obligado a justificar expresamente por qué no aplica el artículo 985 del Código Civil?

1.1. ¿La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios está prohibida de manera absoluta en el ordenamiento jurídico peruano?

1.2. El alcance la declaración del notario en su función pública

2. ¿Puede el registrador observar un título por omisión de una motivación mínima sobre normas prohibitivas?

2.1. ¿El registrador puede observar un título notarial si advierte una posible infracción al artículo 985 CC, pese a los límites del art. 32 del RGRP y la Directiva 013-2003-SUNARP?

2.2. ¿Cuál es el rol del principio de legalidad en la calificación registral y cómo se vincula con la verificación de motivación mínima?

2.3. ¿Cuál es la diferencia entre calificar el “fondo del acto” y verificar la existencia de una motivación mínima y suficiente en el marco de un asunto no contencioso de competencia notarial?

3. ¿La ausencia de motivación puede generar inseguridad jurídica y vulnerar el principio de legalidad?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

Problema principal: ¿Cuál es el alcance del deber de motivación del notario en una prescripción adquisitiva entre copropietarios, y puede el registrador controlar su suficiencia sin invadir el fondo del acto?

El notario, en los procedimientos de prescripción adquisitiva entre copropietarios, tiene el deber de motivar de manera expresa, clara y jurídicamente suficiente por qué no aplica el artículo 985 del Código Civil, dado que se trata de una norma de orden público que prohíbe la adquisición por prescripción de bienes comunes. Si bien en nuestra normativa vigente, se encuentra expresamente que el registrador debe abstenerse a calificar el fondo de la declaración notarial, si debe verificar parámetros mínimos en cuanto a la motivación; es decir, debe existir una motivación mínima y coherente. Por tanto, puede observar el título si dicha motivación está ausente o es jurídicamente irrelevante, sin que ello implique invadir el fondo del acto, sino ejercer un control formal conforme al principio de legalidad registral.

Problemas secundarios:

1.1. ¿Está el notario obligado a justificar expresamente por qué no aplica el artículo 985 del Código Civil?

En los procedimientos de prescripción adquisitiva tramitados ante notario conforme a la Ley N.º 27157 y la Ley N.º 27333, esta normativa habilita al notario a declarar la adquisición de la propiedad por prescripción, pero también impone límites, como la necesidad de motivar adecuadamente cuando se involucran normas de orden público (tal como lo expresa nuestro código civil en el artículo 985).

En este contexto, el notario que admite una solicitud de prescripción entre copropietarios no puede limitarse a certificar la posesión ni asumir que su intervención tiene naturaleza puramente formal. Al contrario, debe justificar expresamente por qué

considera que no se aplica el artículo 985 del Código Civil en el caso concreto, lo cual exige valorar si existe una posesión excluyente, pública, pacífica y a título de propietario frente a los demás copropietarios; o si, en su defecto, el bien ha dejado de estar en una situación real de comunidad.

Los preceptos normativos y constitucionales instan el deber de un adecuado sustento por parte del notario. Así, como primer fundamento será lo instaurado por nuestra Carta Magna, el cual exige que toda decisión con relevancia jurídica tenga una motivación suficiente y jurídicamente razonable, el cual también – dada a su función pública- alcanzaría al notario cuando emite una declaración con efectos registrales. Como segundo fundamento, debemos plasmar la Ley N.º 26662, artículo 4, el cual impone al notario la obligación de abstenerse de autorizar instrumentos públicos que sean contrarios a normas de orden público. Y finalmente, la doctrina y la jurisprudencia han sostenido que el acto notarial no puede estar exento de control jurídico cuando se aparta de reglas imperativas, especialmente si pretende modificar derechos reales inscritos.

Podemos concluir que la declaración que realiza un notario -en cuanto a la prescripción adquisitiva de un bien en copropiedad- no debe ser una mera declaración formalista, sino que dentro esta declaración existe una carga jurídica en cuanto demostrar el motivo de la inaplicación del artículo 985 en el presente caso. Esto debe hacerse con los medios probatorios y los fundamentos jurídicos que sustenten de forma mínima jurídica su decisión. Cualquier omisión en este aspecto no puede entenderse como una simple deficiencia formal, sino como una insuficiencia sustancial en la justificación del acto.

2. ¿Puede el registrador observar un título por omisión de una motivación mínima sobre normas prohibitivas?

Dentro de las funciones primordiales del registrador, instauradas por nuestra normativa registral, se encuentra la delimitada por el principio de legalidad, establecida en el precepto del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), artículo 32 (Ley N.º 26366). Esta disposición emana que el deber del registrador es comprobar que el acto o derecho que se pretende inscribir y los documentos que conforman el título se ajusten a las disposiciones legales aplicables y, además, deben cumplir con los requisitos establecidos en las normas pertinentes.

Por su parte, la Directiva N.º 013-2003-SUNARP-SN, en su numeral 5.2, señala que no es materia de calificación registral la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, cuando se trata de asuntos no contenciosos de competencia notarial. 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.

Sin embargo, lo anterior no excluye la posibilidad de que el registrador observe un título por ausencia de motivación mínima cuando se pretende excepcionar normas prohibitivas. Debemos tener en claro la diferencia evidenciada de la actuación del deber de calificación que tiene el registrador: por un lado puede y debe verificar que el acto notarial contenga una motivación jurídicamente relevante que justifique su procedencia, sobre todo cuando se trata de normas de orden público como el artículo 985 del Código Civil y, por otro lado, la prohibición de a revisar si la motivación es correcta o si el fondo del acto es válido.

Dicho de otro modo, la calificación no invade el fondo del acto si se limita a constatar que el notario ha razonado jurídicamente su decisión. Cuando esta motivación está ausente, el defecto no es sustantivo, sino formal, y por tanto calificable. Se trataría de un título que no contiene los elementos mínimos que permitan verificar su legalidad externa.

Aceptar lo contrario implicaría abrir la puerta a la inscripción de actos notariales que eluden el marco normativo mediante el silencio, lo cual contraviene no solo el principio de legalidad, sino también la función esencial del registro como instrumento de seguridad jurídica.

3. ¿La ausencia de motivación puede generar inseguridad jurídica y vulnerar el principio de legalidad?

La motivación en actos jurídicos con efectos registrales no es una formalidad prescindible. En realidad, constituye una garantía esencial del principio de legalidad y del debido proceso, incluso en procedimientos notariales de naturaleza no contenciosa. En este tipo de procedimientos, el sistema jurídico ha delegado en el notario la función de control de legalidad previa a la inscripción; por tanto, si ese

control se ejerce sin motivación, o con motivación meramente ritual, se pierde la eficacia del sistema de garantías.

La falta de motivación razonada en una declaración de prescripción adquisitiva emitida por un copropietario afecta directamente a la seguridad jurídica principalmente por tres razones: i) Permite la consolidación registral de situaciones de hecho sin verificación legal mínima, debilitando el valor del registro como fuente de certeza y publicidad.ii) Desprotege a los demás copropietarios, cuyas cuotas ideales pueden ser absorbidas por un prescribiente sin haber sido emplazados o sin posibilidad de ejercer oposición efectiva; y, iii) crea precedentes tendenciosas al resquebrajamiento legal.

En definitiva, permitir que se inscriban actos notariales que no justifican por qué se apartan de una norma prohibitiva con rango legal equivale a tolerar la inscripción de actos que podrían ser nulos o ineficaces desde su origen. Por ello, el control registral de la existencia (que no del contenido) de la motivación constituye una línea de defensa indispensable para preservar la legalidad y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

Respecto a lo resuelto por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 3808-2024-SUNARP-TR, me encuentro en desacuerdo, debido a que revoca la tacha sustantiva formulada por el registrador sin exigir al notario una motivación adecuada respecto a la inaplicación del artículo 985 del Código Civil, omisión que se pudo denotar, de la misma forma, en la presentación del título notarial, según lo observado en los títulos archivados.

Si bien es cierto que las instancias registrales no pueden calificar el fondo de la declaración notarial en los procedimientos no contenciosos, ello no excluye la obligación de verificar que el acto cuente con una motivación formalmente suficiente, especialmente cuando se pretende inaplicar una norma de orden público que restringe la prescripción entre copropietarios.

En el presente caso, el notario Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez, al ingresar el título para la anotación preventiva, adjuntó la documentación prevista por las normas imperativas para efectos de la anotación preventiva de la solicitud de la prescripción

adquisitiva: a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva; b) Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y, c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio (prevista en la Directiva N 013-2013-SUNARP/SN. No se cuestiona aquí el cumplimiento de las formalidades documentales, sino la insuficiencia motivacional respecto del régimen jurídico aplicable al bien objeto del procedimiento, que se encontraba bajo un régimen de copropiedad. En el título presentado, el notario se limitó a incorporar una declaración jurada de la interesada señalando el desconocimiento de la existencia y domicilio de los demás copropietarios, sin ningún análisis jurídico complementario.

Seguidamente, cuando el registró realizó la tacha porque el presente título no cumplía con la calificación de la legalidad, el notario se limitó a una afirmación genérica sobre una “realidad extrarregistral” sin respaldo probatorio ni argumentación jurídica desarrollada y no acreditó actos de ruptura del régimen de copropiedad o cualquier otro acto que pudieran acreditar que no estábamos bajo el supuesto del artículo 985. Este tipo de declaraciones de ser admitido sin un fundamento debido transgrede y debilita el principio de legalidad el cual es la función notarial cumple de garante y, asimismo, también repercutirá lo que el registro busca proteger: la seguridad jurídica. La inexistencia de motivación trae como consecuencia que se puedan inscribir actos que pueden contravenir derechos de terceras personas y normas imperativas del ordenamiento jurídico; es decir, la ausencia de motivación no solo constituye meramente un defecto formal, sino que también puede traer consecuencias no acordes con nuestro ordenamiento peruano.

En consecuencia, considero que el fallo debió confirmar la tacha sustantiva, o en su defecto, requerir una motivación mínima, expresa y razonada por parte del notario sobre la inaplicación del artículo 985 del Código Civil, como condición previa para la procedencia del asiento registral.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

¿Está el notario obligado a justificar expresamente por qué no aplica el artículo 985 del Código Civil?

1. ¿La prescripción adquisitiva entre copropietarios está prohibida de forma absoluta en el ordenamiento jurídico peruano?

La prescripción adquisitiva de dominio está regulada en el artículo 950 del Código Civil peruano, y es definida en la doctrina como “un modo de adquisición del derecho de propiedad, mediante la posesión del bien durante un tiempo de manera continua, pacífica, pública, y tener una actuación propia de un propietario [...]”. Cada uno de estos elementos implica características y requisitos específicos que deben cumplirse para que la prescripción sea reconocida.

En particular, el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, en su artículo 58, establece los requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, en concordancia con el marco establecido por la Ley N.º 27157 y su modificatoria Ley N.º 27333. Dentro de estos requisitos, se exige una posesión por un plazo mínimo de diez años, ejercida de manera continua, pacífica, de manera pública y como propietario exclusivo del bien, pudiendo considerarse actos tales como el pago de tributos, mantenimiento o administración activa del inmueble.

En particular, respecto al ejercicio de la posesión continua, esta debe darse sin interrupciones, por un plazo de diez o más años. Se entenderá cumplido este requisito aún cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperan antes de 1 (un) año o si por sentencia se les restituye.

En cuanto a la posesión pacífica, la norma impone que aquella debe ser ejercida sin que ejerza o se perpetúe algún tipo de violencia. Esto sería fundamental de modo tal que la ocupación continua no haya implicado el ejercicio de la fuerza o coacción, el cual desnaturalizaría el modo de adquisición de propiedad mencionado. En caso se haya suscitado este suceso, la norma es clara al mencionar que el plazo recién se computará cuando haya cesado los actos hostiles o violentos.

Con relación al elemento de posesión en forma pública, refiere que esta debe ser reconocida por la colectividad; es decir, que las personas que viven aledañosamente lo reconozcan e identifiquen. Y, por último, se encuentra ejercer la posesión como propietario, es decir, es decir, el poseedor debe comportarse como dueño del bien, realizando actos propios de propietario como, por ejemplo, efectuar los pagos correspondientes como: los impuestos, arbitrios, luz, agua, entre otros.

Sin embargo, para efectos de este análisis, resulta fundamental analizar la interacción de este modo de adquisición con el régimen jurídico de la copropiedad, regulado a partir del artículo 969 del mismo código.

La copropiedad implica la coexistencia de varios titulares respecto de un mismo bien, sin que cada uno de ellos tenga la titularidad material de una porción física determinada, sino solo de una cuota ideal. Como bien señalan Avendaño y Avendaño (2006), la copropiedad supone que ninguno de los condóminos ejerce la propiedad sobre una fracción concreta del bien, sino que todos poseen en conjunto una participación abstracta sobre el todo. En este contexto, la posesión ejercida por uno de los copropietarios se presume realizada en nombre de todos, salvo prueba en contrario. En otras palabras, el copropietario que ocupa el bien no puede, por sí solo y sin un acto claro de oposición o exclusión, transformarse en propietario exclusivo por el mero transcurso del tiempo.¹ Se dará “la utilización del bien [...] sin llegar a alterar su sustancia que además presupone la posesión”²

Esta regla adquiere carácter normativo mediante el artículo 985 del Código Civil, que establece: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Y la prohibición se sustenta en el artículo 974 del Código Civil, el cual establece que “cada propietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes”. Como podemos denotar el fundamento de esta norma imperativa es que “el derecho del

¹ Avendaño, Jorge & Avendaño, Francisco (2017). Derechos reales, Fondo editorial PUCP.

² LP Pasión por el Derecho. (2021) La Propiedad y sus atributos desde el derecho civil. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>

copartícipe está representado por una cuota (entidad abstracta) quien posee material o jurídicamente el bien común lo hace para sí y para los demás copartícipes, no pudiendo por ende usucapir en beneficio propio [...] No se admite pacto distinto”³. Se trata, pues, de una norma de orden público, orientada a preservar la estabilidad y coherencia del régimen de comunidad indivisa.

De la misma manera, es menester plasmar lo expresado en la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N.º 295, ya que nos permite comprender el propósito y el fundamento de esta disposición la cual establece que la posesión de uno de los copropietarios se presume consentida por los demás, permitir la prescripción dentro de la copropiedad supondría una amenaza directa a la confianza mutua entre condóminos, generando un incentivo perverso a ocupar el bien común para consolidar derechos individuales. Esta interpretación deviene de un fundamento histórico-jurídico, el textualmente establece que “en las características esenciales de la propiedad plural, será un derecho de la propiedad que reconoce a varios titulares; ahora bien, si uno de ellos está en posesión del bien es porque cuenta con la aprobación expresa o tácita de los demás, no cabe pretender que los demás han dejado de poseer, ya que el que posee el bien lo efectúa personalmente, pero en el nombre de la usucapión”⁴.

Este entendimiento ha sido refrendado en la jurisprudencia nacional. En la Casación N.º 1695-2004-La Libertad, la Corte Suprema sostuvo que:

“Tratándose de bienes sujetos al régimen de copropiedad que no han sido objeto de división y partición, no es jurídicamente posible que uno de los copropietarios adquiera la totalidad de los bienes por prescripción, ya que su posesión no está materialmente circunscrita a un área determinada”.⁵

Por tanto, desde una interpretación sistemática, normativa y jurisprudencial, debe sostenerse que la prescripción adquisitiva entre copropietarios está expresamente prohibida, sin admitir excepciones por vía interpretativa. La naturaleza indivisa de la copropiedad y la presunción legal de posesión conjunta impiden configurar

³ Arias, Schreiber-Pezet, M. Exégesis del Código Civil peruano. T. II Lima: Gaceta Jurídica, 2006, p.340.

⁴ Comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil. (1985.): Exposición de motivos y comentarios al libro V del Código civil peruano. Parte III. Compiladora: Delia Revoredo de Debakey.

⁵ Corte Suprema de Justicia del Perú. (2017). Casación N° 1521-2017-Lima. Recuperado de <https://blog.idra.pe/wp-content/uploads/2022/09/CASACION-1521-2017-LIMA.pdf>

válidamente los elementos que sustentan la usucapión. Toda posesión ejercida por un copropietario se presume realizada en beneficio común, salvo partición formal. En consecuencia, pretender admitir excepciones basadas en una supuesta posesión exclusiva o de facto rompe el diseño normativo del artículo 985 del Código Civil y genera un riesgo grave para la estabilidad jurídica de los bienes comunes. La doctrina y jurisprudencia que relativiza esta prohibición abre una peligrosa vía de informalidad que desvirtúa la finalidad de protección que subyace a esta norma de orden público. En este sentido, la actuación del registrador en la primera instancia de la Resolución N.º 3808-2024-SUNARP-TR resulta jurídicamente coherente. Al observar la solicitud de prescripción adquisitiva formulada por una copropietaria con derecho inscrito (María Elsa Morveli Morveli), el registrador aplicó correctamente el principio de legalidad registral, en tanto el acto solicitado contrariaba el artículo 985 del Código Civil. En consecuencia, la calificación negativa no representaba una valoración del fondo del procedimiento notarial, sino una legítima defensa del orden público registral. Así, el ordenamiento jurídico peruano establece -con pocas dudas interpretativas- una prohibición expresa a la adquisición por prescripción de bienes comunes entre copropietarios, salvo prueba excepcional y motivada de que el bien ha dejado de ser funcionalmente común y que la posesión ha sido verdaderamente adversa. El deber de motivación del notario, en tales casos, se vuelve no solo pertinente, sino exigible.

2. ¿Puede el registrador observar un título por omisión de una motivación mínima sobre normas prohibitivas?

2.1. ¿El registrador puede observar un título notarial si advierte una posible infracción al artículo 985 CC, pese a los límites del art. 32 del RGRP y la Directiva 013-2003-SUNARP?

En el marco del procedimiento registral peruano, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) y la Directiva N.º 013-2003-SUNARP-SN establecen que el registrador no puede calificar el fondo de los actos contenidos en documentos notariales emitidos en procedimientos no contenciosos. Esta regla responde a la necesidad de respetar el ámbito competencial del notario, quien, en su rol de funcionario público, tiene la facultad de verificar determinados hechos y emitir

declaraciones con fe pública notarial, sin que ello implique una subordinación al análisis técnico registral.

No obstante, esta limitación no puede interpretarse de manera absoluta ni vaciar de contenido el principio de legalidad registral, previsto en el artículo 2011 del Código Civil. Conforme a esta norma, todo título que se presenta al registro debe ser objeto de calificación en cuanto a su forma, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto jurídico, y ello debe hacerse sobre la base de lo que resulte del propio documento, de sus antecedentes y de los asientos del registro. La doctrina ha sido enfática al afirmar que la calificación registral es una función inexcusable y obligatoria, incluso respecto de instrumentos públicos notariales, siempre que dicha calificación se mantenga dentro de los márgenes de legalidad formal y no se extienda al fondo o motivación subjetiva del acto.

Como sostiene Oscar Huerta (2023), la función del registrador no se limita 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 el caso concreto, la observación formulada por el registrador se basó en la revisión del contenido de la partida registral (Partida N.º 44070014) y sus antecedentes, donde se advierte que la solicitante, MARIA ELSA MORVELI MORVELI, ya figuraba como copropietaria del predio materia de prescripción. Su derecho se encuentra inscrito como consecuencia de un contrato de dación en pago de fecha 15 de agosto de 2014, precedido por la adquisición del anterior copropietario mediante compraventa de acciones y derechos.

Lo que se solicita inscribir, sin embargo, es una declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio sobre la totalidad del bien. La escritura notarial invoca el

artículo 898 del Código Civil —sobre la posibilidad de sumar plazos posesorios—, pero no desarrolla ningún argumento jurídico que permita justificar por qué se inaplicaría el artículo 985 del mismo código, que expresamente prohíbe la prescripción adquisitiva entre copropietarios mientras dure la indivisión. Dicha omisión resulta particularmente grave si se considera que estamos ante una norma de carácter imperativo. También, en la escritura, observada en los títulos archivados, podemos denotar que se limita a una declaración genérica sobre la continuidad posesorias desde el acto de transferencia.

En este contexto, el registrador no efectuó un juicio de valor sobre el fondo del acto, ni cuestionó la competencia del notario. Se limitó a advertir un defecto de legalidad formal, esto es, la ausencia de motivación suficiente respecto de una norma prohibitiva expresa. Frente a ello, correspondía, conforme al principio de legalidad, formular la observación.

Aceptar la inscripción de títulos que omiten la motivación mínima para inaplicar normas prohibitivas supondría legitimar actos que, en estricto sentido, son jurídicamente improcedentes. Más aún, implicaría desvirtuar la función de calificación como filtro de legalidad y convertir al registro en un mero canal de validación automática, lo que contravendría su finalidad como mecanismo de seguridad jurídica.

En consecuencia, cabe concluir que el registrador sí puede - y debe - observar un título notarial cuando advierte la omisión de una motivación mínima y suficiente respecto de una norma prohibitiva, como ocurre con el artículo 985 del Código Civil. Esta actuación no vulnera el artículo 32 del RGRP ni la Directiva 013-2003-SUNARP-SN, en tanto no se trata de cuestionar el fondo del acto, sino de ejercer un control de legalidad formal sobre su acceso al registro.

2. 2. ¿Cuál es el rol del principio de legalidad en la calificación registral y cómo se vincula con la verificación de motivación mínima?

El principio de legalidad constituye el fundamento rector del procedimiento registral en el Perú. En este principio resulta trascendental en proceso registral ya que impone a los registradores públicos el deber de verificar la conformidad de los títulos presentados con el ordenamiento jurídico vigente, asegurando que solo accedan al registro aquellos actos que hayan sido otorgados válidamente, por personas capaces,

y que cumplan con las exigencias sustantivas y formales que la ley prescribe. Esta obligación se encuentra taxativamente reconocida en el artículo 2011 del Código Civil peruano, el cual dispone que el registrador “califica la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto”⁶, y que tal calificación se efectúa en función de los documentos presentados, sus antecedentes y los asientos del registro.

Dicho principio, por tanto, no es una potestad discrecional sino un deber jurídico inexcusable. Así lo reafirma el artículo 9 de la Ley N.º 29566⁷, al establecer que la calificación registral es obligatoria y que no puede eximirse de ella ningún título susceptible de inscripción. En este mismo sentido, respecto a esta normativa, la doctrina especializada ha sostenido que la función calificadora constituye una garantía de juridicidad del sistema registral, mediante la cual se evita que ingresen al registro títulos defectuosos, nulos o contrarios a normas imperativas del derecho.⁸ Como lo afirma Jorge Ortiz Pasco, “desde el inicio, ningún documento susceptible de inscripción puede encontrarse exento de calificación, pues en un sistema registral como el nuestro, la calificación registral es condición indispensable e inexcusable para la existencia de una inscripción. La calificación difiere de acuerdo al tipo de documento sometido a su examen o verificación, es decir, tiene alcances y límites, dependiendo del documento que se califica” (Ortiz Pasco, 2019, p. 39).⁹ Además, distingue tres modalidades de calificación registral: extensiva (cuando se califica todos los elementos del acto), atenuada (limitada a aspectos formales y de verificación externa) e impeditiva (cuando el ordenamiento prohíbe la inscripción por razones de fondo).¹⁰

En este marco, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece un límite formal a la función calificadora del registrador, disponiendo que este no debe pronunciarse sobre el fondo del acto notarial, ni evaluar la validez sustancial de las actuaciones realizadas por el notario. Este criterio mismo

⁶ Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil del Perú*. Artículo 2011.

⁷ Congreso de la República del Perú. (2010). *Ley N.º 29566*. Artículo 9.

⁸ Ortiz Pasco (2020) señala que “la calificación registral tiene como característica ser inexcusable y se aplica a todos los títulos que buscan ser registrados” (p. 24), lo cual constituye una garantía de juridicidad al impedir el ingreso de documentos defectuosos.

⁹ Ortiz Pasco, J. A. M. (2020). *La calificación registral: ¿Dónde estamos?* [Tesis de maestría en Grado de Maestro en Derechos de los Negocios, Universidad San Martín de Porres]. Lima, Perú.

[file:///Users/celestemezaazana/Downloads/Tesis%20de%20Ortiz%20sobre%20calificaci%C3%B3n%20\(1\).pdf](file:///Users/celestemezaazana/Downloads/Tesis%20de%20Ortiz%20sobre%20calificaci%C3%B3n%20(1).pdf)

¹⁰ Según lo explicado en clase por el profesor J. Ortiz (comunicación personal, 22 de abril del 2025)

criterio ha sido recogido por el Tribunal Registral en resoluciones como la N.º 2055-2017-SUNARP-TR-L¹¹ y por el Pleno de Observancia Obligatoria, que han afirmado que no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en procedimientos no contenciosos.¹²

Sin embargo, estos límites no pueden interpretarse como una negación del principio de legalidad ni como autorización para permitir el ingreso de actos que vulneran normas prohibitivas o de orden público. Incluso bajo un régimen de calificación impeditiva y atenuada, el registrador conserva el deber de controlar que el acto sea legal y compatible con los asientos registrales, lo cual incluye verificar que el título contenga una motivación mínima razonada cuando se pretenda inaplicar una norma imperativa. Tal es el caso, por ejemplo, de las prescripciones adquisitivas promovidas por copropietarios, las cuales se enfrentan a la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil, que declara expresamente: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.

Si un notario extiende una escritura pública de prescripción adquisitiva sin hacer mención alguna al artículo 985 ni explicar la razón por la cual dicho artículo no resultaría aplicable al caso concreto, el registrador no puede inscribir el acto sin violar el principio de legalidad. En tal caso, no se estaría evaluando el fondo del acto, sino detectando la ausencia de un requisito formal esencial, como es la justificación jurídica mínima que permita entender por qué el acto que se pretende inscribir no vulnera una prohibición legal expresa.

Este deber de verificación mínima se articula también con los principios registrales de tracto sucesivo (art. 2025 CC) y prioridad excluyente (art. 2017 CC).

El primero exige que toda inscripción se sustente en un derecho previamente inscrito del cual emane el nuevo derecho que se pretende inscribir¹³, mientras que el segundo

¹¹ Tribunal Registral de la SUNARP. (2017). *Resolución N.º 2055-2017-SUNARP-TR-L*. Publicada en “El Peruano” el 19.09.2019. Recuperado en:

<https://scr.sunarp.gob.pe/wp-content/uploads/2023/05/2055-2017-SUNARP-TR-L.pdf>

¹² Ibidem

¹³ Ibidem

prohíbe la inscripción de títulos incompatibles con otros ya inscritos, aunque fueran de fecha anterior¹⁴. Ambos principios refuerzan la necesidad de un control riguroso de coherencia jurídica y formal antes de que un acto pueda acceder al Registro.

En conclusión, el principio de legalidad en sede registral no puede entenderse de manera meramente formalista. Incluso cuando se actúa bajo una calificación impeditiva y atenuada —como en los casos de procedimientos notariales—, el registrador está obligado a velar por que el título cumpla con un mínimo razonable de motivación jurídica cuando se enfrenta a normas imperativas. La omisión de dicha motivación coloca al acto en una situación de invalidez formal que impide su acceso al Registro. De este modo, la función calificadora se configura como una herramienta clave para garantizar la seguridad jurídica y la coherencia del sistema registral con el ordenamiento jurídico.

2.3. ¿Cuál es la diferencia entre calificar el “fondo del acto” y verificar la existencia de una motivación mínima y suficiente en el marco de un asunto no contencioso de competencia notarial?

La distinción entre calificar el “fondo del acto” y verificar la existencia de una motivación mínima y suficiente resulta esencial en el marco del procedimiento registral, especialmente frente a títulos provenientes de procedimientos notariales no contenciosos, como los de prescripción adquisitiva de dominio.

Como se ha señalado en líneas precedentes los Plenos CXV y CCXIV del Tribunal Registral aprobaron acuerdos vinculantes respecto a la calificación registral de asunto no contenciosos de competencia notarial, establecen "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". En consecuencia, el registrador se encuentra limitado para calificar la validez y el nexo causal del título presentado por el notario, en virtud de una calificación considerada impeditiva y limitada.¹⁵.

¹⁴ Ibidem

¹⁵ Ibidem

Empero, en el caso concreto, a pesar de dicha restricción, la normativa registral peruana impone una calificación obligatoria e inexcusable que faculta a las instancias registrales a verificar la legalidad del título. En caso de que el acto contravenga normas imperativas, como el artículo 985 del Código Civil, corresponde al registrador observar o tachar el título.

La exigencia de una motivación mínima y suficiente por parte del notario encuentra sustento en principios constitucionales vinculados a su función pública. Aunque el derecho registral no contemple una norma especial al respecto, el Tribunal Constitucional ha establecido que los notarios, al otorgar fe pública a actos privados, deben observar las garantías constitucionales propias de toda actividad estatal. Entre ellas se encuentra el deber de motivación suficiente, clara y congruente.

La debida motivación constituye una garantía comprendida dentro del derecho al debido procedimiento, reconocido en el artículo 139.3 de la Constitución Política de 1993. tal como lo ha sostenido el Tribunal Constitucional en el Exp. N° 6712-2005/HC/TC:

“(…) uno de los elementos que forman parte del contenido del derecho a la prueba está constituido por el hecho de que las pruebas actuadas dentro del proceso penal sean valoradas de manera adecuada y con la motivación debida. De lo cual se deriva una doble exigencia para el Juez: en primer lugar, la exigencia del Juez de no omitir la valoración de aquellas pruebas que son aportadas por las partes al proceso dentro del marco del respeto a los derechos fundamentales y a lo establecido en las leyes pertinentes; en segundo lugar, la exigencia de que dichas pruebas sean valoradas motivadamente con criterios objetivos y razonables (fundamento jurídico 14). (Énfasis añadido).

En un Estado constitucional y democrático, las decisiones administrativas deben fundamentarse adecuadamente en los hechos, en la interpretación normativa y en un razonamiento coherente, a fin de evitar cualquier forma de arbitrariedad. Como señaló el Tribunal Constitucional en la STC Exp. N.º 01643-2014-PA/TC, “la falta de

fundamento racional suficiente o de motivación de una actuación administrativa será contraria a las garantías del debido procedimiento”¹⁶

Este derecho es exigible con una doble eficacia: vertical y horizontal.¹⁷ En el primer caso, el Estado debe garantizar su cumplimiento frente a eventuales afectaciones provenientes de sus propias entidades, como ocurre cuando un notario omite motivar su decisión en un procedimiento no contencioso. En el segundo caso, el derecho se proyecta hacia relaciones entre particulares, sobre todo cuando uno de ellos ejerce una función pública relevante, como sucede con los notarios en este tipo de procedimientos. (Exp. N.º 01643-2014-PA/TC)

Así, en el contexto de una prescripción adquisitiva tramitada ante notario, el control registral se limita al aspecto formal, es decir, a verificar que exista una motivación mínima que justifique el acto. Esto no supone calificar el fondo del acto, sino evitar que ingresen al registro actos carentes de justificación racional, especialmente si se apartan de normas prohibitivas como el artículo 985 del Código Civil.

Este estándar de motivación no es solo legal, sino constitucional. En el caso Giuliana Llamuja Hilares (EXP. N. 0 00728-2008-PHC/TC)¹⁸, el Tribunal Constitucional “ha desarrollado los distintos tipos de vicios que vulnerarían el derecho a la debida motivación que, a manera de síntesis, se expone a continuación:

- i) *“Inexistencia de motivación o motivación aparente:* Exige que el juzgador dé cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión y que responda de manera precisa a las alegaciones de las partes. En consecuencia, se atenderá con dicho criterio, cuándo en una resolución judicial sólo se intenta dar un cumplimiento formal a las alegaciones de las partes amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico”.

¹⁶ Tribunal Constitucional del Perú. (2014). Exp. N.º 06256-2013-PA/TC: Caso Claudia Ramos de Gonzáles. Lima: Tribunal Constitucional.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2018/06256-2013-AA.pdf>

¹⁷ Tribunal Constitucional del Perú. (2014). Exp. N.º 01643-2014-PA/TC: Caso Domingo Peralta Tapara. Lima: Tribunal Constitucional.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2019/01643-2014-AA.pdf>

¹⁸ Tribunal Constitucional del Perú. (2008). Exp. EXP. N. 0 00728-2008-PHC/TC. Caso Giuliana Flor de maria Llamuja Hilares. Lima: Tribunal Constitucional.

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/08/Exp.-00728-2008-PHC-TC-LP.pdf>

- ii) *“Falta de motivación interna del razonamiento:* Se presenta cuando hay una invalidez lógica de una inferencia a partir de las premisas de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa (discurso absolutamente confuso o ambiguo)”.

- iii) *“Deficiencias en la motivación externa:* Se presenta cuando existe una invalidez de las premisas respecto de las cuales parte el juez en su razonamiento. Se requiere, por consiguiente, que estas premisas deban ser confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. En la justificación externa tiene importancia central elementos como la teoría de la prueba y su valoración, fijación de la prueba directa y fijación de la prueba indirecta”.

- iv) *“La motivación insuficiente.* Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada”.

Por tanto, si el notario no justifica de forma razonada y lógica la inaplicación del artículo 985 CC —pese a tratarse de un bien en copropiedad—, estaría incurriendo en una motivación insuficiente. Esto vulnera el debido proceso y habilita al registrador a observar el título, no por revisar el fondo del acto, sino por ausencia de un requisito constitucional básico.

Nótese que con ello no se está exigiendo al notario una carga de motivación fáctico probatoria, ni un juicio de validez como si fuera una autoridad jurisdiccional. Se le exige, en cambio, el cumplimiento de un estándar mínimo de motivación propio de toda actuación de función pública con efectos jurídicos relevantes. Solamente de esta manera se puede efectuar un adecuado control del encadenamiento lógico de premisas que componen su decisión. Si el notario se aparta de una norma imperativa como el artículo 985 CC, debe explicar por qué no la aplica en el caso concreto. Esta exigencia no invade su competencia, sino que busca asegurar que su

pronunciamiento sea coherente con el ordenamiento jurídico y que el título no contenga omisiones evidentes o contradicciones.

En conclusión, el control de legalidad no implica calificar el fondo del acto, sino verificar que exista una motivación suficiente y razonable conforme al marco legal y constitucional aplicable a los procedimientos notariales no contenciosos.

2.3. ¿La ausencia de motivación puede generar inseguridad jurídica y vulnerar el principio de legalidad?

La falta de motivación suficiente en actos provenientes de función pública, como los emitidos por notario en procedimientos no contenciosos, no es un simple defecto formal: puede generar consecuencias graves en el sistema registral. La calificación registral, tal como está prevista en el artículo 2011 del Código Civil, tiene como finalidad verificar que los actos que acceden al Registro se ajusten al ordenamiento jurídico. Si un título adolece de una motivación mínima -por ejemplo, al omitir toda referencia a una norma imperativa como el artículo 985 del Código Civil-, se compromete no solo su validez formal, sino la propia finalidad del Registro como garante de certeza jurídica. Se abordarán y redactará en base a las siguientes preguntas:

En ese sentido, la presunción de veracidad que ostenta el contenido del Registro no puede sostenerse si se permite la inscripción de actos sin sustento claro o contradictorios con el marco normativo. Como señala 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” (Tarazona, 2017, p. 115).¹⁹

En esa línea, una declaración notarial que carece de motivación suficiente —por ejemplo, que no explique por qué no se aplica el artículo 985 pese a tratarse de un bien en copropiedad— introduce un riesgo directo al principio de legalidad y a la función publicitaria del registro. La inscripción de títulos en esas condiciones puede

¹⁹ Tarazona, F. (2017). El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen. Gaceta notarial.

dar lugar a situaciones jurídicas aparentes, insostenibles o incluso litigiosas, lo que afecta la confianza de los usuarios y operadores del sistema. Por ello, el control registral, aun cuando sea de tipo atenuado, debe velar por que los actos inscritos cuenten con un mínimo de coherencia jurídica y motivación visible.

3. ¿La ausencia de motivación puede generar inseguridad jurídica y vulnerar el principio de legalidad?

La falta de motivación suficiente en actos provenientes de función pública, como los emitidos por notario en procedimientos no contenciosos, no constituye un mero defecto formal. Por el contrario, puede acarrear consecuencias graves para la seguridad jurídica y la función del sistema registral. Conforme al artículo 2011 del Código Civil, la calificación registral tiene como finalidad verificar que los actos que pretendan acceder al Registro se ajusten al ordenamiento jurídico. Si un título carece de una motivación mínima —por ejemplo, al omitir toda referencia a una norma imperativa como el artículo 985 del Código Civil—, se ve comprometida no solo su validez formal, sino la propia finalidad del Registro como mecanismo de certeza y seguridad jurídica.

En ese sentido, la presunción de veracidad que ostenta el contenido del Registro no puede sostenerse si se permite la inscripción de actos sin sustento claro, insuficientemente motivados o abiertamente contradictorios con el marco normativo vigente. Como bien señala Tarazona (2017, p. 115), “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”.²⁰

Una declaración notarial que no justifica por qué deja de aplicar una norma imperativa -como el artículo 985 del Código Civil en casos de copropiedad - representa un riesgo directo al principio de legalidad, pues el acto carece de motivación racional mínima y

²⁰ Tarazona, F. (2017). El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen. Gaceta notarial.

puede derivar en situaciones jurídicas aparentes, insostenibles o litigiosas. Esto, a su vez, afecta la confianza de los operadores y usuarios del sistema registral.

Cabe destacar que el principio de legalidad no se reduce a una verificación formal o superficial del título, sino que exige un control sustancial orientado a salvaguardar el orden público y la coherencia del sistema jurídico. En esa línea, Juan Espinoza (2017) sostiene que el orden público debe entenderse como “el conjunto de principios sobre los cuales se basa la estructura y funcionamiento de la sociedad”, mientras que las buenas costumbres se refieren a “la adecuación de la conducta humana a las reglas de la moral”. A partir de esta distinción, concluye que “la relación entre ambos es de género a especie, y no se encuentra justificación para que se mantenga la autonomía conceptual de las buenas costumbres frente al orden público”, lo que conlleva que “es nulo el acto jurídico contrario a las normas que interesan al orden público” (p. 249-250).²¹ Bajo esta premisa, el deber de calificación de legalidad con respecto a los títulos notariales no contenciosos respecto en la prescripción adquisitiva deben contener una motivación mínima (la cual deberá resguardar las normas imperativas), ya que no constituye una formalidad accesorio, sino una exigencia estructural que deriva directamente del orden público.

Por tanto, incluso cuando la calificación registral sea de carácter atenuado tratándose de títulos provenientes de procedimientos notariales no contenciosos, persiste el deber del registrador de verificar que tales actos cuenten con una motivación mínima, coherente y jurídicamente razonable. La omisión de esta verificación compromete no solo la legalidad del asiento registral, sino que también introduce un factor de inseguridad jurídica incompatible con la finalidad garantista y de confianza pública que caracteriza al sistema registral.

²¹ Espinoza Espinoza, J. (2002). El orden público y las buenas costumbres en la experiencia jurídica nacional. *IUS ET VERITAS*, 12(24), 302-313. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16188>

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

I. El deber de motivación del notario en los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva entre copropietarios no es una exigencia meramente formal, sino una condición esencial para garantizar la legalidad del acto que pretende, mediante rogación, la inscripción al Registro. Cuando se trata de bienes en copropiedad, el notario debe justificar de manera expresa por qué considera inaplicable el artículo 985 del Código Civil, norma de orden público que impide, en primera instancia, la adquisición por prescripción de bienes comunes.

II. La copropiedad implica una posesión conjunta expresada por mandato legal, lo que impide que uno de los copropietarios pueda, sin más, consolidar su derecho exclusivo por el transcurso del tiempo. Por tanto, cualquier acto de prescripción adquisitiva promovido por un copropietario debe acreditar, con fundamento jurídico suficiente, que existió una posesión excluyente, pacífica, pública y a título de propietario, ejercida en oposición al resto de condóminos. Esta valoración no puede omitirse en la escritura pública.

III. El registrador, aunque limitado por el marco de la calificación atenuada e impeditiva, en asuntos no contenciosos, conserva el deber de verificar que el título notarial contenga al menos una motivación jurídica mínima y razonable. Esta verificación no supone una invasión del fondo del acto, sino el ejercicio legítimo del principio de legalidad que rige el procedimiento registral.

IV. La distinción entre calificar el fondo del acto y constatar la existencia de una motivación suficiente es esencial para evitar confusiones funcionales entre notario y registrador. Mientras el notario evalúa los hechos y determina la procedencia del acto, el registrador debe asegurar que dicho acto no contraviene normas prohibitivas sin una justificación suficiente. La motivación insuficiente o inexistente impide la inscripción, no por razones de fondo, sino por inobservancia formal.

V. La inscripción de actos notariales carentes de motivación cuando se pretende inaplicar normas imperativas vulnera el principio de legalidad registral y compromete la coherencia y seguridad del sistema. Esta práctica genera inseguridad jurídica, debilita la función publicitaria del Registro y puede consolidar situaciones jurídicas que contradigan el ordenamiento vigente.

VI. En consecuencia, la verificación de la existencia de una motivación razonada por parte del notario -especialmente cuando se aparta de disposiciones como el artículo

985 del Código Civil - constituye una garantía de juridicidad del sistema registral y una salvaguarda para los derechos de terceros. La calificación registral debe ser entendida como una función de control jurídico externo, indispensable para la seguridad del tráfico y la vigencia del orden público registral.

RECOMENDACIONES:

Considero modificar el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos con el fin de armonizar la función calificadora del registrador con el respeto al ámbito competencial del notario en procedimientos no contenciosos, sin sacrificar el principio de legalidad ni la seguridad jurídica. Para ello, propongo incorporar una cláusula que permita a las instancias registrales verificar la existencia de una motivación mínima cuando el notario, en el ejercicio de su función pública, decida apartarse de una norma imperativa:

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: [...] verificar que los actos jurídicos y documentos presentados se ajusten a las disposiciones legales aplicables, cumplan con los requisitos establecidos por la normativa vigente y no contravengan normas de orden público.

Tratándose de instrumentos públicos notariales tramitados en procedimientos no contenciosos, la función calificadora no comprende la revisión del fondo del acto, ni la validez de los actos procedimentales que le anteceden.

No obstante, solo cuando el notario se aparte de manera expresa de una norma imperativa en el marco de un procedimiento no contencioso de su competencia, el Registrador deberá verificar que dicho apartamiento cuente con una motivación jurídica, en la escritura pública, siendo dicha motivación responsabilidad exclusiva del notario. Esta verificación no implica calificar el fondo del acto, sino constatar la existencia de una justificación jurídica mínima, en garantía del principio de legalidad registral.

BIBLIOGRAFÍA

1. Arias, Schreiber-Pezet, M. Exégesis del Código Civil peruano. T. II Lima: Gaceta Jurídica, 2006,
2. Avendaño, M. (2006). *Derecho registral: nociones fundamentales*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
3. Constitución Política del Perú. (1993). Lima: Congreso de la República.
4. Código Civil. (1984). Lima: Congreso de la República del Perú. [Incluye artículos 950, 969, 985, 2011 y 2025].
5. Espinoza Espinoza, J. (2002). El orden público y las buenas costumbres en la experiencia jurídica nacional. *IUS ET VERITAS*, 12(24), 302-313.
Recuperado a partir de
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16188>
6. Huerta, O. (2023). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: Grijley.
7. Ley N.º 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.
8. Ley N.º 27333. (2000). Ley que modifica el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial.
9. Reglamento General de los Registros Públicos. (2001). Aprobado por Resolución N.º 126-2012-SUNARP/SN.
10. Tarazona, W. (2017). *La calificación registral notarial*. Lima: Gaceta Jurídica.
11. Tribunal Constitucional del Perú. (2009). *Exp. N.º 00728-2008-PHC/TC: Caso Giuliana Llamoja Hilares*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/08/Exp.-00728-2008-PHC-TC-LP.pdf>
12. Tribunal Constitucional del Perú. (2014). *Exp. N.º 01643-2014-PA/TC: Caso César Castañeda Serrano*. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/01643-2014-AA.html>
13. Ortiz Pasco, J. J. (2019). *Derecho registral: fundamentos del sistema registral peruano*. Lima: Palestra Editores.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 3808-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)****AREQUIPA, 06 de septiembre de 2024**

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE UN COPROPIETARIO INSCRITO

No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, vía Sistema de Intermediación Digital – SID, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial a favor de María Elsa Morveli Morveli, respecto de parte del lote 31 unidad catastral N° 10388, con frente a la calle Santa María que formó parte del Lote A-1 Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N° 44070014 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de título.

- Solicitud de inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 10.5.2024 suscrita por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez.
- Copia certificada de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio expedida por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, del 10.5.2024.
- Copia certificada de la memoria descriptiva expedida por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, del 10.5.2024.
- Copia certificada del plano de ubicación y localización expedida por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, del 10.5.2024.
- Copia certificada del plano perimétrico expedida por el notario de Lima Aurelio A. Díaz Rodríguez, del 10.5.2024.
- Recurso de apelación.

Asimismo, forma parte de la documentación el informe técnico N° 014820-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA.UREG.CAT del 3.6.2024.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, Víctor Huamán De La Cruz, en los siguientes términos:

se procede a reenumerar para un mejor análisis.

Se procede a la tacha sustantiva del presente título al amparo de lo dispuesto en el Art. 42° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos por adolecer de defecto insubsanable, por lo siguiente:

De conformidad con el Principio de Legalidad, contenido en la Norma V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los Registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros 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.

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

1.- Por el presente título se solicita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un área de 1,057.60m², que forma parte del predio inscrito en la partida 44070014.

Revisados los antecedentes registrales (Ficha N° 304969 que continua en la Partida N° 44070014) se advierte que quien solicita la prescripción adquisitiva de dominio (MARIA ELSA MORVELI MORVELI) es copropietario del predio materia de prescripción (se emplaza a los demás copropietarios). En tal sentido, siendo que se está solicitando la prescripción de un bien en copropiedad, de conformidad con lo establecido en el Art 985° del Código Civil, resulta improcedente la prescripción solicitada. (Art. 985° del Código Civil: La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes).

Para mayor abundamiento se debe de tener en cuenta que la solicitante María Elsa Morveli Morveli, adquiere de Eden Yaru Rivera Salazar (asiento C00013), quien era a su vez titular de porcentaje de acciones y derechos, aquí se debe de tener en cuenta que la prescripción adquisitiva, conforme se encuentra regulado en los Arts. 950° y siguientes del Código Civil, es una forma de adquisición de la propiedad por la que se reconoce un derecho a partir de una situación de hecho determinada, siendo ésta la posesión ejercida sobre un inmueble determinado, durante el plazo establecido en la norma, así pues se debe de tener en cuenta que cuando se es titular de acciones y derechos, se conoce la proporción del derecho, pero no se conoce en qué parte del bien recae ese derecho, por lo que la solicitud no se ajusta a lo establecido en el Art 896 del Código Civil: "La posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad". Por lo expuesto, no tiene acogida registral lo solicitado, toda vez que en el caso de acciones y derechos nos encontramos ante una cuota ideal sobre el mismo, y no sobre un espacio físico determinado, teniendo en cuenta que el mencionado Eden Yaru Rivera Salazar era copropietario conjuntamente con otras dos personas de 1.125% y la solicitante adquiere de éste el porcentaje de acciones y derechos que le correspondían.

De acuerdo a lo indicado, se procede a la tacha sustantiva del presente título.

2.- Sin perjuicio de lo indicado, se hace presente que se procedió a calificar integralmente el título, **obteniéndose las siguientes observaciones:**

- a) Habiendo sido enviado el presente título a la Oficina de Catastro para su evaluación y verificación con los antecedentes registrales, de conformidad con el art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se ha emitido el Informe Técnico N° 014820-2024-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 03.06.2024, en el cual se formulan las siguientes observaciones técnicas:

3.1. El usuario hace de conocimiento su partida Registral PE N°44070014, la cual por su antigüedad no cuenta con elementos técnicos adecuados en el Título N°1038 - 03.02.1984 que permita identificar gráficamente su ámbito y posición en el lugar que ocupa (sin ángulos, ni coordenadas, ni plano).

3.1.1. Por lo expuesto, se advierte por la zona de estudio la PE N°44070014, aunque no fue posible establecer si la poligonal en consulta se ubica total o parcial en el ámbito de referida partida.

3.2. También se informa que la poligonal en consulta se ubica de forma parcial en ámbito de lo inscrito en la P01184312.

3.3. Además, se informa que la poligonal en consulta se ubica de forma parcial en ámbito de lo inscrito en PE N° 043734083.”

En tal sentido, debe aclarar las observaciones formuladas por el área de Catastro, la misma que deberá guardar las formalidades establecidas en la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, a fin que se continúe con la evaluación técnica.

- b) En la Cláusula Cuarta de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, respecto al emplazamiento de los titulares registrales, se debe de tener en cuenta que no se mencionan a todos los titulares de la partida N° 44707373, tenga en cuenta que se han realizado una serie de transferencias de porcentajes de acciones y derechos o por sucesión, que no se han tenido en cuenta, por tanto, sírvase señalar a todos los titulares con derecho inscrito de acuerdo a los antecedentes registrales.

Sin perjuicio de lo mencionado, se hace presente que se señala como uno de los titulares registrales a Julia Rita Deolgado Rosello Vda. De Aliaga; sin embargo, el nombre que aparece en la partida electrónica es Julia Rita Delgado Rosello Vda. De Aliaga. Asimismo, se indica el nombre de Valeria Fernández Cruz, cuando debería decir Valeria Fernández Cruz.

Tenga en cuenta lo establecido por el Tribunal Registral como precedente de observancia obligatoria en el XXVII - XXVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008, lo siguiente:

"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". Criterio adoptado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L- del 31 de julio de 2007.

- c) Tanto en la Cláusula Cuarta de su solicitud como en la Memoria descriptiva, se ha omitido señalar POR EL OESTE un tramo de 11.68ml, conforme se aprecia del plano perimétrico PP-1.

Derechos pagados: S. 50.00 soles, derechos cobrados: S/ 41 70 soles.

Derechos por devolver. S. 8.30 soles.

Recibo(s) Número(s) 00522268-01 Lima, 06 de junio de 2024.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- El Registrador, hace caso omiso a las Resoluciones de Observancia Obligatoria, en las que el Tribunal Registral se ha pronunciado en reiteradas jurisprudencias en casos similares al nuestro, habiéndose aprobado sobre esta situación en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, el precedente de observancia obligatoria "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”.

- No existe norma que prohíba que un copropietario con derecho inscrito pueda prescribir cuando los supuestos de hecho del artículo 985 del Código Civil, no se configuren dentro del procedimiento notarial y que, en el presente caso, pese a que la realidad registral del predio matriz inscrito en la partida registral N° 44070014, se encuentra bajo el régimen de copropiedad, la realidad extra registral demuestra una situación distinta por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción, Por ello, el registrador ha realizado un razonamiento errado que no se encuentra amparado en nuestro ordenamiento jurídico, ni mucho menos por la jurisprudencia nacional.
- En lo que respecta al que el prescribiente no puede prescribir contra el mismo, no es menos cierto que estos no limitan que un copropietario con derecho inscrito pueda prescribir con la finalidad de consolidar su derecho de propiedad, por cuanto, con el título objeto de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el prescribiente funda una nueva situación jurídica que consolida su derecho de propiedad, perdiendo relevancia el título con el que contaba anteriormente.
- Por lo tanto, no procede cuestionar los fundamentos por los cuales el notario público haya declarado como propietario a quien ya consta inscrito como copropietario del predio, ya que corresponde a los argumentos y motivación del propio Notario Público.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Partida N° 44070014 del Registro de Predios de Lima corre registrado el lote 31 identificado con unidad catastral N° 10388 que formó parte del lote A-Uno del Fundo Chuquitanta, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con un área de 30,010.00 m²

- En el asiento C00035 corre registrada la dación en pago de acciones y derechos a favor de María Elsa Morveli Morveli.
- Asimismo, sobre la partida constan inscritas sendas transferencias de acciones y derechos.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De acuerdo con lo expuesto, a criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde al registro cuestionar la declaración del notario de prescripción adquisitiva de dominio realizada por algunos de los copropietarios.

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “(...) con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.

² Ibídem, pág. 450.

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

2. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) **Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;**
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del interesado formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el interesado.

3. Conforme podemos apreciar de todo lo expresado en el recurso de apelación interpuesto, el usuario se ha limitado a cuestionar el numeral 1 de la esquila de tacha, fundamentando su apelación únicamente en cuanto a este extremo.

En cambio, no ha sido materia de cuestionamiento los extremos contenidos en el numeral 2 de la denegatoria de inscripción, **referidos a defectos subsanables del título**, de lo cual se deduce el allanamiento del administrado respecto de estos puntos.

En consecuencia, **el pronunciamiento de esta instancia registral versará únicamente respecto del extremo contenido en el numeral 1** que fue materia de impugnación en el recurso de apelación interpuesto, **dejando subsistente** los defectos subsanables advertidos por el registrador en **el numeral 2** de la denegatoria de inscripción.

4. La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de propietario, y por el plazo fijado por ley. El artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de cinco años además de justo título y buena fe, y b) larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un periodo de diez años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N°27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización reglamento interno, puedan sanear su situación legal.

De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 del mencionado dispositivo, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Dicho trámite regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 y 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC fue precisado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones

generales de la Ley N° 26662 en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N.º 27157 y en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N° 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

5. Con el título venido en grado de apelación se solicita anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial a favor de María Elsa Morveli Morveli, respecto del área de 1,057.60 m2., que forma parte del lote 31 unidad catastral N° 10388, con frente a la calle Santa María que formó parte del Lote A-1 Fundo Chuquitanta, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida N° 44070014 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia observa el título porque la adquirente María Elsa Morveli Morveli es a la vez copropietaria con derecho inscrito sobre el predio usucapido.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral la decisión del notario de admitir una solicitud de prescripción adquisitiva formulada por la copropietaria con derecho inscrito, dirigida en contra de los demás copropietarios registrados.

6. Revisada la partida N° 44070014 donde consta inscrito el predio respecto del cual se solicita la inscripción de declaración notarial de prescripción adquisitiva, se aprecia que el inmueble está sujeto a copropiedad, siendo los actuales titulares registrales: Juana Galván Mendoza, Maximiliana Margarita Aliaga Galván de Chanta, Rosal Isabel Rivera Salazar, Raúl Iovan Rivera Salazar, Pavel Teobaldo Rivera Salazar, Constructora e Inmobiliaria Monte Azul S.A.C Contratistas Generales – CIMASAC, Leoncio Lucas Rosas, Gregoria Calderón Torres, Sonia Aliaga Delgado, Richard Roy Aliaga Delgado, Yngrid Antonia Baltodano Torres, Roberta Aliaga Galván, Constantino Olayunca Ccoscco, Evarista Flores Pacheco, Asociación de Comerciantes el Horizonte de San Diego, Julia Rita Delgado Rosello, Valeria Fernández Cruz, Aurelio Fernández Cruz, Jovita Oblitas de Fernández, Angelina Rafael Campos, Ildor Oblitas Díaz, Benjamín

Franklin Vera Legario, Teresa Geraldine Pérez Mendo, José Ricardo Naula Mandamiento, Teófila Judith Laguna Zerpa, Yanet Madelen Rodríguez Robles, Dubins Víctor Chuquimani Cruz, Yane Beatriz Santos Gamero, Juan José Florindez Carrasco, **María Elsa Morveli Morveli**, Flora Elena Remuzgo Basilio, Jhon Davis Remuzgo Basilio, Moreima Yiovanna Castro Rodríguez, Eustaquio Guillermo Cotrina Rupay, Felicita Doriss Natividad Graza, Eleazar Cotrina Hurtado, Rossmery Jhoana Meza Sedano, Elita Arévalo Fernández, Said Enrique Fernández Arévalo, Agapito Martínez Silva, Sonia Esmeralda Chiclla Romani

Conforme a la documentación presentada, la declaración de prescripción adquisitiva del inmueble es solicitada por uno de los copropietarios: **María Elsa Morveli Morveli**,

7. El artículo 985 del Código Civil señala que: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.

En efecto, en la propiedad común o indivisa, cada copropietario puede ejercer los derechos inherentes a la propiedad compatibles con la indivisión del bien, no resultando procedente que ninguno de los condóminos adquiera por prescripción las cuotas ideales de otros condóminos.

En el caso, materia de análisis se pretende la inscripción de la anotación preventiva de prescripción adquisitiva respecto del área de 1,057.60 m²., que forma parte del predio inscrito en la partida N° 44070014 –tal como señalamos– se encuentra bajo el régimen de copropiedad, régimen conforme al cual, el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios.

8. Ahora bien, conforme el artículo 3 de la Ley N° 26662, la actuación notarial en los asuntos contenciosos señalados en el artículo 1 se sujeta a las normas que establece la misma ley, y supletoriamente a la Ley del Notariado o Decreto Legislativo N° 1049 y el Código Procesal Civil.

Asimismo, el artículo 4 de la misma ley establece que el notario en ejercicio de su función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios

a normas de orden público. En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determina la Ley del Notariado.

9. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP.SN se aprobó la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, norma que fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, entre los cuales se encuentra el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio y el de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de inmuebles, regulados por la Ley N° 27157 y su reglamento y la Ley N° 27333.

El numeral 5.2 de la mencionada directiva establece que:

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

Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662, en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.

10. Aplicando las normas al presente caso, 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 o motivación de la misma.

La evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario del prescribiente por el plazo de diez

años exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

El criterio antes descrito se encuentra recogido en los acuerdos aprobados en el CXIV y CXV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 de noviembre de 2013 y 12 y 13 de diciembre de 2013, respectivamente, cuyos textos son:

Calificación de prescripción adquisitiva notarial

No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

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.

Cabe hacer presente que este acuerdo plenario fue elevado a precedente de observancia obligatoria por el CCXIV Pleno Registral realizado los días 6 y 7 de agosto de 2019 y publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.9.2019.

En el desarrollo del procedimiento notarial es el notario quien verificará si está o no en los supuestos indicados por el artículo 985 del Código Civil en caso el predio esté sujeto a copropiedad, y si declara la propiedad por prescripción adquisitiva 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.

Conforme a lo señalado por los criterios registrales antes mencionados, la aplicación del artículo 985 del Código Civil es de exclusiva responsabilidad del Notario.

Consecuentemente, corresponde **revocar el numeral 1** de la tachada dispuesta por el registrador del Registro de Predios de Lima.

11. Conforme a lo indicado en el considerando anterior, el tema objeto de análisis ya ha sido objeto de pronunciamiento por esta instancia con carácter de Precedente de Observancia Obligatoria, por lo que la inobservancia del mismo constituye una circunstancia que debe ser comunicada a la presidencia del Tribunal Registral para los fines correspondientes.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la tachada sustantiva formulada por la primera instancia contenida en el numeral 1 y **DEJAR SUBSISTENTE** las observaciones contenidas en el numeral 2 de la misma, conforme a los argumentos vertidos en la presente resolución.
- 2.** Comunicar a la presidencia del Tribunal Registral lo señalado en el último considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral