

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON
LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN
REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024**

TESIS

Presentada por:

Bach. Milenka Kathleen Avendaño Lukich

Para optar el Título Profesional de:

ABOGADO

TACNA- PERÚ

2025

UNIVERSIDAD NACIONAL JDRGE BASADRE GROHMANN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

TESIS

PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL- PROVINCIA TACNA 2024

Tesis sustentada por la Bachiller Milenka Kathleen Avendaño Lllkich y aprobada el 13 de mayo del 2025, por unanimidad con felicitación pública, estando el jurado calificador integrado por:



.....
DRA. ISABEL RODRÍGUEZ MONZÓN
PRESIDENTE



.....
DR. AMÉRICO CHAPARRO GUERRA
SECRETARIO



.....
MGR. JAIME RENÉ GUARINO CALIZAYA
MIEMBRO



.....
DRA. ISABEL RODRÍGUEZ MONZÓN
ASESOR



Universidad Nacional Jorge Basadre - Tacna

CERTIFICADO DE SIMILITUD



Escuela de Derecho y Ciencia Política

Yo, MGR. ISABEL RODRÍGUEZ MONZÓN, en mi condición de ASESORA acreditada con resolución de Facultad N° 11697~2023-FCJE/UNJBG de fecha 13 de diciembre del 2023, del Trabajo de Tesis titulado: "PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACION CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACION REGISTRAL - PROVINCIA TACNA 2024". Presentado por la Bachiller MILENKA KATHLEEN AVENDAÑO LUKICH para optar el título profesional de ABOGADO.

Habiendo cumplido con lo establecido en el reglamento de originalidad y similitud de trabajos de investigación y producción intelectual de la UNJBG; considerando que según la revisión, evaluación y análisis realizado a través del software de similitud textual TURNITIN, cuenta con el nivel de similitud permitido cuyo porcentaje es 04 %. Por lo que CERTIFICO LA SIMILARIDAD de la TESIS anunciado líneas arriba, la cual esta expedita para continuar con los trámites para optar el título profesional de ABOGADO, según corresponda para su publicación en el Repositorio Institucional.

Tacna, 04 de marzo del 2025.


FIRMA ASESOR
Mgr. Isabel Rodríguez Monzón
DNI N°00790370


FIRMA AVTOR
Milenka Kathleen Avendaño Lukich
DNI N° 70469236



Huella dactilar



Huella dactilar

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación lo dedico a mi Yo Superior, quien a través de meditaciones en la naturaleza me ha guiado paso a paso en cómo realizar la presente tesis, así como en otros aspectos de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco al Universo, a mi Yo Superior y a mis seres de luz quienes a través de meditaciones como manifestación me han guiado paso a paso para mi evolución energética y espiritual, así como en mi crecimiento académico y profesional.

Asimismo, agradezco a mis padres, Rolando y Catalina, quienes con mucho esfuerzo me han apoyado y alentado a que cumpla cada uno de mis objetivos.

También, agradezco a cada uno de los docentes de mi querida Universidad Jorge Basadre Grohmann, quienes me han formado con paciencia y dedicación, quienes han transmitido sus conocimientos y experiencia profesional. Aunado a ello un agradecimiento especial a mi asesora de tesis la Mgr. Isabel Rodríguez Monzón, quien en todo momento me ha apoyado para que la presente tesis se lleve a cabo de manera óptima.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA.....	I
DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTOS.....	III
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VI
ÍNDICE DE FIGURAS.....	IX
RESUMEN.....	XII
ABSTRACT.....	XIII
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	3
EL PROBLEMA	3
1.1. DESCRIPCIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	7
1.2.1 Problema General	7
1.2.2. Problemas Específicos	7
1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	7
1.3.1. Justificación jurídica	7
1.3.2. Justificación económica	8
1.3.3. Justificación social.....	8
1.3.4. Justificación científica	8
1.4. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	8
1.5. OBJETIVOS	9
1.5.1. Objetivo general.....	9
1.5.2. Objetivos específicos	9
1.6. HIPÓTESIS	9
1.6.1. Hipótesis general.....	9
1.6.2. Hipótesis específicas	9
CAPÍTULO II	11
MARCO TEÓRICO	11
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	11
2.2. BASES TEÓRICAS	17
2.2.1. Bases teóricas de la variable independiente	17
2.2.2. Bases teóricas de la variable dependiente.....	31
2.3. DEFINICION DE TÉRMINOS.....	58
CAPÍTULO III.....	59
MARCO METODOLÓGICO	59
3.1. VARIABLES: OPERACIONALIZACIÓN.....	59
3.1.1. Identificación de la Variable Independiente.....	59
3.1.2. Identificación de la Variable Dependiente	59
3.2. TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	62

3.2.1. Enfoque de investigación	62
3.2.2. Tipo de investigación	62
3.2.3. Nivel de la investigación	63
3.2.4. Diseño de Investigación	64
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO.....	64
3.3.1. Población.....	64
3.3.2. El muestreo.....	65
3.3.3. Muestra.....	65
3.3.4. Unidad de Análisis.....	66
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS	66
3.4.1. Técnica	66
3.4.2. Instrumento.....	66
3.5. PROCESAMIENTO, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	67
CAPÍTULO IV.....	68
RESULTADOS	68
4.1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO	68
4.2. RESULTADOS - TABLAS Y FIGURAS	69
4.2.1. Resultados de guía de análisis documental respecto a las partidas registrales y sus respectivos números de título archivado.....	69
4.3. PRUEBAS ESTADÍSTICAS- COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS	121
4.3.1. Verificación de la primera hipótesis específica	121
4.3.2. Verificación de la segunda Hipótesis Específica.....	122
4.3.3. Verificación de la tercera hipótesis específica	124
4.3.4. Verificación de la Hipótesis General	125
4.4. DISCUSIÓN.....	126
CAPÍTULO V	134
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	134
5.1. CONCLUSIONES	134
5.2. RECOMENDACIONES	135
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	137
ANEXOS.....	140

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1	70
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TÍTULO O SIN JUSTO TÍTULO	70
TABLA 2	72
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TÍTULO	72
TABLA 3	74
CALIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA	74
TABLA 4	76
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA - ERROR MATERIAL EN LA SOLICITUD	76
TABLA 5	78
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE EMPLAZAMIENTO AL TITULAR REGISTRAL.....	78
TABLA 6	80
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – OMISIÓN DEL ESTADO CIVIL	80
TABLA 7	82
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – NO ACREDITA ZONA URBANA.....	82
TABLA 8	84
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE VISACIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.....	84
TABLA 9	86
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – ACLARAR SI EL BIEN ES PROPIO O DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	86
TABLA 10	88

OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE CERTIFICADO DE JURISDICCIÓN	88
TABLA 11	90
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – EXISTE SUPERPOSICIÓN DE ÁREAS	90
TABLA 12	92
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CON ERRORES	92
TABLA 13	94
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA O TÉCNICA ARCHIVADA	94
TABLA 14	96
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA SEÑALAR DATOS Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL ÁREA REMANENTE.....	96
TABLA 15	98
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – SUSPENSIÓN DE CALIFICACIÓN DE TÍTULO POR EXISTIR OTRA CALIFICACIÓN PENDIENTE	98
TABLA 16	100
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – DERECHOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL IMPAGOS.....	100
TABLA 17	102
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL TERCERO PRESENTANTE EN EL MÓDULO DE SISTEMA DE NOTARIOS.....	102
TABLA 18	104
CALIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE ANOTACIÓN DEFINITIVA.....	104
TABLA 19	105

OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- ERROR MATERIAL EN EL PARTE NOTARIAL	105
TABLA 20	107
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- NO ACREDITA LA ZONA URBANA	107
TABLA 21	109
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- ACLARAR SI EL BIEN ES PROPIO O DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	109
TABLA 22	111
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- FALTA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL ÁREA REMANENTE	111
TABLA 23	113
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CON ERRORES.....	113
TABLA 24	115
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- SUSPENSIÓN DE CALIFICACIÓN DE TÍTULO POR EXISTIR OTRA CALIFICACIÓN PENDIENTE	115
TABLA 25	117
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- DERECHOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL IMPAGOS	117
TABLA 26	119
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- FALTA DE AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL TERCERO PRESENTANTE EN EL MÓDULO SISTEMA DE NOTARIOS	119

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1	70
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TÍTULO O SIN JUSTO TÍTULO.....	70
FIGURA 2	72
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TÍTULO	72
FIGURA 3	74
CALIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA	74
FIGURA 4	76
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA - ERROR MATERIAL EN LA SOLICITUD	76
FIGURA 5	78
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE EMPLAZAMIENTO AL TITULAR REGISTRAL	78
FIGURA 6	80
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – OMISIÓN DEL ESTADO CIVIL	80
FIGURA 7	82
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – NO ACREDITA ZONA URBANA	82
FIGURA 8	84
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE VISACIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	84
FIGURA 9	86
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – ACLARAR SI EL BIEN ES PROPIO O DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	86
FIGURA 10	88

OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE CERTIFICADO DE JURISDICCIÓN	88
FIGURA 11.....	90
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – EXISTE SUPERPOSICIÓN DE ÁREAS	90
FIGURA 12.....	92
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CON ERRORES	92
FIGURA 13.....	94
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – AUSENCIA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA O TÉCNICA ARCHIVADA.....	94
FIGURA 14.....	96
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA SEÑALAR DATOS Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL ÁREA REMANENTE.....	96
FIGURA 15.....	98
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – SUSPENSIÓN DE CALIFICACIÓN DE TÍTULO POR EXISTIR OTRA CALIFICACIÓN PENDIENTE	98
FIGURA 16.....	100
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – DERECHOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL IMPAGOS.....	100
FIGURA 17.....	102
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA – FALTA DE AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL TERCERO PRESENTANTE EN EL MÓDULO DE SISTEMA DE NOTARIOS.....	102
FIGURA 18.....	104
CALIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE ANOTACIÓN DEFINITIVA.....	104
FIGURA 19.....	105

OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- ERROR MATERIAL EN EL PARTE NOTARIAL	105
FIGURA 20	107
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- NO ACREDITA LA ZONA URBANA	107
FIGURA 21	109
OBSERVACIONES JURÍDICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- ACLARAR SI EL BIEN ES PROPIO O DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.....	109
FIGURA 22	111
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- FALTA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL ÁREA REMANENTE	111
FIGURA 23	113
OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CON ERRORES	113
FIGURA 24	115
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- SUSPENSIÓN DE CALIFICACIÓN DE TÍTULO POR EXISTIR OTRA CALIFICACIÓN PENDIENTE	115
FIGURA 25	117
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- DERECHOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL IMPAGOS.....	117
FIGURA 26	119
OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS EN LA CALIFICACIÓN DE ANOTACIÓN DEFINITIVA- FALTA DE AUTORIZACIÓN NOTARIAL DEL TERCERO PRESENTANTE EN EL MÓDULO SISTEMA DE NOTARIOS.....	119

RESUMEN

La prescripción Adquisitiva de Dominio es una figura que nos permite adquirir la propiedad del predio que poseemos siempre y cuando se demuestre la posesión pacífica, pública y continua, tal cual lo señala nuestro Código Civil, asimismo en nuestro país, Perú, se puede hacer de tres maneras, a través de un proceso judicial, a través de un procedimiento administrativo y por último a través de un procedimiento notarial, este último es materia de investigación de la presente tesis.

Es por ello, que se han detectado una gran cantidad de observaciones durante el procedimiento, lo cual llega a ser un problema para solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio, es por ello que nuestro objetivo principal es determinar la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral.

Respecto al aspecto metodológico, el tipo de investigación según su finalidad fue aplicada, según el origen de las fuentes fue documental y empírica, y por el ámbito fue una investigación teórica práctica. Respecto al Nivel de investigación, fue descriptiva, correlacional y explicativa. Por último, respecto al diseño, la presente investigación es no experimental, la cual se encuentra dentro del diseño descriptivo, explicativo y estadístico.

La muestra de la unidad de análisis estuvo compuesta por 68 partidas registrales de inscripciones definitivas de prescripción adquisitiva de dominio junto con sus respectivos títulos archivados de la Zona Registral XIII-Tacna, la técnica fue análisis documental y el instrumento fue la ficha de análisis documental. Los datos obtenidos fueron procesados mediante Microsoft Excel, empleándose tablas y figuras, además se utilizó la estadística descriptiva.

Finalmente, en la presente investigación se determinó que existe una relación significativa entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral, provincia de Tacna 2024.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva de dominio, calificación registral, vía notarial

ABSTRACT

The acquisitive prescription of domain is a figure that allows us to acquire the property of the property that we own as long as peaceful, public and continuous possession is demonstrated, as indicated by our civil code, also in our country, Peru, it can be done in three ways, through a judicial process, through an administrative procedure and finally through a notarial procedure, the latter is the subject of research in this thesis.

It is for this reason that a large number of observations have been detected during the procedure, which becomes a problem for the applicant of the acquisitive prescription of domain, that is why our main objective is to determine the relationship that exists between the procedures of acquisitive prescription of domain by notary and the observations in the registry qualification.

Regarding the methodological aspect, the type of research according to its purpose was applied, according to the origin of the sources it was documentary and empirical, and by the scope it was a theoretical practical research. Regarding the level of research, it was descriptive, correlational and explanatory. Finally, regarding the design, the present research is non-experimental, which is within the descriptive, explanatory and statistical design.

The sample of the analysis unit was composed of 68 registry records of definitive registrations of acquisitive prescription of domain together with their respective archived titles of the Registry Zone XIII-Tacna, the technique was documentary analysis and the instrument was the documentary analysis form. The data obtained were processed using Microsoft Excel, using tables and figures, and descriptive statistics were also used.

Finally, in the present research it was determined that there is a significant relationship between the procedures of acquisitive prescription of domain by notary means and the observations of the registry qualification, province of Tacna 2024.

INTRODUCCIÓN

La elaboración de la presente tesis denominada “Procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024”, pretende abordar el tema de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, la cual no es muy usual en la ciudad de Tacna debido a que muy pocas notarias realizan dicho trámite, siendo este un procedimiento que, en caso no funcione vía notarial, es decir exista oposición por parte del titular registral, se acudirá a la vía judicial, sin embargo la presente investigación pretende indagar cuáles son las principales observaciones que realiza el registrador al momento de calificar la solicitud de anotación preventiva y en la inscripción definitiva de dicho procedimiento.

Por otro lado, este tema, prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, es un trámite complejo, ya que se ven inmersos varios factores, tanto la parte jurídica, la parte técnica, y la parte administrativa, las cuáles en muchos casos son observadas generando demora en el trámite, es decir producto de las observaciones que hace el registrador es que estos procedimientos suelen dilatarse.

En el sentido de que existen muchas observaciones en este tipo de procedimientos, tanto jurídicas, técnicas y administrativas, es menester investigar y dar una solución a este problema, siendo nuestro objetivo principal determinar la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024.

Es así que, para una óptima investigación, un análisis ordenado y para tener una excelente comprensión, se ha esquematizado por capítulos, teniendo en total cinco, conforme se detalla a continuación.

El Capítulo I se denominó “El Problema”, en el cual se ha desarrollado la descripción de los problemas que atañen el procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, teniéndose un problema principal y tres problemas específicos, asimismo la justificación e importancia de la presente investigación, las limitaciones de la investigación, los objetivos e hipótesis.

El Capítulo II denominado “Marco Teórico”, el cual se dividió en 3 acápite, el primero en donde analizamos tesis nacionales e internacionales respecto

a la prescripción adquisitiva de dominio, y el segundo acápite en donde desarrollamos las bases teóricas tanto de la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial como la calificación registral, incluyendo conceptos, clases, legislación nacional e internacional, etc., y, por último, en el tercer acápite se realizó la definición de términos.

El Capítulo III titulado “Marco Metodológico”, donde se detalló la metodología empleada, desarrollándose la variable independiente y dependiente, asimismo se indica el tipo, nivel y diseño de la presente investigación, aunado a ello, también se abordó el tema respecto a la población y muestra, por último, la técnica empleada y el instrumento que sirvió para recolectar los datos que sustentan la presente investigación.

El Capítulo IV denominado “Resultados”, el cual se dividió en tres acápites, en primer lugar, se describió como realizamos el trabajo de campo, segundo, presentamos los resultados a través de tablas y figuras, y por último expusimos la comprobación de hipótesis, para lo cual se hizo uso de la estadística descriptiva.

El Capítulo V titulado “Conclusiones y Recomendaciones”, donde luego de haber analizado la información recolectada, así como la elaboración de figuras y tablas, arribándose a los resultados, llegamos a las conclusiones en la presente investigación, y, a consecuencia de ello, postulamos algunas recomendaciones que permitirán mitigar el problema evidenciado en la presente investigación.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. A NIVEL INTERNACIONAL:

El problema a nivel internacional en países como México, España, o Costa Rica, surge al momento de querer sanear predios que no cuentan con título de propiedad, los cuales sirven para lograr que el poseedor de buena fe consiga su título de propiedad, siendo este, un problema que inicia hace muchos años atrás.

Sin embargo, revisadas diversas leyes internacionales entre ellas los Códigos Civiles, hay figuras similares y diferentes a la vez, entre los países y Perú, uno de ellos México, quienes también tienen el problema del saneamiento de predios, realizándose así la usucapión, que en su caso puede ser de buena fe o de mala fe.

1.1.2. A NIVEL NACIONAL:

El problema surge al existir muchos terrenos, predios, locales, casas, etc., en las cuales hay personas que lo poseen por más de 10 años, pero para Registros Públicos no son los propietarios, asimismo otro problema que se encuentra es que, para muchas personas en la actualidad quienes han adquirido sus bienes inmuebles por escritura pública o por algún otro documento el cual corrobore que verdaderamente son propietarios les resulta un problema la inscripción en registros públicos, ya que no todas las notarías del Perú realizan este procedimiento lo cual nos lleva a acudir vía tutela de derecho al poder judicial, proceso que dura varios años y es muy costoso.

Por otro lado, sabemos que al optar por la prescripción adquisitiva vía notarial resulta complejo al momento de solicitar anotación preventiva, ya que los registradores hacen muchas observaciones por lo mismo que son materias complejas. Asimismo, durante el proceso, no solo están las observaciones al momento de la calificación del título en la inscripción preventiva, sino también las observaciones que pueda hacer el registrador al momento de la inscripción definitiva.

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial busca que el poseedor logre la titularidad legal, es decir que se logre inscribir la titularidad del solicitante en Registros Públicos, siempre y cuando cumplan los requisitos de ley, dentro de ellos el plazo estipulado en el Código Civil, que demuestren posesión pública, pacífica y continua, además de que deben ser inmuebles en área urbana, entre otros requisitos.

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial tiene 5 etapas, que son: presentación de la solicitud, anotación preventiva, publicaciones, inspección y solicitud de la anotación definitiva, de las cuales la que determina la celeridad del procedimiento es la segunda, cuando iniciamos el ingreso de la solicitud de anotación preventiva, ya que al ser temas multidisciplinarios, debido a que participan abogados, arquitectos e ingenieros civiles, el registrador revisa dicho documento, tanto en la parte jurídica, técnica y administrativa, y que en muchas ocasiones se observa.

Dado el problema general, que son las observaciones del registrador, también surge la pregunta ¿Cuál es la forma más común de solución a las observaciones más recurrentes que hace el registrador público?, por otro lado también se tiene la posibilidad de oposición que detendría el procedimiento en sede notarial, y por último nos preguntamos, ¿Si todo va bien hasta llegar a la última etapa que es la solicitud de anotación definitiva, es posible que el registrador público la observe, si anteriormente se hicieron las observaciones correspondientes cuando se presentó la solicitud de anotación preventiva?

Asimismo, muchos ciudadanos peruanos son poseedores de predios, terrenos, casas etc., ya sea con justo título por más de 5 años o sin justo título por más de 10 años y no se ha logrado obtener la titularidad, y más aún, en la capital del Perú, en Lima, se desarrolla esta figura de Prescripción adquisitiva de dominio en muchas notarias ya que la demanda es muy alta, en caso de Lima y otras ciudades se tramitan prescripciones adquisitivas de dominio como trámites muy comunes, a diferencia de Tacna que solo tres notarias de un total de nueve realizan dicho trámite.

Actualmente no existe ningún ordenamiento o lineamiento que regule específicamente las principales observaciones que pueda hacer un registrador al momento de la calificación de la solicitud para que se logre la inscripción preventiva, sino que tenemos el código civil, legislación registral y notarial, que

regulan de manera general como es el procedimiento, es por ello que al presentar la solicitud de anotación preventiva se está a la espera de la respuesta del registrador, incluso las esquelas de observación no señalan la solución que se deba dar, incluso en algunos casos solo indican “sírvese a aclarar”, siendo esta una respuesta ambigua por parte del registrador.

A nivel Nacional también contamos con diversas leyes, reglamentos y otras normas, por ejemplo, la Ley N°27157 que indica que: “es requisito de la solicitud que se indique el nombre del titular registral, a ser emplazado, (...) que figuran con derecho de dominio inscrito en la partida registral del inmueble de saneamiento. Asimismo, se tiene la Resolución 997-2015-SUNARP-TR-L, la cual indica que se debe emplazar a todos los titulares registrales, así sean sucesores del titular primigenio. Leyes y normatividad que será desarrollada más adelante.

Lo que pretendemos con esta investigación es determinar cuáles son las principales observaciones que realiza el registrador público al momento de hacer la calificación registral, de tal manera que planteemos una solución jurídica, para la celeridad procesal, así como para optimizar este procedimiento.

El objetivo es determinar cuál es la observación más común que realiza el registrador en el momento de la anotación preventiva, es decir cuando hace la calificación registral.

Para que de esta manera se pueda tener conocimiento y en futuras prescripciones no se comentan los mismos errores, asimismo para dar una propuesta legislativa favoreciendo la celeridad de este tipo de trámites.

1.1.3. A NIVEL LOCAL:

En Tacna, muy pocas notarias realizan el trámite de prescripción adquisitiva, sin embargo, surge la duda ¿No se ve este tipo de procedimiento en varias notarias de Tacna por ser un procedimiento multidisciplinario, por la falta de conocimiento entre la parte técnica y jurídica de las prescripciones? ¿O porque simplemente es más factible derivar este procedimiento a un proceso en vía judicial?

El problema surge al existir muy pocas notarias (03 de 09 notarias) que realizan procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio, para muchas personas en la actualidad quienes han adquirido sus bienes inmuebles por escritura pública o por algún otro documento el cual acredita la titularidad, es un problema

que muy pocas notarias realicen este procedimiento, lo cual nos lleva a acudir vía tutela de derecho al poder judicial, proceso que duraría varios años y sería muy costoso, no solamente por las tasas judiciales sino por los honorarios del abogado especializado que patrocinará el caso así como los diversos planos, memorias descriptivas entre otros documentos que deberá realizar un arquitecto o ingeniero civil, es por ello que nos surge la duda, ¿Qué observaciones realiza el registrador al momento de la calificación?, ¿Qué otras circunstancias favorecerían o dificultarían el proceso de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial?

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Problema General

a) ¿Cuál es la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024?

1.2.2. Problemas Específicos

a) ¿Cuál es la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024?

b) ¿Cuál es el principio afectado a consecuencia los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024?

c) ¿Cuál es la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024?

1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Justificación jurídica

En la presente investigación se pretende cuestionar las observaciones, para saber de qué manera se afectan los derechos de los solicitantes de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, por otro lado, es relevante jurídicamente porque al concluir la investigación, la investigadora presentará propuestas legales nuevas respecto las observaciones que realiza el registrador al momento de calificar, con la finalidad de que no se vean afectados los derechos de los solicitantes.

1.3.2. Justificación económica

La relevancia económica se centra al saber el cuestionamiento de las observaciones, por lo que será de importancia económica ya que se podrá evitar que el solicitante gaste innecesariamente en emplazar nuevamente a los titulares registrales no emplazados, o realizar adendas de diversos documentos técnicos como planos y/o memorias descriptivas, u otros, es decir mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial se busca favorecer económicamente al solicitante, por otro lado se evita que los solicitantes gasten en abogados al tener que interponer una demanda en el poder judicial o gastos de tasas judiciales, así como para la administración pública será un ahorro al emplear menos recursos para este tipo de procedimientos.

1.3.3. Justificación social

El beneficio para la sociedad será que la inscripción de su derecho de propiedad por prescripción adquisitiva será más rápido y más eficaz, lo cual permitirá acceder a la inscripción definitiva de sus predios. Es decir que, la población saldrá beneficiada por celeridad procesal. Favoreciendo su derecho de propiedad como su derecho de protección del medio familiar.

1.3.4. Justificación científica

El derecho civil, notarial y registral se verá beneficiado al haber nuevas propuestas de solución frente a las observaciones que hagan los registradores públicos, se aportará al derecho notarial al saber las posibles observaciones que harán los registradores, asimismo respecto a las diversas observaciones se planteará un proyecto de ley, el cual permita evitar cometer los errores más comunes lo cual nos permitirá tener un procedimiento célere.

1.4. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Una de las limitaciones de la investigación es que solo tres de las nueve notarias que existen en Tacna realizan este tipo de procedimientos, por lo cual la información resulta limitada, por otro lado, en Tacna no se han realizado tesis de este tema, por lo cual se han considerado antecedentes de otras ciudades, pero no locales.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. Objetivo general

a) Determinar la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024

1.5.2. Objetivos específicos

a) Determinar la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024.

b) Determinar el principio afectado a consecuencia los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024.

c) Determinar la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024.

1.6. HIPÓTESIS

1.6.1. Hipótesis general

a) Existe relación significativa entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024.

1.6.2. Hipótesis específicas

a) La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024, es la falta de emplazamiento a la totalidad de titulares registrales.

b) El principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024, es el principio de celeridad.

c) La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024, es la falta de presentación de la documentación técnica del área remanente.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. Tesis nacionales

Como primer antecedente tenemos a la autora Tais Valdivia Torres, en su tesis denominada: “Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes”, el cual tiene por finalidad obtener el grado de Abogada, de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Tumbes, ubicado en Tumbes - Perú.

Dicha tesis trata sobre el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de dominio tanto por la vía judicial como la notarial, asimismo la autora nos explica los conceptos básicos y elementales de toda prescripción, así como las etapas en ambas vías, haciendo énfasis en las diferencias en tiempo y dinero que se invierten tanto en la vía judicial y en la notarial, por lo que, para llegar los resultados tiene como muestra 40 abogados pertenecientes al Ilustre Colegio de Abogados de Tumbes, a 02 magistrados de la Corte Superior de Justicia de Tumbes y por último a 02 notarios de la provincia de Tumbes, aplicando las encuestas como entrevistas. Dicha tesis se enfoca en la celeridad que existe tanto prescripción adquisitiva de dominio judicial como notarial, lo cual es de gran importancia ya que son procesos con tiempos diferentes, uno más extenso que el otro, asimismo se realizó una comparación monetaria, entre otros datos recopilados.

Las principales conclusiones de Valdivia Torres (2022), fueron:

Primero, los plazos judiciales no se cumplen debido a la carga procesal de los juzgados, asimismo tiene que ver el factor económico debido a las tasas judiciales. Segundo, se determinó que la celeridad en la vía notarial es mayor que en la vía judicial, ya que la primera es más celeridad y económica. Tercero, se evidenció que la instancia judicial no cumple una función social por ser de alto costo. Cuarto, la vía notarial resulta más celeridad y económica que la judicial. Quinto, cada vía, tanto la judicial como notarial tiene sus pros y contra. (págs. 80-81)

En mi opinión, esta tesis aporta a mi investigación ya que aparte de ser un antecedente claro, manifiesta la popularidad de este procedimiento en el departamento de

Tumbes, asimismo la autora investiga respecto a la celeridad y la economía en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio tanto notarial como judicial, poniendo en práctica tanto entrevistas como encuestas a los profesionales de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, notarios y abogados de Tumbes para llegar a un correcto resultado, lo cual resulta idóneo para considerar como antecedente al presente trabajo de investigación.

Como segundo antecedente tenemos a los autores, Lucy Margoth Flores Rodríguez y Walter Vicente Flores Tipte, en su tesis titulada “Las deficiencias de la prescripción adquisitiva notarial advertidas en la calificación registral en la zona registral N°IX-Sede Lima, 2016-2021”, que tiene por finalidad obtener el título de Abogados, de la escuela de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Privada del Norte, en Lima-Perú.

La población fueron 18 registradores de la Zona Registral N° IX-SEDE LIMA, siendo su muestra 02 registradores, asimismo analizaron resoluciones del tribunal registral siendo la población 32 resoluciones y su muestra 12 resoluciones, por último, analizaron normativa nacional e internacional respecto al tema investigado. Esta tesis se enfoca en la etapa de calificación registral, lo cual es de gran importancia ya que se menciona los problemas de superposición de áreas, o área remanente, así como la falta de emplazamiento al titular registral.

Las principales conclusiones de los autores Flores Rodriguez & Flores Tipte (2022) fueron:

Primero, que la deficiencia principal de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en la etapa de calificación registral es la falta de notificación al titular registral y la falta de presentación de planos del área remanente; Segundo, lograron verificar que en algunos casos los notarios emplazaron a los titulares registrales, y por último que, los notarios no cumplieron con determinar el área remanente. (pág. 71)

En mi opinión, que esta tesis es de mucha relevancia ya que nos da el enfoque similar al de Tacna, es decir en qué porcentaje se observa la falta de documentación técnica del área remanente de diversos casos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, lo cual nos da el enfoque de si es efectivo o no este trámite en Tacna, y si esta observación puede traer el procedimiento abajo. Por otro lado, también nos menciona el enfoque de la falta de emplazamiento o falta de notificación al titular registral, observación que también

resulta evidente en casos de Tacna, por lo cual resulta muy relevante dicho antecedente para la presente investigación.

2.1.2. Tesis internacionales

Ahora bien, no solamente existe prescripción adquisitiva de dominio en Perú, sino que esta figura está presente en diversos países, en algunos con el mismo nombre y en otros con nombre de usucapión, etc. Es por ello que es importante mencionar a los autores:

Primero, la autora María Cristina Rojas Espinoza, en su tesis doctrinal denominada “La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional”, la cual tiene por finalidad obtener el grado de magister en Derecho, en la Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en Chile.

La autora desarrolla una tesis doctrinaria respecto al tema de prescripción desde la perspectiva de la legislación chilena, en la cual nos habla del “dominio” o también llamada propiedad, la cual ejerce control sobre los bienes, sin importar su medida, señala también que el dominio es un derecho singular, alienable, privado por expropiación, transigible por libre disposición y no personalísimo, asimismo desarrolla diversos contenidos doctrinarios y jurisprudenciales, incluyendo la evolución de la propiedad desde la vigencia de las XII tablas hasta el Código Civil Chileno actual, así como el tratamiento constitucional que se le da tanto al derecho de propiedad como a la prescripción adquisitiva de dominio.

Ahora bien, la doctrina señala que el derecho de dominio resulta un derecho perpetuo, es decir para siempre refiriéndose al propietario del bien, vale decir que su derecho de propiedad existirá mientras la cosa exista, y este no se extinguirá por el transcurso del tiempo, lo cual colisiona con la prescripción adquisitiva, que es la adquisición del bien por haberlo poseído durante un tiempo determinado, así es que la doctrina señala que la prescripción vulnera la perpetuidad del dominio, porque por la imprescriptibilidad es que el derecho de propiedad no puede acabarse así exista falta de uso.

Rojas Espinoza (2014), concluye que:

Primero, el derecho de dominio en Chile, es un derecho perpetuo, es decir que es un derecho adherido a la cosa solo se pierde o deja de ser tal cuando la cosa se destruye; asimismo afirma que el derecho de dominio o propiedad se consagra como un derecho previo al positivo, es decir un derecho natural; segundo, solo la ley es la

encargada de establecer como es que se puede adquirir el dominio, sus limitaciones, uso, gozo, disposición y obligaciones, lo cual se reconoce en la jurisprudencia y doctrina, tercero, la legislación chilena tiene sus bases en el Código Civil Francés del año 1804; cuarto, el derecho de dominio en Chile, es un derecho perpetuo, sin embargo se pierde cuando la cosa se destruye; quinto, la legislación chilena estableció diversos modos de adquirir la propiedad, entre ellos la ocupación del bien, la accesión, la tradición, por sucesión en caso de muerte y por último por prescripción; sexto, el código civil chileno en sus artículos 2492, 2498 y 2499, en los cuales se indica que el dominio por prescripción puede ser sobre los bienes corporales raíces o muebles; sétimo, el autor concluye que la pérdida de bienes por prescripción es sancionada por un juez, de manera gratuita debido a quien pierde su derecho no será compensado, siendo la prescripción una manera eficiente para agrandar patrimonios, por último concluye en que se debe introducir una reforma constitucional y darle ese rango a la prescripción adquisitiva de dominio , haciendo que se aproxime a la forma de la regulación de la expropiación. (págs. 101-104)

Esta tesis nos muestra cierta similitud con las leyes peruanas, en la cual la ley chilena nos habla de “dominio”, un derecho perpetuo, es decir la propiedad, la cual está sujeta al uso y disfrute del bien, sin embargo cuando ante la propiedad se presenta una prescripción adquisitiva señala el autor que las leyes no son claras ante este supuesto, porque, por un lado la ley chilena señala que la propiedad se puede adquirir por prescripción, pero por otro lado señala que el derecho de propiedad es imprescriptible, es por ello que el autor señala la importancia y necesidad de una reforma constitucional para darle más importancia a la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.

Vale decir que el apoderamiento de los bienes o también llamado dominio toma suma importancia en Chile, como lo menciona en la tesis citada, el dominio se puede obtener por sucesión, tradición, prescripción entre otras figuras, pero en caso de la prescripción es necesaria una reforma Constitucional, ahora bien comparado con la legislación peruana, a nosotros nos ampara nuestra constitución porque poseemos el derecho de propiedad, asimismo están otras leyes respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo en el caso de Chile, el problema frente a la prescripción se hace más extenso porque su raíz es constitucional, y también porque las leyes existentes de propiedad y prescripción adquisitiva son contradictorias entre sí.

Asimismo, tenemos como referencia al autor Martín Sánchez García, en su tesis denominada “Inseguridad Jurídica de la propiedad adquirida por prescripción adquisitiva (usucapión) por insuficiencia en la formalidad esencial del emplazamiento por edictos conforme al código de procedimientos civiles del estado de México” la cual tiene por finalidad obtener el grado de Licenciado en Derecho, en la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Campus Aragón, en la Universidad Nacional Autónoma de México, México.

El autor desarrolla una tesis doctrinal respecto a la prescripción adquisitiva desde el punto de vista de inseguridad jurídica, en cuanto a la violación de las garantías constitucionales realizadas al momento del emplazamiento, siendo este motivo suficiente de interponerse un juicio de amparo por vulnerarse dicho derecho de emplazamiento según las leyes mexicanas. Uno de los antecedentes nombrados en dicha tesis es la Curio Filípica mexicana en la cual se establece normativa respecto al emplazamiento, definido como el llamado jurídico para comparecer ante un proceso o para cumplir una orden, el emplazamiento no solo era para los involucrados en el proceso, sino también para terceros que pudieran ser afectados. En el código de procedimientos civiles de México del año 1872, se indicó que, de ser compleja la notificación a las partes lo adecuado sería hacerlo por exhorto a través del juez del territorio en donde viva la persona a notificar; ahora bien, en el mismo código pero del año 1880, se estableció que una vez emplazado el demandado tendría nueve días para contestar la demanda, y en caso de desconocerse la dirección del demandado se haría la publicación en el periódico, sin embargo en la actualidad la notificación en México se puede realizar por edictos siempre y cuando se desconozca el domicilio.

Sanchez García (2000), concluye que:

Primero, para la notificación por edictos, se deberá realizar luego del auto admisorio, asimismo que deberá ser ordenado por oficios a la autoridad municipal y también a la policía Judicial, siendo su función ubicar al demandado, siendo necesario dejar constancia a través de un acta circunstanciada en la cual se anotarán todos los detalles; segundo, que los informes sean rendidos por la autoridad requerida y no otra; tercero, los edictos deben ser publicados en un periódico de mayor circulación dentro del territorio nacional, decretándose un costo justo para evitar el abuso de precios; cuarto, es necesario establecer los plazos entre publicaciones de edictos. (págs. 90-91).

En mi opinión, a pesar de ser una tesis que nos habla del ámbito judicial de la usucapión y no del ámbito notarial, nos resulta muy útil puesto que el tema principal es el emplazamiento al demandado, lo cual equivale al titular registral de la propiedad en el trámite notarial, asimismo la tesis de Sanchez Garcia pretende salvaguardar de los derechos de propiedad del demandado implementando la seguridad jurídica respecto a la publicación de edictos, para lo cual propone que intervengan tanto la autoridad municipal así como la policía judicial, también mediante la redacción de informes detallados respecto a las diligencias de emplazamiento, comparando dichas propuestas con la realidad peruana, en nuestro país no intervienen las autoridades para notificar por edictos, sino que, se notifica a la Municipalidad correspondiente que se realizará una prescripción de inmueble indicando la dirección, así como el pegado de cartel, y por último en nuestro caso al publicar los edictos lo hacemos en el diario El Peruano y el de mayor circulación de la ciudad, en caso de Tacna, el diario Sin Fronteras.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Bases teóricas de la variable independiente

2.2.1.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial

2.2.1.1.1. ANTECEDENTES

Marta Morineau Iduarte y Roman Iglesias Gonzalez (1998) señalan que: “La palabra posesión proviene de *possidere*, que significa el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa para disponerla y retenerla como si él fuera propietario”. (págs. 114-115). Es importante recordar la cuna del derecho, que es el derecho romano, es decir la base, los primeros cimientos, el comienzo, que nos permita entender como así surge la posesión, en este caso los romanos ya utilizaban este término o como su etimología lo señala “*possidere* o *possessio*”, sin embargo, en aquellas épocas la posesión era una figura jurídica muy compleja a comparación de cómo se ha ido evolucionando la posesión en el ordenamiento jurídico actual. Actualmente entre la posesión y la propiedad se prefiere la posesión porque esta supone buena fe, sin embargo, se debe probar con elementos de convicción.

Esta figura nace en el derecho romano, la ley de las Doce Tablas, la tabla VI señaló en su tercer apartado lo siguiente: “La adquisición de la propiedad por la posesión sea de dos años para los fundos, uno para todas las demás cosas”. A comparación de la ley peruana y en tiempo presente, nuestra ley nos exige que para la prescripción o también llamada usucapión se requiere posesión por 10 años sin justo título o 5 años de posesión con justo título respecto a los bienes inmuebles.

Para Rudolf Von Ihering (1926), señala que:

El *corpus* y el *animus* indican que existe posesión, asimismo señala que la posesión también es regida por la regla *plus est in re quam in existimatione mentis*, por otro lado, el autor señala que se debe ejercer posesión y tenencia sobre el bien, hay tenencia cuando la voluntad tienda a la posesión y viceversa, es decir que, la tenencia resulta ser la oposición existente entre la posesión y propiedad. (págs. 544-545)

Si bien es cierto dicho autor nos habla de la tenencia, esto significa nada más que ejercer la posesión sobre la cosa, en la presente tesis nos referimos a la posesión sobre el

bien materia de prescripción adquisitiva de dominio, la cual funciona como un elemento importante ya que la tenencia es un comportamiento de propietario que realiza el poseedor. Es decir, que en la actualidad la tenencia viene a ser parte de la buena fe de los solicitantes de prescripción, claro esta que se evaluará junto con otros elementos que el notario revisará al momento de la presentación de la solicitud.

2.2.1.1.2. CONCEPTO

Antes de iniciar con el concepto de prescripción adquisitiva de dominio, es importante señalar que es posesión, ya que de esta se desprende dicha figura.

Raymundo M. Salvat señala que: “La posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y aprovecharla (...) este conjunto de derechos recibe en doctrina el nombre de Ius Possessionis o derecho derivado de la posesión”. (Citado por Avendaño V., 1988, pág. 109).

Respecto a la posesión, viene a ser un derecho real, el cual confiere uso disfrute de la cosa al posesionario, en caso de la prescripción adquisitiva de dominio, nuestro ordenamiento jurídico exige que la posesión debe ser pública, pacífica y continua, es decir que la posesión es, de donde nace la prescripción, claro está que no solo basta tener posesión sino que también es importante probar esta posesión, dentro de las clases de posesión esta la posesión pública, es decir que los vecinos y otras personas tengan conocimiento de la ubicación del domicilio del posesionario o solicitante, asimismo esta la posesión pacífica la cual implica que el bien inmueble no haya sido adquirido mediante violencia, amenaza, usurpación, invasión u otro acto de hostilidad, por ello justamente en muchos casos presentar un justo título, el cual genera convicción de que la posesión se obtuvo de manera pacífica, normalmente estos justos títulos no se llegan a inscribir a registros públicos puesto que el saneamiento resulta muy difícil, tedioso y costoso, por lo cual después del plazo interpuesto por ley se opta por solicitar la prescripción adquisitiva de dominio y, por último continua, es decir que no haya habido interrupción de la posesión.

Para Rudolf Von Ihering (1926) señala que:

La seguridad de la posesión no descansa solo en el elemento físico, es decir, en medidas de seguridad creadas para proteger sino también en el elemento moral o jurídico en el temor de lesionar los derechos de otro, inspirado por el sentido jurídico o por la ley. (pág. 208)

Esto nos lleva a la posesión pacífica y pública, la cual no solamente implica medios probatorios, sino que también implica la buena fe y el comportamiento como propietario del poseedor, la posesión pacífica implica que el bien se haya obtenido con justo título o sin violencia, o que no haya mediado dolo o intimidación, por otro lado la posesión pública implica que el poseedor ingrese y salga del inmueble sin ningún impedimento, vale decir “que este como Pedro en su casa”, conducta contraria sería que ingrese y salga de noche sin que nadie lo vea, en ese caso la posesión dejaría de ser pública por lo que no se cumpliría ese requisito, es por ello que es necesario que durante el procedimiento se presenten de 3 a 6 testigos ya que ellos también acreditan que los solicitantes de prescripción notarial han vivido en el inmueble de manera pública, pacífica y continua, otra opción es recabar información de la comisaria de la localidad para que se acredite que no hubo ninguna disputa respecto al bien.

Hay grandes fincas de terreno de varias hectáreas, en estos casos es un poco difícil probar la posesión, en un proceso judicial la persona que se tendría que probar quienes han ocupado ese terreno o parte de ese terreno, en la parte técnica indicar las coordenadas UTM, a comparación de un juicio penal el estándar de prueba en prescripción adquisitiva de dominio es menor.

Por otro lado, la buena fe de un poseedor también se prueba mediante la presentación de un justo título, que en muchos casos puede ser una escritura pública que no se llegó a inscribir, asimismo se considera justo título a todo aquel documento que pruebe la adquisición legal del bien inmueble, que tenga fecha cierta y por último que acredite la manifestación de voluntad de quienes celebraron el contrato, que podría ser el titular registral o el inmediato transferente no inscrito y el prescribiente, para lo cual es importante revisar el tracto sucesivo antes de iniciar el procedimiento de prescripción.

Para Enrique Varsi Rospigliosi (2019): “(...) prescripción adquisitiva: usucapir, implica un modo de adquirir la propiedad. Es la posesión con ánimo de titular: animus domini”. (pág. 48).

En este caso Varsi, se refiere a animus domini, con el comportamiento del poseedor sobre el bien inmueble, que en este caso implica que el poseedor actúe como dueño del bien, como propietario, no basta solamente con la posesión, sino que este debe comportarse como el propietario.

Según Rocío Peña Fuentes (2022) expresa que: “De tal modo que la competencia otorgada a los notarios para declarar la prescripción, quedo circunscrita al caso que sobre el predio materia de prescripción, hubiese una edificación por regularizar”. (pág. 339). Efectivamente las prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial requieren según ley que sea parte de un terreno urbano, lo cual se acredita con el certificado de parámetros urbanísticos o certificado de zonificación y vías, es por ello que la autora citada refiere edificaciones por regularizar ya que en muchos casos terrenos sin construcción pretenden prescripción, parecieran terrenos en área rural, sin embargo, según los certificados emitidos en la municipalidad es terreno urbano. Por otro lado, se tiene que los temas de saneamiento en sede notarial son temas complejos por lo que requiere estudio especializado de abogados notarios que estén capacitados en estas materias, no solo en prescripción adquisitiva de dominio, sino también en título supletorio y rectificación de áreas y linderos.

Para José Alfredo Lovon Sanchez (2016) es importante señalar la parte procesal de la prescripción en la cual indica que la demanda debe señalar el tiempo de posesión, fecha y forma de la adquisición, planos de ubicación y perimétricos, 03 testigos mayores de 25 años. (pág. 277). En este punto es importante recalcar que la prescripción adquisitiva de dominio en vía judicial y en vía notarial comparten muchos documentos a presentar, como los mencionados, sin embargo, en sede notarial son requisitos mientras en la sede judicial tienen mérito probatorio, es decir el juez los evaluará como elementos de convicción y en su momento se actuaran las pruebas. Las diferencias de estos son que, en sede notarial el procedimiento resulta más rápido y más económico, sin embargo, si hubiera oposición se derivará a sede judicial, resultando un proceso más costoso por las tasas judiciales, honorarios de abogados, etc.

Entonces en este punto podemos concluir que la prescripción adquisitiva de dominio es aquel derecho que tiene el poseedor inmediato para obtener la titularidad del bien inmueble siempre y cuando concurra la posesión continua, pacífica y pública.

2.2.1.1.3. CLASES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Para Marina Mariani de Vidal(2004), señala que, a pesar de que exista un justo título o documento que acredite que la persona tiene y goza del derecho de posesión, no es suficiente para tomar la propiedad del bien, sino que debe recurrir a la vía judicial. (pág. 217)

En la actualidad un papel no nos otorga titularidad a menos que esté debidamente inscrito en registros públicos, vale decir una constancia de posesión, un contrato de compraventa privado, o una escritura pública, no te otorgan la propiedad, sino que por seguridad jurídica es necesario que estos sean inscritos en registros públicos, sin embargo en un procedimiento notarial los documentos mencionados corresponden a justo título lo cual acredita la buena fe y la posesión pacífica del solicitante, asimismo en un proceso judicial también son elementos de convicción que ayudan al demandante a probar su posesión.

Por otro lado se sabe en algunos casos de prescripción adquisitiva de dominio se logra independizar el predio, vale decir que este predio se desprende de su partida matriz para ser parte de otra partida, no se debe confundir con la inmatriculación, tampoco con la primera de dominio, estas son muy diferentes entre sí, la independización consta en hacer que una parte de un predio matriz pase a tener su propia partida registral, en cambio la inmatriculación es el acto por el cual se inscribe en un nueva partida registral un predio y esta va de la mano con la primera de dominio que es la inscripción del derecho de propiedad del primer propietario en esta partida registral nueva, porque no tendría sentido inmatricular un bien si este no tiene propietario.

a) Con Justo Título

Si bien es cierto cuando se habla de un justo título nos referimos a algún documento con fecha cierta que clarifique y pruebe la buena fe del poseedor que pretende la prescripción adquisitiva, estas pueden ser tanto escrituras públicas ya sean de compraventa, donación, adjudicación, división y partición, anticipo de legítima, etc., así como también pueden ser documentos privados por ejemplo los contratos de compraventa, donación, adjudicación, división y partición, anticipo de legítima, etc., dichos contratos pueden solo contener la firma y/o huella de los participantes del contrato, o también tener firmas legalizadas, todo ello bajo la calificación del notario, vale recalcar que es muy importante que se consigne la fecha para poder contabilizar el plazo de posesión.

Por otro lado, se debe de tener en cuenta que para la prescripción con justo título nuestro Código Civil indica que el tiempo de posesión será de cinco años, pero las leyes aplicables para prescripción notarial señalan que el tiempo deberá ser de diez años, por lo que cabe recalcar la importancia del principio de tracto sucesivo de los registros públicos, porque este nos permitirá sumar los plazos de los

diferentes poseedores con justo título que ha habido hasta el que solicita la prescripción.

b) Sin Justo Título

En este caso el solicitante no tiene documento de fecha cierta para probar que ha vivido de buena fe durante cierta cantidad de años, o en su defecto ha presentado otros documentos que prueban la posesión, por ejemplo, recibos de agua y luz, autoevaluó junto con sus recibos pagados, constancias de posesión, entre otros documentos. El tiempo que nuestra legislación indica son diez años de posesión.

2.2.1.1.4. CARACTERÍSTICAS

Según el artículo 950 del Código Civil Peruano las características principales son la posesión continua, pública y pacífica.

a) Posesión Continua

Según Maisch Von Humboldt (1984): “La continuidad de la posesión es conocida como presunción de no interrupción”. (Citado por Varsi Rospigliosi, 2019, pág. 74). Es decir, se habla de una posesión de manera prolongada.

La posesión continua, implica que el poseedor ejerza una posesión constante, o duradera, es decir que cumpla con la duración de 5 años de posesión con justo título o de 10 años de posesión sin mediar justo título, es decir la posesión deberá ser ininterrumpida, sin embargo, cabe la posibilidad de que el poseedor pierda esa posesión, sin embargo, esta puede ser recuperada, tal cual indica el art. 920 del Código Civil, que señala: “(...)La acción se realiza dentro de los 15 días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión.(...)”.

Por otro lado, se tiene al art. 953 del Código Civil, en cual señala que: “Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa el efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye”.

b) Posesión Pública

Según Nestor Jorge Musto (2000), respecto a la legislación argentina señala que posesión pública es: “ (...), la norma del art. 2473, exige que la posesión no sea clandestina, con la del art. 2479 que establece : Para que la posesión de lugar a las acciones posesorias debe ser pública”. (págs. 311-312).

Es decir, la posesión pública requiere que el poseedor sea conocido por sus vecinos, o que las personas que lo conozcan sepan que vive en ese domicilio, vale decir que se acredite su posesión ante todos y que no sea un secreto que el poseedor vive en el lugar materia de prescripción adquisitiva. Vale decir también que el poseedor ingrese y salga de su domicilio a la luz del día, que sus familiares, amistades, compañeros de trabajo, etc., conozcan que vive en el predio a prescribir, caso contrario es decir si el prescribiente entrara o saliera solo de noche cuando no hubiera gente que presencie su posesión en dicho inmueble sería muy difícil probar la posesión pública.

c) Posesión pacífica

Rachel Quispe Huamani (2021), concluye que: “La posesión pacífica (...) exige que la adquisición de la posesión no haya implicado formas violentas a nivel físico o moral y debe ser verificada al momento de la adquisición (...).” (pág. 89)

La posesión pacífica se acredita con la presentación de un justo título, es decir con un documento de fecha cierta y con las formalidades de ley que demuestre que el poseedor quien solicita prescripción adquisitiva de dominio lo haya adquirido sin intimidación, sin dolo y sin violencia, es decir que lo haya adquirido de manera pacífica, en ciertos casos también se prueba con constancias de posesión. Asimismo, existen otros documentos que prueban la posesión pacífica, son los recibos de agua y luz a nombre de la solicitante, autovalúos, impuestos prediales y los testigos, que mediante una declaración jurada y en la inspección acreditan que tienen conocimiento que él o los solicitantes adquirieron la propiedad de manera pacífica.

Contrario a ello sería si el solicitante hubiera adquirido el inmueble mediante la comisión de algún delito, por ejemplo, que el solicitante haya adquirido la posesión del inmueble por usurpación, al respecto Ramiro Salinas Siccha (2015), señala que el sujeto activo es quien despoja o perturba el tranquilo disfrute de quien hace ejercicio de la posesión del inmueble o entra ilegalmente al predio aprovechando la ausencia de quien lo posee. (pág. 1282).

2.2.1.1.5. TRÁMITE DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL

La Prescripción Adquisitiva de dominio vía notarial, es un procedimiento que se realiza con la finalidad que el poseedor o poseedores obtengan la titularidad del bien inmueble, para Gunther Gonzales Barron (2012), señala que: “El trámite se inicia mediante la petición escrita de los interesados o sus representantes, señalando nombre, dirección, documento de identidad, el motivo de la solicitud,(...), el fundamento legal expreso o cita normativa” (pág. 1362). Respecto al poder para la representación, lo ideal es que este poder sea por escritura pública, asimismo se inscriba en Registros públicos en el libro de mandatos y poderes, el cual deberá especificar qué persona es la que tiene facultad para hacer este tipo de trámite notarial, para que así pueda firmar la solicitud, pasar biométrico, estar presente en la inspección, y firmar toda documentación pertinente durante el procedimiento hasta la inscripción definitiva de la propiedad a favor del poderdante en registros públicos.

Las etapas son:

a) Solicitud de prescripción adquisitiva de dominio

En este punto del procedimiento el solicitante presentará un expediente que deberá contener una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio dirigida al Notario público, en la cual deberá adjuntar:

- Copias de DNI de los solicitantes
- Copias de DNI de 3 a 6 testigos, los cuales deberán tener más de 25 años, asimismo los testigos no deberán ser familiares de los solicitantes.
- Partida Registral en la cual está inscrito el inmueble, materia de prescripción adquisitiva de dominio.
- Justo Título, siempre y cuando exista, vale decir escrituras públicas (adjudicación, compraventa, donación, permuta, etc.) u otro documento que demuestre un justo título y que sea de fecha cierta.

- Recibos de agua y luz a nombre del solicitante, el cual debe indicar la dirección del inmueble a prescribir, desde el más antiguo al más reciente.
- Autovalúo a nombre del solicitante, el cual debe indicar la dirección del predio a prescribir, desde el más antiguo al más reciente junto con sus vouchers de pago o constancia de no adeudo.
- Fotos del inmueble, externas e internas, en los cuales se pueda visualizar los ambientes.
- Certificado de búsqueda catastral, el cual deberá ser tramitado en Registros Públicos, lo cual permite saber la ubicación registral del inmueble, así como saber si existe superposición de áreas con los predios colindantes.
- Visación de Planos, documento emitido por la Municipalidad del sector en donde se encuentra el inmueble, en el cual se indica el área, perímetro y colindancias.
- Memoria Descriptiva y Planos Visados, llevaran un sello de la municipalidad indicando que fueron visados.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos, documento emitido por la Municipalidad del sector en donde se encuentra el inmueble a prescribir, este certificado tiene por finalidad determinar si el predio a prescribir es urbano o no, ya que en materia notarial solo se aplica la prescripción en predios urbanos.
- Certificado de Zonificación y Vías, su función también es determinar si el inmueble es urbano o no.
- Certificado de Nomenclatura, este es un requisito opcional ya que será útil solo en casos de que la dirección que se pretende prescribir haya cambiado de nombre con el tiempo, por ejemplo, que en 1984 sea “La calle La Ganadora 1005” pero que en la actualidad sea “Avenida Estrella 125”, en estos casos es necesario presentar Certificado de Nomenclatura ya que nos aclara la dirección.

➤ Certificado de Jurisdicción, este requisito también resulta opcional puesto que se presentará en casos el inmueble a prescribir se ubique en medio de 2 distritos, justo donde finaliza uno e inicia el otro distrito, entonces para que no exista discrepancia entre la ubicación es recomendable presentar este certificado.

b) Solicitud de anotación preventiva:

En esta etapa del procedimiento el notario presentará una solicitud de anotación preventiva de inscripción ante registros públicos, por lo cual presentará una solicitud dirigida hacia el registrador público adjuntando copia certificada de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, certificado de visación de planos, memoria descriptiva y planos visados, certificado de parámetros urbanísticos y certificado de zonificación y vías, entre otros que el notario considere pertinente.

El registrador calificará, concluyendo en:

- Inscripción de Anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva de Dominio, o
- Observado, por lo cual se emitirá una esquila de observación indicando cuales son los defectos, entonces el Notario emitirá un escrito de levantamiento de observaciones, una vez subsanadas las observaciones dentro del plazo, el Registrador inscribirá la anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

c) Publicaciones

Una vez inscrita la anotación preventiva en registros públicos, se procede a emitir edictos los cuales contendrán los nombres de los solicitantes, la dirección del inmueble a prescribir, también se indica el número de partida registral y quienes son los titulares registrales, esta publicación se hace en el diario “El Peruano” y el de mayor circulación de la ciudad, que en caso de Tacna es el periódico “Sin Fronteras”, los edictos se publican 3 veces con intervalo de 3 días hábiles cada uno, teniendo en cuenta que se esperara 25 días hábiles después de la última publicación para proseguir con la inspección.

d) Inspección

La inspección se hará pasados los 25 días hábiles después de la última publicación, para lo cual se deberá notificar al solicitante, los testigos, los colindantes y la Municipalidad o Gobierno Regional de ser el caso; asimismo se hará el pegado del cartel en el inmueble a prescribir ya sea en la puerta de entrada o en la parte más visible, el día de la inspección deberá asistir el notario público, los solicitantes y los testigos, la inspección será en el inmueble que se pretende prescribir, en las cuales la notario levanta un acta de presencia que firman las partes notificadas, asimismo se firmara las actas declaratoria de los testigos.

e) Solicitud de Anotación definitiva

Habiéndose culminado todo el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, habiéndose subsanando las observaciones en su momento, y no teniendo oposición, el notario procederá a redactar la escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio, la cual comprende la información respecto a todos los actuados en el expediente, asimismo se comunicará a SUNARP- Zona Registral XIII-Tacna la culminación de la prescripción, por lo que, a través del SID-SUNARP (Sistema de Intermediación Digital) subirá el parte notarial con firma digital del notario, con la finalidad de que el registrador inscriba la Prescripción de manera definitiva. Con la inscripción definitiva en la Partida Registral es que culmina el procedimiento. Ha de tenerse en cuenta que en merito a la Resolución N°169-2023-SUNARP/SN la presentación de partes notariales será virtual a partir del 02 de noviembre del 2023 puesto que anteriormente se hacía de manera presencial.

2.2.1.1.6. DIFERENCIAS CON EL PROCESO JUDICIAL

Si bien es cierto, la prescripción adquisitiva de dominio se puede realizar por tres vías: sede judicial, notarial y administrativa, sin embargo, cada una tiene diferentes requisitos, plazo y procedimiento.

En caso de la prescripción judicial, el bien inmueble puede ser urbano o rural, el tiempo de posesión pueden ser 5 años con justo título o de 10 años sin justo título.

Demanda

Este proceso inicia con una demanda, la cual está dentro del proceso abreviado, ante un juez civil especializado, ahora bien esta demanda deberá estar acompañada de todos los medios probatorios pertinentes, generalmente son los mismos que se presentan en la vía

notarial sin embargo en algunos casos les agregan otros documentos, los medios probatorios que se presentan son planos y memorias descriptivas visadas, justo título si hubiera, constancias de posesión, recibos de agua y luz, autoevalúo pagado hasta la fecha de interposición de la demanda, certificado de búsqueda catastral, declaraciones juradas de 03 testigos, partida registral del inmueble a prescribir, fotos por dentro y fuera del inmueble, entre otros documentos que consideren pertinentes, teniendo en cuenta que estamos en la vía judicial es menester agregar la tasa por ofrecimiento de pruebas y notificación judicial a todas las partes, lo cual lo hace más oneroso, ya que en el procedimiento notarial no se pagan tasas excepto para las solicitudes de inscripción ante registros públicos.

Contestación

Este es el derecho que tienen los demandados, el derecho de contradicción, el cual será ejercido a través de la contestación de demanda, es aquí donde los demandados pueden aceptar los hechos que indica el demandante en su demanda o negarlos.

Habrán otros casos que, por desconocimiento, falta de interés u otros factores el demandado no conteste la demanda dentro del plazo, lo cual significa que se le declarará rebelde y cuando se apersona al proceso ingresará en la etapa en la que se encuentre, a menos que la notificación se declare nula.

Auto de saneamiento

Después de contestada la demanda se procederá a emitir el auto de saneamiento, el cual está a cargo del juez.

Audiencia de Pruebas

Ambas partes tendrán oportunidad para actuar sus medios probatorios, en la que tendrán oportunidad de causar convicción al juez respecto a los hechos alegados en la demanda o contestación.

Sentencia

El juez emitirá una sentencia de primera instancia en la cual resolverá si es que la pretensión de la demanda se declara fundada o infundada. Dicha resolución puede ser impugnada mediante una apelación, de ser procedente existirá una segunda audiencia, vista de la causa, y posterior a ello se emitirá una sentencia de vista la cual podrá confirmar la decisión tomada en primera instancia o revocarla.

2.2.1.1.7. DIFERENCIAS CON EL TÍTULO SUPLETORIO

Debe de tenerse en cuenta las diferencias entre estas dos figuras, la prescripción adquisitiva de dominio solo se realiza en un predio que ya tiene una partida registral, en cambio el título supletorio se realiza sobre un bien que no posee partida registral, es decir al finalizar el procedimiento se realizará una inmatriculación, en el trámite notarial el prescripción adquisitiva de dominio después de la solicitud al notario se realiza una solicitud dirigida a Registros Públicos para que se haga la anotación preventiva, en cambio en el procedimiento de título supletorio no existe anotación preventiva alguna puesto que no se cuenta con partida registral.

Para Gunther Gonzales Barron (2012):

El procedimiento notarial de título supletorio tanto con posesión de cinco años con justo título o de diez años sin justo título inicia con solicitud escrita de los peticionantes, en caso ellos no puedan presentarse los harán a través de sus apoderados (con poder debidamente inscrito en Registros Públicos), en esta solicitud consignarán sus generales de ley como el nombre, dirección, motivo de solicitud, también los fundamentos de hecho y de derecho, la competencia sera del notario de la provincia, los requisitos que se les piden son similares a los de la prescripción adquisitiva de dominio, estos son: Indicar el tiempo de posesión, nombre y direccion de los solicitantes, descripción del bien, constancia del pago del impuesto predial, certificado negativo de inmatriculación, testigos, y si fuera necesario otros elementos que prueben su posesión. (págs. 1371-1373)

Efectivamente en este caso se realizara una inmatriculación porque a diferencia de la prescripcion, en título supletorio no se cuenta con una partida registral, sino que al finalizar el procedimiento se creará una nueva, es por ello que hara una inmatriculación y primera de dominio.

Vale decir que, la inmatriculación es el acto por el cual se crea una nueva partida registral, la cual va de la mano con la primera de dominio la cual se refiere a la inscripcion del primer propietario de la propiedad de dicha partida registral.

Prescripción Adquisitiva de Dominio vía Notarial	Título Supletorio Vía Notarial
<ul style="list-style-type: none"> - Debe existir una partida registral del inmueble a prescribir. - En primera instancia se solicita inscripción de anotación preventiva ante los registros públicos, y luego la publicación de edictos. - Su normativa la ubicamos en la Ley N°27157 artículos 14, 17 y 21. Asimismo en la Ley N°27333 artículo 05. - Por último, al finalizar el procedimiento se declara la propiedad a través de una anotación definitiva por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los solicitantes, ahora propietarios. 	<ul style="list-style-type: none"> - No existe partida registral del inmueble. - En sede notarial luego de recibida la solicitud de título supletorio, se inicia la publicación de edictos, vale decir no se hace anotación preventiva porque aún no existe una partida registral del inmueble. - Su normativa la ubicamos en la Ley N°27157 artículos 15,18 y 22. Asimismo en la Ley N°27333 artículo 06. - Al finalizar, se hará una inmatriculación y posteriormente la primera de dominio.

2.2.2. Bases teóricas de la variable dependiente

2.2.2.1. La calificación registral

Según Alvaro Delgado Schehlje (1999) señala que: “La calificación registral es la actividad fundamental del registrador tendiente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no inscribibles.” (pág. 3).

Según el Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 31 señala que, la calificación se entiende como una evaluación que se hace de manera integra a los títulos ingresados al registro a través de mesa de partes, siendo su finalidad determinar si procede la inscripción solicitada.

En este sentido, el registrador es como un juez, pero en sede registral, es quien califica, quien decide si se inscribe el título o no, es quien tiene la facultad de observar el título si encuentra alguna anomalía o defecto, es quien tiene las máximas de las experiencias a nivel registral. Entonces si en casos comunes el registrador es quien vela por el cumplimiento de los principios registrales, en caso de prescripción adquisitiva de dominio la calificación será mayormente minuciosa al ser un tema complejo, no solamente por la parte jurídica sino también por la parte técnica, ya que al ser un tema multidisciplinario si o si se verán inmersos en la revisión de planos, memorias descriptivas, etc. Dentro de la calificación registral, tenemos:

2.2.2.1.1. La Solicitud de anotación preventiva

El notario presentará una solicitud de anotación preventiva dirigida hacia el registrador público, en la cual se deberá consignar el nombre de los solicitantes con sus respectivos números de DNI, la dirección del bien inmueble que se pretende prescribir, el área y perímetro del predio, las colindancias, el nombre de los titulares registrales y/o inmediatos transferentes de ser el caso a quienes se les deberá emplazar, y el número de partida registral, adjuntando copia certificada de:

- La solicitud de prescripción adquisitiva de dominio
- Certificado de visación de planos, memoria descriptiva y planos visado.
- Certificado de parámetros urbanísticos y certificado de zonificación y vías.

Por lo cual una vez ingresado a Registros Públicos se generará un número de título, por lo que en un plazo de 15 a 20 días hábiles el registrador calificará, concluyendo en:

- Inscripción de Anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva de Dominio, o
- Esquela de Observación, indicándose cuales son los defectos, entonces el Notario emitirá un escrito de levantamiento de observaciones, una vez subsanadas las observaciones el Registrador inscribirá la anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

2.2.1.1.2. Observaciones dentro de la calificación de anotación preventiva

Si bien es cierto ninguna de las leyes o reglamentos define los diferentes tipos de observaciones que existen dentro del procedimiento, sin embargo, dentro de las observaciones advertidas en la presente investigación se ha logrado diferenciar 3 tipos de observaciones:

a. Observaciones jurídicas:

Dentro de ellas en la etapa de la solicitud de anotación preventiva, al momento de la revisión de las partidas registrales junto con sus respectivos números de título hemos advertido las siguientes:

- Error material en la solicitud

En este punto en muchas de las solicitudes se advirtieron diversos errores materiales, vale decir errores subsanables, por ejemplo, errores en la digitación de nombres, números de DNI, entre otros, que registros públicos lo consideró como error material.

- Falta de emplazamiento del titular registral

Al cometerse este error se vulnera el derecho de defensa del propietario del inmueble, ya que al emplazársele tiene el derecho de oponerse por lo que el procedimiento se convertirá en un proceso, pero será llevado a cabo por la vía judicial.

- Omisión del estado civil

Ninguna de las leyes o reglamentos estipula que sea obligatorio o requisito indicar el estado civil del solicitante, sin embargo, resulta un requisito clave ya que al omitirse podría estar vulnerando los derechos patrimoniales del cónyuge del solicitante, claro está que habría que estudiar el caso en particular para así saber si el bien se adquirió dentro de la sociedad de gananciales o cuando el solicitante era soltero, esto aplica cuando exista justo título.

Ahora bien, según Raúl Chaname Orbe (2014) el estado civil: “Es la calidad que posee una persona que conforma el ordenamiento legal de una sociedad, gozando de derechos y a la vez de obligaciones que para reconocerlo como sujeto individual debe indicarse con propiedad: nacimiento, nacionalidad, sexo, familia y edad” (pág. 373). Asimismo Benjamín Aguilar Llanos (2013) señala que, el fin del matrimonio es que los cónyuges se sientan como un solo ser, donde no existe ni lo de él ni lo de ella, sino de ambos, el fin es la felicidad aceptando las normas que implica esta institución. (pág. 33)

Consideramos que, indicar el estado civil del solicitante es dato clave en la solicitud de anotación preventiva debido que en caso que el solicitante este casado y no lo consigne así, estaría vulnerando los derechos patrimoniales de su cónyuge, asimismo es importante recalcar que también hay muchos casos en donde no se llega a actualizar la información del DNI con el estado civil actual.

Ahora bien, en la mayoría de casos existe la sociedad de gananciales dentro del matrimonio, y si un inmueble se adquiere dentro de ella significa que el bien será de ambos cónyuges. Visto esto, parte de esta labor no solamente es de RENIEC, la municipalidad o las entidades públicas, sino también del interesado para consignar el estado civil correcto y actual.

No existen lineamientos o requisitos específicos para poder solicitar la anotación preventiva, lo que usualmente se hace es colocar nombre, DNI, dirección a prescribir, área, perímetro y colindancias, es por ello que se observan muchos aspectos, y dentro de los jurídicos uno de los errores más notorios por parte de las notarías es consignar el estado civil de la persona, ahora en nuestra experiencia notamos que, cuando el solicitante es casado y no se ha actualizado la información en RENIEC de buena fe se adjunta un acta de matrimonio, y en este caso ambos cónyuges solicitan la prescripción, pero no en todos los casos es así, más aún que no hay lineamientos para exigir que sea uno de los requisitos indispensables consignar el estado civil, ya que en un futuro en caso de omitir a un cónyuge traería controversias respecto a la vulneración del derecho patrimonial del otro cónyuge. Caso diferente es cuando existe un régimen de separación de bienes y este consta inscrito en Registros públicos.

- No acredita la zona Urbana

Según la legislación solo se pueden hacer prescripciones en inmuebles que estén dentro de la zona urbana o que cuenten con aprobación de habilitación urbana, es por ello que se solicitan certificado de parámetros urbanísticos y de zonificación y vías.

- Falta de visación de los documentos técnicos

También es requisito según la norma, que los planos con sus respectivas memorias descriptivas estén visados por la autoridad competente, y está claro que dicha visación será en Municipalidad de la jurisdicción del inmueble a prescribir.

- Aclarar si el bien es propio o es de la sociedad de gananciales

Si bien es cierto todos los casos son diferentes, existen casados, solteros, casados con bienes separados, divorciados, casados pero en su DNI aún figuran como solteros, en algunas ocasiones el registrador público advierte discrepancias entre el

estado civil y la información brindada, es por ello que para evitar vulnerar derechos del solicitante o del cónyuge es que solicita se aclare si es que el bien inmueble a prescribir es un bien propio o se encuentra dentro de la sociedad de gananciales.

- Certificado de jurisdicción

Este documento solo es necesario en caso el inmueble quede en la frontera de dos distritos y existan dudas de la ubicación exacta, si fuera parte del distrito A o del distrito B.

b. Observaciones Técnicas

Dentro de estas observaciones hemos advertido cuatro tipos dentro de nuestra muestra analizada, que son:

- Existe superposición de áreas

Al existir superposición de áreas con alguno de los predios colindantes se estaría vulnerando el derecho de propiedad del predio vecino, sin embargo, el defecto es subsanable.

- Documentación Técnica con errores

Existen muchos tipos de errores técnicos, por ejemplo, que la suma de ángulos internos sea incorrecta, que las coordenadas UTM no sean exactas, que no se hayan considerado en la descripción el área o perímetro que corresponde, que los colindantes estén en orden incorrectos, entre muchas otras cosas más, esta parte como observación técnica se convierte en una especialidad para ingenieros civiles o arquitectos, puesto que son de su ámbito de desenvolvimiento profesional.

- Ausencia de documentación técnica o técnica archivada

Es menester presentar junto con la solicitud planos, memorias descriptivas visadas, certificados entre otros, pero en algunas ocasiones el registro ya cuenta con los planos por lo que en ese caso solo es necesario sacar una copia de la documentación técnica archivada y presentarla.

- Falta señalar datos y documentación técnica del área remanente

Cuando se pretende prescribir un inmueble que es una parte dentro de un terreno matriz, entonces quedará otra parte que seguirá siendo del terreno matriz, y en consecuencia la parte prescrita se independizará y pasará a una nueva partida registral, por lo que al quedar ese saldo llamado área remanente será necesario que registros guarde información de esta área sobrante, por lo que es necesario la presentación de la documentación técnica, planos y memoria descriptiva del área remanente, así como indicarla en la solicitud.

c. Observaciones Administrativas:

Dentro de las observaciones administrativas pudimos advertir:

- Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente

La normativa indica que de existir varios títulos presentados y que estos pertenezcan a la misma partida registral, se calificarán en orden de ingreso, por ejemplo, que de una partida matriz de 40 lotes se pretenda prescribir 10 lotes, entonces ingresarán 10 solicitudes con sus respectivos anexos y se generarán 10 títulos los cuales serán calificados en orden de ingreso, y en los otros se suspenderá la calificación. Claro está que también se pueden solicitar la prescripción de los 10 lotes a la vez en una sola solicitud, evidentemente los derechos registrales serán mayores, sin embargo, solo se generará un número de título para los 10 lotes y de existir observaciones se harán de manera correlativa según la numeración en la escuela de observación.

- Derechos de calificación registral impagos

La norma exige que se paguen los derechos registrales y posteriormente se calificará como corresponde, sin embargo, se genera dilación en el procedimiento porque al no pagar los derechos los trabajadores de Sunarp tienen que emitir una

esquela de observación, vale decir en este punto de la normativa vigente encontramos deficiencias.

- Falta de autorización notarial del tercero presentante en el Módulo Sistema de Notarios

No bastaba con que en el último párrafo de la solicitud se consigne el nombre completo y DNI del tercero interesado en la presentación de la solicitud, sino que se le autorice virtualmente a través del Módulo Notario SID Sunarp.

2.2.1.1.3. De la Solicitud de Anotación o Inscripción definitiva

Habiéndose culminado con todas las etapas anteriores , la última es la presentación del parte notarial en la cual se solicita la inscripción definitiva de la propiedad a favor de los solicitantes, este documento tendrá toda la formalidad del caso, asimismo al ser ingresado por mesa de partes generándose un nuevo número de título, es posible que sea observado al igual que la solicitud de anotación preventiva así como también es posible que se inscriba de manera directa, ya que hubo un filtro en la solicitud primigenia.

De haber observaciones se emitirá una esquela de observación en la cual el registrador indicará cual son los defectos encontrados, en cambio si no se encontraran defectos se procederá a la inscripción del inmueble de manera definitiva inscribiéndose a favor del solicitante por lo que se procederá a la inscripción en el asiento correspondiente y con esto culmina el procedimiento.

2.2.1.1.4. Observaciones dentro de la calificación de la solicitud de anotación definitiva

Dentro de estas observaciones también existen observaciones de tres tipos:

a. Observaciones jurídicas

En esta parte del procedimiento también se encuentran este tipo de observaciones, como son:

- Error material en el parte notarial, en este caso lo que corresponde es hacer una escritura pública de aclaración, es decir corregir el error cometido a través de una nueva escritura pública.

- No acredita Zona Urbana, este error es muy poco común puesto que es requisito fundamental que el predio se encuentre dentro del área urbana para poder ser materia del procedimiento.

- Aclarar si el bien es propio o es de la sociedad de gananciales, es importante puesto que de no aclararse no se tendría certeza si el bien es propio, es decir solamente del solicitante o también de su cónyuge.

b. Observaciones Técnicas

- Falta de documentación Técnica del Área remanente, esta documentación resulta de vital importancia en esta etapa puesto que se está a un paso de la inscripción definitiva, muchos lo presentan junto con la solicitud de anotación preventiva sin embargo algunos esperan a la anotación definitiva para su presentación.

- Documentación Técnica con errores, la parte técnica resulta compleja y no solo para los abogados que llevan este tipo de casos, quienes deben saber interpretarlo para plasmarlo en el escrito de subsanación sino también para los ingenieros civiles o arquitectos que sean encargados de realizar dichos documentos, y más aún subsanarlos.

c. Observaciones Administrativas

Por último, las observaciones administrativas que se observaron en esta etapa son las misma que en la primera:

- Suspensión de calificación de título por existir una calificación pendiente

- Derechos de calificación registral impagos

- Falta de autorización notarial del tercero presentante en el Módulo Sistema de Notarios

Es por ello que consideramos existen deficiencias en la norma vigente por lo cual se realizan bastantes observaciones, lo cual dilata en exceso estos procedimientos. Cabe resaltar que las observaciones antes mencionadas han sido detectadas al momento del análisis de datos del presente trabajo de investigación, sin embargo, al no existir alguna ley o reglamento que clasifique las observaciones existe la posibilidad de que los registradores observen otros puntos por ejemplo que el parte notarial no sea legible o que algún documento carezca de firma, entre otros.

2.2.2.2. Principios Registrales

El T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos – Resolución N°126-2012- SUNARP-SN señala en su título preliminar diversos principios registrales, entre ellos:

a) Publicidad material

En este caso registros públicos otorga publicidad a diversos derechos inscritos, ya sean de propiedad, poderes, sucesiones intestadas, etc., ya sea tanto en la anotación preventiva como definitiva, eso quiere decir que el principio de publicidad nos faculta a conocer todo acto inscrito, asimismo como señala la constitución tenemos derecho a obtener información que no vulneren derechos de intimidad y se haga un pago previo si la institución lo solicita, en el presente trabajo de investigación este principio resulta importante puesto que en la partida registral para iniciar el procedimiento investigado verificaremos que no hayan gravámenes ni cargas, así como el tracto sucesivo si fuera el caso.

b) Publicidad Formal

Todos podemos acceder a información del registro, ya sean partidas registrales o títulos archivados, mediante una solicitud por transparencia, o solicitud simple por ventanilla previo pago.

c) Principio de Rogación y titulación Auténtica

Los diversos actos inscribibles pueden ser solicitados por el beneficiario o por un tercero representante, por ejemplo en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio el solicitante puede ser quien pretende prescribir el inmueble o un tercero con poder inscrito en registros públicos que lo represente, vale decir como un apoderado, ahora bien respecto a enviar dicha solicitud en la actualidad lo realizan las notarías de manera virtual por el SID SUNARP, sin embargo antes del primero de noviembre del 2023 lo podía hacer un tercero autorizado en la solicitud o también en el parte notarial que cuente con autorización en el módulo Sistema de Notarios.

d) Principio de Especialidad

Para el tema de estudio cada bien inmueble tendrá una partida registral, es por ello que al independizar una propiedad se crea una nueva partida registral y posteriormente si llegara a venderse o realizarse otros actos en dicho inmueble constaran en los asientos de dicha partida.

e) Principio de Legalidad

El TUO señala que es el registrador quien vela por la legalidad de todo acto que se vaya a inscribir, vale decir que se cumplan las formalidades de ley, sin embargo, ha de tenerse en cuenta que en el procedimiento materia de estudio la Ley del notariado, Ley N°27333 y Ley N°27157 exigen que el notario público también vele por la legalidad de la documentación presentada en los registros públicos.

f) Principio de Tracto Sucesivo

Indica que todo acto inscribible debe tener un antecedente, excepto si no existe, claro ejemplo del título supletorio, en estos casos sea hará la inmatriculación junto con su primera de dominio al no existir partida registral.

g) Principio de Legitimación

Se presume que los datos plasmados en las partidas registrales son exactos, por lo tanto, válidos, es por ello que, ante errores materiales es muy importante solicitar la rectificación del asiento.

h) Principio de fe pública registral

En caso existiera inexactitud en alguno de los asientos registrales, esto no perjudicará al tercero registral de buena fe, siempre y cuando las causas no estén en los asientos registrales.

i) Principio de Prioridad Preferente

Los efectos de los asientos registrales dependerán de la fecha y hora en que hayan sido presentados.

j) Principio de Prioridad Excluyente

No es posible la inscripción de un título incompatible con otros que ya este inscrito en los registros o que aún este pendiente de inscripción, ya sea de la misma fecha o una anterior.

Por otro lado, es importante saber que los principios aplicables a este procedimiento son los del Código Civil Peruano, sin embargo, el reglamento de la Ley N°27157, Decreto supremo N°035-2006- VIVIENDA, el cual también es aplicable al procedimiento de prescripción adquisitiva vía notarial señala en su artículo 38 que son aplicables las normas del Código Procesal Civil, por lo que, es menester mencionar algunos principios que señala dicho ordenamiento:

Su artículo V señala el principio de Economía y Celeridad Procesal, el cual señala que el proceso se debe realizar en la menor cantidad de actos y el menor tiempo posible, debiéndose actuar de manera diligente y dentro de los plazos.

Juan Monroy Gálvez al respecto señala que:

El principio de economía y celeridad es el ahorro de tiempo, de gastos y esfuerzos dentro del proceso. Juan Monroy señala que como hecho trascendente e indiscutible que justicia tardía no es justicia e inspira tanto la economía y a la celeridad procesal. (Citado por Carlos Polanco Gutierrez, 2019, pág. 100)

No solamente en los procesos judiciales es importante el principio de celeridad, sino que en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial también, ya que el principio de celeridad desde nuestro punto de vista es el que lidera junto con el principio de economía procesal, sin embargo muchas veces este principio se ve vulnerado por la falta de lineamientos registrales así como las observaciones de los registradores.

2.2.2.3. Resoluciones relevantes del Tribunal Registral

La Resolución N°11-2014-SUNARP -TR-A, de fecha 09 de enero del 2014

Señala que los derechos de calificación registral son aquellos que incluyen la presentación, la calificación del título presentado, por último, la revisión de todos los antecedentes registrales anteriores a la inscripción, sin embargo, hace énfasis en que se diferencian de los derechos de inscripción

puesto que estos último son los pagos que se realizan para incorporar dicho derecho adquirido por el solicitante al registro.

Si bien es cierto el artículo 169 del RGRP exige como requisito el pago de derechos por calificación a excepción de que exista exoneración o inafectación, ahora bien, el artículo 166 del RGRP señala que no es posible otorgar la exoneración, por otro lado, el responsable de indicar el monto exacto es el registrador o en algunos casos el Tribunal Registral, teniendo la obligación de devolver el dinero si el solicitante pagara en exceso u ordenar se pague un reintegro de faltar algún monto.

Dicha resolución también explica que, si bien es cierto el artículo 17 del RGRP señala que no se puede rechazar las solicitudes, pero la excepción radica si es que no se han abonado los derechos registrales necesarios para presentarlos.

En el caso expuesto en la resolución se pretendía la independización de 120 lotes, siendo que en la observación se solicitaron varios documentos para poder calificarse de manera integral, sin embargo paso el tiempo el solicitante no subsanó por lo cual se tachó el título y en consecuencia no fue posible hacer devolución de los derechos registrales ya pagados, es decir que para volver a calificarlos es necesario volver a pagar derechos registrales ya que la tacha fue responsabilidad del presentante y no de registros públicos, por lo que se concluye en confirmar la reserva de la calificación.

La Resolución N°083-2020-SUNARP-TR-A, de fecha 30 de enero del 2020

Dicha resolución toca el tema respecto a la prescripción adquisitiva que recae parcialmente sobre dos partidas o más, señala que, es menester que tanto los planos como la memoria descriptiva las realice un arquitecto o ingeniero civil colegiado y que estos documentos estos visados por la municipalidad correspondiente, ahora bien no es posible negar la inscripción de un predio en caso no existan antecedentes registrales, por lo que lo correcto es adjuntar documentación del área remanente de cada partida registral que conforma el predio a prescribir, o incluso acogerse a la

cuarta disposición complementaria y final del RIRP, la cual señala que en casos donde no sea posible determinar el área y medidas del área remanente no será necesario el plano y memoria descriptiva, bastará con la documentación técnica del predio a independizarse. En el caso de la presente resolución se dispuso la inscripción de la independización.

En mi opinión, cuando existe acumulación de partidas registrales en este tipo de procedimiento, resulta complejo tanto para el registrador como los profesionales que participan, los abogados del solicitante, los arquitectos o ingenieros que analizan la parte técnica, sin embargo, la presente resolución nos da una luz ante el problema que surge cuando se deben incluir más de 2 partidas registrales.

Resolución N°165-2021-SUNARP-TR-A, de fecha 09 de abril del 2021

Dicha resolución trata sobre la improcedencia de suspensión de título, en dicho caso se pretende prescribir un lote que se encuentra dentro de una partida registral matriz, en dicho procedimiento se emitió una esquila de observación la cual indico la suspensión del título presentado ya que sobre la misma partida existían otros títulos pendientes de inscripción, el solicitante sustenta en su apelación que debido a la suspensión del título se ha dilatado el proceso de calificación y a consecuencia de ello la inscripción solicitada, por lo cual se vulnera el principio de publicidad y el derecho de propiedad.

Registros alega que para que exista suspensión de título debe existir incompatibilidad, en el presente caso varios de los títulos precedentes al solicitante cuando estuvieron en el área de catastro se detectaron superposición de áreas por lo que no resultaba incompatible con el título impugnado, vale decir que no se llegó a calificar el título impugnado por la presunta incompatibilidad con los títulos anteriores, porque se resolvió revocar la suspensión del título y se proceda a la calificación.

Resolución N°706-2012-SUNARP-TR-L, de fecha 13 de abril del 2015

Dicha resolución trata sobre la reserva de calificación por derechos impagos, para comenzar el bien inmueble se adquirió cuando los solicitantes

estaban casados, posteriormente hicieron una separación de bienes, sin embargo, como la adquisición del bien fue antes dicha separación es que se consideró como parte de la sociedad de gananciales.

Ahora bien, en el presente caso se solicita la inscripción de la independización del predio, siendo que los solicitantes solo pagaron diecinueve soles por derechos de calificación, lo que señala la norma es que se debe pagar la totalidad de derechos de calificación registral para proceder a dicha calificación, caso contrario se formulará una reserva de calificación, este pago incluye la presentación del título, que este se califique, y por último que se haga la búsqueda respectiva de los antecedentes registrales.

Vale recalcar que el RGRP señala que no es posible rechazar la presentación de título y a su vez señala que es posible dicho rechazo en caso no se abonen dichos derechos, lo mismo sucede con la inscripción, si no se abonan pagos para la inscripción entonces no se procederá.

Ahora bien, respecto a la exoneración, esta no procederá, a menos de que sean otorgadas conforme a Ley, pero por lo general no proceden. En el caso de la presente resolución la cantidad total a abonar eran S/87.00 soles, sin embargo, solo se abonaron S/19.00 soles, por lo que al no cumplir con el abono íntegro lo correspondiente fue la reserva de la calificación hasta que se pague la totalidad, según el artículo 161 del RGRP el plazo es de 10 días hábiles para dicho abono, dicha resolución concluye en disponer la reserva de calificación del título hasta que se pague la totalidad.

Respecto a dicha resolución, opinamos que resulta un problema este tipo de observación, si bien es cierto la norma señala que se debe pagar el íntegro de los derechos registrales tanto para la calificación como inscripción, lo cual es definido por el registrador, lo que significa que siempre existirá dilación del procedimiento.

Resolución N°997-2015-SUNARP-TR-L, de fecha 21 de mayo del 2015

Dicha resolución trata respecto a la notificación de los sucesores en los procedimientos de prescripción adquisitiva, pues bien, dicho título fue observado ya que el emplazado falleció debiéndose emplazar a sus sucesores, en la apelación sustentan que el emplazamiento debe ser al titular registral, sin

embargo, no es posible emplazar a un fallecido, debiéndose velar por el principio de legalidad.

Asimismo, dicha resolución señala que los emplazados tienen el derecho de contradecir u oponerse al procedimiento, vale decir que la notificación de la prescripción no solo es para comunicarles el futuro cambio de titularidad sino para que ellos hagan valer su derecho de propiedad si lo consideran.

Ahora bien, cuando una persona fallece, tanto sus bienes, derechos como obligaciones serán asumidos por sus sucesores, en dicho caso la única sucesora inscrita en la partida fue la viuda del causante, indicándose también la notificación a quienes crean que tengan el derecho sobre el inmueble a prescribir, por lo que los solicitantes cumplieron con notificar a través de edictos, por lo que se concluye que se emplazó correctamente, por lo que revocan la observación y dispusieron la inscripción.

Por lo que opinamos, que efectivamente el emplazamiento al titular registral resulta de mucha importancia puesto que su derecho de propiedad de alguna manera se está viendo afectado, ahora bien, si fallece, quienes serán emplazados serán los sucesores, entonces en muchos casos hay bastantes líneas de sucesión entre hijos, si fallece uno de ellos ingresan los nietos y así sucesivamente, por lo que es necesario revisar bien a quienes se les debe emplazar.

2.2.2.4. Legislación peruana

Constitución Política del Perú

Debemos comenzar con nuestra carta magna, señala en su artículo 2 numeral 16 que todos tenemos derecho a la propiedad. Este derecho se vincula al tema de investigación puesto la prescripción adquisitiva de dominio es una manera de adquirir la propiedad a través de la posesión continua, pacífica y pública, junto con otros requisitos.

El Doctor Luis Castillo Córdova (2005) señala que los derechos indicados en el artículo 2 de la constitución definen un contenido material de autonomía de la persona, vale decir vienen a ser libertades públicas o derechos personales. (pág. 116). Asimismo Varsi Rospigliosi (2014)

señala que el hogar es un lugar en donde habita el individuo el cuál genera un sentimiento de seguridad y bienestar. (pág. 744). Vale decir que, el derecho de propiedad no solo es un derecho físico sino que dentro de el estan inmersos sentimientos de las personas, ya que muchos consideran su propiedad como un hogar.

Ahora bien, según Luigi Ferrajoli (2004) los derechos patrimoniales son derechos singulares, negociables, disponibles, y horizontales. (págs. 45-50). El derecho de propiedad es un derecho patrimonial, es decir es un derecho singular porque existe un propietario para cada bien, puede ser más de uno, por ejemplo esposos o sucesiones, es disponible porque lo puedes usar o lo puedes vender o donar a otra persona, negociable porque al transferirlo pones el precio, y horizontal porque puede existir una relación de carácter contractual , sucesoria entre otras.

Si bien es cierto, nuestra constitución no señala expresamente la adquisición de bienes inmuebles por prescripción adquisitiva de dominio sin embargo, nos otorga el derecho de propiedad, el cual aplicándose el tema de investigación y el cumplimiento de una serie de requisitos es posible adjudicarse este derecho, por otro lado, surge la pregunta ¿Qué sucede con el derecho de propiedad del titular registral?, pues bien durante el procedimiento tendrá la posibilidad de tener conocimiento de dicha prescripción a través de registros públicos, en mérito del principio de publicidad, vale decir si el propietario desea saber la situación jurídica de su inmueble podrá solicitar una copia literal de la partida registral o visualizarla por la página web de la Sunarp, tomando conocimiento de la inscripción de la anotación preventiva, en ese instante es su deber interponer una oposición por escrito ante la notaria que es la responsable del procedimiento, por lo cual dicho procedimiento pasaría a la vía judicial.

Ahora bien, la oposición solo será válida hasta antes de inscripción definitiva de la propiedad a favor de los solicitantes de registros públicos, asimismo otra manera de tener conocimiento de dicho procedimiento por parte del titular registral será al momento de la publicación de edictos así

como el pegado de cartel en la propiedad, por lo que no se vulnera el derecho de propiedad del titular registral puesto que tiene maneras fáciles y legales para tomar conocimiento así como hacer valer su derecho.

Por último, si bien es cierto la mayoría de bienes inmuebles se adquiere por medio de compraventa, claro, también están las donaciones, adjudicaciones, anticipo de legítima, pero todos esos modos son de adquisición inmediata, siendo que nuestra legislación permite adquirirla propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, la cual es la más económica, puesto que no requiere que el posesionario gaste miles de soles en adquirir un propiedad, sin embargo, el posesionario debe cumplir con una serie de requisitos entre ellos el tiempo, en caso de la legislación peruana, para la prescripción adquisitiva notarial el tiempo mínimo de posesión es de diez años.

Código Civil Peruano

Los artículos 950 al 953 señalan que, la propiedad de los bienes inmuebles se obtiene a través de la prescripción adquisitiva de dominio, al cumplirse con la posesión pública, continua y pacífica.

Asimismo, respecto al plazo se indica que se adquirirá a los cinco años cuando exista justo título que pruebe la posesión o a los diez años si no existiera justo título. Respecto a la interrupción de plazo posesorio se señala que será si es que este se interrumpe por un periodo mayor a un año, si fuera menos de ese tiempo podrá restituirse.

Respecto a nuestra legislación, es clara en cuales son los requisitos básicos o pilares fundamentales, si bien es cierto se debe ejercer posesión pero esta debe ser pública, vale decir que las personas conozcan que el solicitante vive en el inmueble, continua es decir que ejerza posesión durante un tiempo sin haber interrupción, y por último que dicha posesión se pacífica vale decir que la posesión haya sido adquirido in violencia, dolo, o producto de usurpación o similar, asimismo debe existir buena fe por parte del solicitante.

Ley N°27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarios de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

Dicha ley regula parte del procedimiento, la cual indica que para su inicio en Registros Públicos es necesario presentar un formulario registral, en efecto cuando nosotros nos acercamos para presentación de nuestra solicitud es necesario llenar formulario en el cual se debe indicar nombres y apellidos del presentante, número de DNI, dirección, asimismo indicar nombres de los prescribientes, dirección a prescribir y el número de partida registral, junto con la solicitud y anexos.

Por otro lado, la ley también señala que es posible la independización del predio o lote a prescribir de su terreno matriz, así como también se cuenta con la opción de la declaración de fábrica junto con el procedimiento de prescripción, pero este es opcional.

Aunado a ello dicha ley recalca que no es impedimento prescribir varios lotes de un solo terreno matriz, sin embargo, señala que habrá suspensión de calificación de título hasta que se inscriba el anterior, vale decir que la calificación será de título por título, uno por uno.

Respecto al reglamento de esta ley, Decreto supremo N°035-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano el ocho de noviembre del dos mil seis, señala que el reglamento solo será aplicable a predios urbanos o predios que tengan aprobación de habilitación urbana, por otro lado recalca cual es la función que cumplirá el notario, resaltando que son responsables de velar por la legalidad de la documentación presentada, asimismo señala que, es de su competencia el saneamiento de predios mediante trámites no contenciosos.

Por otro lado, dicho reglamento menciona en su artículo 13 que los verificadores registrales son los primeros en revisar la

documentación técnica contrastada con los datos del terreno que figuran en la partida registral, vale decir en caso existieran discrepancias u observaciones darán cuenta al registrador a través de un informe técnico, aunque si no hubiera observaciones también emitirán dicho informe.

También resulta aplicable supletoriamente el contenido del Código procesal civil, así como también se indica la documentación que se debe presentar al inicio del procedimiento, las notificaciones correspondientes y el pegado de carteles, así como los avisos en el diario el Peruano y el periódico de mayor circulación en la provincia , en caso de Tacna es el diario Sin fronteras, por último el reglamento señala que posterior al acta final se procederá a la inscripción en los registros públicos, asimismo indica que la oposición será en cualquier momento del procedimiento, la cual deberá ser presentada de manera escrita, sin embargo puede ser un tercero no necesariamente algún titular registral.

Cabe mencionar, que la presente ley otorga mucho orden a este procedimiento sin embargo al realizar la presente tesis se han detectado falencias en el planteamiento de algunos artículos, lo cual es menester rectificar para mayor seguridad jurídica.

Por otro lado, resulta bastante práctico que la presente ley nos faculta hacer este tipo de procedimientos junto con la declaratoria de fábrica, aunque en la realidad el porcentaje de solicitudes que incluyan ambas pretensiones son muy escasas.

T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos – Resolución N°126-2012- SUNARP-SN

En el presente trabajo de investigación no se trata directamente del tema de oposición en este tipo de procedimiento, sin embargo, es menester señalar que el reglamento indica que las oposiciones no se aplican a las inscripciones que figuren en el registro, las oposiciones deberán ser presentadas por escrito en sede notarial, posteriormente

derivar el expediente al poder judicial, al juzgado correspondiente, teniendo las partes, demandante y demandado un plazo para interponer demanda y contestar la misma.

Por otro lado, las instancias en el procedimiento registral son dos, por un lado, se tiene al registrador y en casos muy complejos donde se apele tendrá que intervenir el tribunal registral. Debemos de tener en cuenta que al momento de la calificación en caso de la primera instancia cuando se observan los títulos y estos ya han sido observados, al ingreso de la subsanación el registrador no podrá hacer nuevas observaciones.

Respecto a las anotaciones preventivas, el reglamento señala que son asientos que actúan como reserva de un derecho a inscribir, vale decir que son provisionales, estas tendrán la vigencia de un año. Asimismo, se cuenta con un archivo registral, en el cual se guardan varios documentos entre ellos los títulos archivados, con todos sus anexos.

Por último, cabe recalcar que dicha normatividad nos clarifica por dónde va el procedimiento, que pasos se deben seguir, así como las indicaciones claves durante las etapas del procedimiento, y las diversas diligencias que se realizan dentro de la sede registral.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Para comenzar dicho reglamento describe los diferentes rubros que contiene una partida registral, son seis:

a) El antecedente nominal, en este rubro se indica de donde proviene la partida registral, es decir se indicará su partida matriz o ficha registral, o de donde nace la partida.

b) La descripción, se especificará las características físicas del predio, por ejemplo, en donde se localiza, cuanto es el área y linderos, entre otros.

c) Los títulos de dominio, es este rubro se indica los diferentes propietarios que tiene el predio a través del tiempo y los actos con los que se hace dicho traslado, por ejemplo, dirá el nombre del nuevo propietario que adquirió la propiedad por compraventa indicándose la fecha, escritura pública, nombre de notaria, presentación del título, etc.

d) Las cargas y los gravámenes, es este rubro se registran por ejemplo hipotecas, también medidas cautelares, entre otros.

e) Cancelaciones, en este caso cuando se extinga alguna carga o gravamen.

f) Otros

En su artículo 14 señala que la intervención deberá de ser de ambos cónyuges, evidentemente esto aplicará solo para casos, cuando hayan adquirido el bien dentro de la vigencia de la sociedad de gananciales, vale decir después de haber contraído matrimonio, en mi opinión y por la experiencia hay casos en los cuales se adquiere bienes dentro del matrimonio sin embargo el cambio de estado civil en el DNI es tardío o simplemente nunca se llega a hacer dicho cambio. Por lo cual, considero pertinente la presentación de la partida o acta de matrimonio de ser el caso.

El reglamento también nos habla de la independización que en la mayoría de casos materia de análisis ha ocurrido, entendiéndose por independización en la creación o apertura de una nueva partida registral para cada predio o unidad inmobiliaria, vale decir que dicho predio se desmembrará del predio matriz para formar parte otra partida registral. Asimismo, se señala que para independizar un predio debe contar con planos que indiquen el área y perímetro, y también planos del área remanente.

Dicho reglamento también nos habla de la acumulación de predios, siendo este un acto que tiene como finalidad abrir una nueva partida registral y cerrar las anteriores dependiendo de cuantas partidas

comprendan la acumulación solicitada, para esto es menester que las partidas que se pretender acumular constituyan un todo, sean del mismo propietario y solicitada por él, se presente un plano de acumulación y otros requisitos que pida registros públicos.

Respecto a la anotación preventiva en casos de prescripción adquisitiva de dominio serán inscritas en el rubro de cargas y gravámenes, adjuntando la solicitud y los planos debidamente visados.

2.2.2.5. Legislación Internacional

a. Argentina

La normativa de la prescripción consta en el Código Civil de la República de Argentina, ubicado en el Libro Tercero - de los Derechos Reales, Título V, del dominio de las cosas y del modo de adquirirlo, del artículo 2506 al 2570.

Tipos de Dominio

Existe el dominio perfecto, cuando la manera de adquisición del bien resulta perpetua, y el dominio será imperfecto cuando deba transcurrir cierto tiempo después del registro o cuando exista condición. Si bien es cierto, el dominio tiene carácter de perpetuo sin embargo la ley argentina señala que si después de transcurrido cierto tiempo otro puede adquirir la propiedad por prescripción.

Cabe resaltar que Argentina es el único país a parte de Perú, en Latinoamérica, que regula la prescripción adquisitiva de dominio por la vía notarial, está establecida en la Ley N°24374, promulgada el 22 de setiembre de 1994.

Requisitos

Respecto a los requisitos, son los mismos que en nuestro país, sin embargo, el plazo de posesión será de 03 años y exige que la causa sea lícita, así como también que sea un inmueble urbano destinado solamente a casa habitación. Algo novedoso es que esta ley si permite la prescripción notarial de predios rurales.

Dentro de los requisitos que solicita esta ley, según su artículo 6 es la presentación de una solicitud en la cual se indicará la dirección a prescribir, área y medidas, las características del inmueble, una declaración en donde el solicitante conste el origen y tiempo de posesión.

Ahora bien, el papel de la escribanía, es notificar al titular del dominio tanto en su domicilio conocido, así como notificación por edictos tanto en el diario oficial como en el local, dicho titular del dominio tendrá el plazo de 30 días para oponerse y si no hubiera dicha oposición la escribanía realizará la escritura y posteriormente su inscripción al registro. En caso el inmueble sea del dominio del estado la escritura será de manera inmediata.

Dicha inscripción se convertirá en un dominio perfecto luego de diez años de posesión, plazo que se contará desde el registro.

b. México

En este caso, cuentan con el Código Civil Federal de México el cual desarrolla en su Libro Segundo- De los Bienes Título Séptimo, del Capítulo I al Capítulo VI el tema de prescripción, desde el artículo 1135 al 1180, en la cual se desarrolla:

Tipos de Prescripción

Este código reconoce dos tipos de prescripciones, la positiva y la negativa, la positiva al igual que en nuestro país se le llama también usucapión, esta es aplicable tanto a bienes muebles como inmuebles, en cambio la prescripción negativa se refiere a la pérdida de derechos sobre un bien por el transcurso de un tiempo determinado.

Requisitos

Los requisitos que exige la legislación mexicana son cuatro, primero que el prescribiente tenga concepto de propietario, asimismo que la posesión sea pública, pacífica y continua, a comparación de Perú este exige un requisito más que es tener concepto de propietario, y es que en nuestro país ese requisito se sobreentiende al tener buena fe y cumplir con el requisito de posesión pública

ya que el prescribiente se debe comportar como propietario y que sus amistades, vecinos familiares, entre otras personas tengan conocimiento que la persona ejerce posesión y se comporta como propietario.

Plazo

Respecto al plazo la legislación mexicana exige que para prescribir bienes inmuebles sea en cinco años en caso se cumplan con los 4 requisitos del artículo 1151 del Código Civil Federal de México o cuando dicho inmueble haya sido objeto de una inscripción de posesión. Por otro lado, se exigen 10 años de posesión cuando el prescribiente ha poseído de mala fe siempre y cuando cumplan con los requisitos del artículo 1151.

Y por último el plazo para prescribir aumentara en una tercera parte en caso el posesionario no haya tenido los cuidados necesarios sobre el bien inmueble, vale decir si es una finca y este no haya cultivado plantas, vegetales o árboles durante la mayor parte del tiempo o si fuera una finca urbana no haya realizado las reparaciones requeridas o haya estado deshabitada por mucho tiempo.

En caso de Perú, el requisito es que sea 5 años cuando exista justo título, vale decir escritura pública de compraventa, o de donación o adjudicación u otro tipo de escritura, o si hay documento privado de compraventa, etc., o también se podrá prescribir luego de diez años cuando no medie justo título, sin embargo, la buena fe es un requisito obligatorio, es decir probar que se ha vivido en el inmueble durante los años consignados en la solicitud, o probar el tracto sucesivo.

Por otro lado, opinamos que en caso de México cuando se refieren a una prescripción de mala fe resulta contradictoria con los requisitos de posesión pacífica, continua y pública tal cual lo describe el artículo 1152 en sus fracciones III y IV, así como su artículo 1154, 1155 y 1158 del mismo texto normativo.

c. España

Este país cuenta con el Código Civil Español el cual desarrolla en su Libro IV- De las obligaciones y contratos Título XVIII, del Capítulo I y II el tema de prescripción, desde el artículo 1930 al 1960, en la cual se desarrolla:

Tipos de Usucapión

En caso de España, el término más común es Usucapión, aunque también es llamada prescripción adquisitiva, la cual puede ser ordinaria o extraordinaria, donde su característica principal es el ejercicio de la posesión del bien.

Respecto a la usucapión ordinaria es cuando ha sido adquirida ya sea por buena fe o por poseer un justo título, regulado en su artículo 1940.

Ahora bien, la usucapión extraordinaria exige que concurren un plazo de posesión más extenso y la ausencia de buena fe o falta de justo título.

Requisitos

Los requisitos de la usucapión ordinaria, según el artículo 1940 y 1941, son ejercer posesión como propietario o dueño, ininterrupción y continuidad, posesión pacífica y pública, por último, tener buena fe y justo título, ha de tenerse en cuenta que en España el justo título equivale a un contrato en el cual se ha transferido legalmente el inmueble, por lo cual estará sujeto a la veracidad y validez.

Por otro lado, la usucapión extraordinaria exige que el poseedor haya tenido conducta de propietario, de manera pacífica, pública y sin interrupción alguna, la manera de actuar del poseedor se le llama animus domini, ya que quien pretende la prescripción del inmueble debe actuar como dueño del bien ante todos, vale decir que los vecinos u otras personas tengan conocimiento de que el poseedor vive en dicho inmueble. En este caso no es requisito el justo título ni buena fe.

Plazos

La usucapión ordinaria exige el plazo de 10 años entre presentes y el plazo de 20 años entre ausentes, vale decir si el propietario vive fuera del país o ultramar.

En caso de la usucapión extraordinaria en bienes inmuebles el plazo será de 30 años de manera continua es decir no debe existir interrupción alguna, regulado en el artículo 1959.

Respecto a la interrupción del plazo de posesión se contabilizará cuando esta tenga más de un año, pudiendo ser interrupción civil, cuando es debido a una citación judicial o conciliación, o interrupción natural, cuando sea por cualquier otra causa.

d. Costa Rica

Este país también cuenta con un Código Civil, el cual desarrolla en su Libro III- De las obligaciones, Título VI de la prescripción, del Capítulo I al Capítulo VI desde el artículo 850 al 883, en la cual se desarrolla:

Tipos de prescripción

Se tienen dos tipos, la prescripción positiva y la prescripción negativa.

Respecto a la prescripción positiva, permite la adquisición de un bien ya sea mueble o inmueble sin embargo debe existir un documento previo de transferencia o también llamado justo título y buena fe.

Respecto a la prescripción negativa, en este caso resulta opuesto a la positiva, en este caso se pierde un derecho, y el único factor es el tiempo.

Requisitos

Según el artículo 853 la prescripción positiva requiere la existencia de un título traslativo de dominio, así como la buena fe y el ejercicio de la posesión, sin embargo, según el artículo 854 de dicho código civil es menester contar con un justo título, asimismo en mérito al artículo 856 se exige que la posesión cumpla con cuatro requisitos, al igual que nuestro país que sea una posesión continua, pública y pacífica, aunado a ello que la posesión sea en calidad de propietario.

En caso de haber adquirido la posesión con violencia, el plazo comenzará a contar desde que se haya culminado con dicho factor de mala fe.

Para la prescripción negativa, el único requisito que la ley alega es el transcurso de diez años, vale decir este tipo de prescripción castiga al propietario por no actuar como dueño.

Plazo

Para la prescripción positiva en caso de bienes inmuebles el plazo deberá ser de diez años de posesión continua junto con los requisitos antes mencionados. Ahora bien, el plazo se interrumpirá en caso existiera alguna gestión judicial o haya transcurrido más de un año del no ejercicio de la posesión sobre el bien.

Para el caso de prescripción negativa, basta el plazo de diez años para que el propietario pierda el derecho. Dicho plazo se interrumpe por la existencia de gestiones judiciales o también si existiera alguna causa extrajudicial.

2.3. DEFINICION DE TÉRMINOS

a) Prescripción Adquisitiva de Dominio

Es la facultad que tiene el poseedor para obtener la titularidad de un bien inmueble después de 10 años de posesión sin justo título o, después de 5 años de posesión con justo título.

b) Posesión

Es un derecho real que ejerce el poseedor inmediato sobre un bien inmueble.

c) Calificación registral

Es la evaluación que realiza el registrador público a las solicitudes de anotación preventiva o definitiva requeridas por los notarios.

d) Observación

Son defectos detectados por el Registrador Público al momento de calificar la solicitud de Anotación Preventiva o Definitiva.

e) Justo Título

Es aquel documento de fecha cierta, en el cual se manifiesta la voluntad de las partes de celebrar un acto jurídico, el cual sirve como medio probatorio de un posesión continua, pacífica y pública.

f) Anotación Preventiva:

Es aquella inscripción que se realiza en la partida registral sin embargo tiene carácter provisional, es la inscripción previa a la inscripción definitiva.

g) Anotación de inscripción definitiva:

Es el resultado inscrito a consecuencia de la solicitud de anotación preventiva.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. VARIABLES: OPERACIONALIZACIÓN

3.1.1. Identificación de la Variable Independiente

a. Prescripción Adquisitiva de Dominio: Es el modo que tiene el poseedor inmediato de buena fe que, mediante la posesión continua, pública y pacífica, tiene el derecho de acudir vía notarial para que se le declare propietario del bien, y este acto se inscriba en Registros Públicos.

3.1.1.1. Dimensiones e indicadores de la variable independiente

Dimensión 1: Prescripción Adquisitiva de Dominio Con Justo Título.

Indicador de la dimensión 1:

- Escritura Pública
- Documento Privado

Dimensión 2: Prescripción Adquisitiva De Dominio Sin Justo Título.

3.1.1.2. Escala de Medición: Nominal

3.1.2. Identificación de la Variable Dependiente

a. Calificación Registral: Es la valoración o apreciación que realiza el registrador público de la oficina registral de la zona, a la solicitud de anotación preventiva y a la escritura pública para la anotación definitiva que presenta el notario público en casos de prescripción adquisitiva de dominio.

3.1.2.1. Dimensiones e indicadores de la variable dependiente

Dimensión 1: Calificación de Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio

Indicador:

- Con Esquela de Observación:
 - Observaciones Jurídicas
 - Observaciones Técnicas

- Observaciones Administrativas
- Inscripción de Anotación preventiva

Dimensión 2: Calificación de Solicitud de anotación definitiva de prescripción adquisitiva de dominio

Indicador:

- Esquela de Observación
 - Observaciones Jurídicas
 - Observaciones Técnicas
 - Observaciones Administrativas
- Inscripción de Anotación definitiva

3.1.2.2. Escala de medición: Nominal

Operacionalización de Variables

Tipos de Variables	Dimensiones	Indicadores	Escala de Medición
Prescripción Adquisitiva de Dominio	<ul style="list-style-type: none"> - Prescripción Adquisitiva de Dominio con Justo Título. - Prescripción Adquisitiva de Dominio sin Justo Título. 	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura Pública - Documento Privado 	Nominal
Calificación Registral	<ul style="list-style-type: none"> - Calificación de Solicitud de anotación Preventiva de Prescripción adquisitiva de dominio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Con Esquela de Observación: <ul style="list-style-type: none"> ○ Observaciones Jurídicas ○ Observaciones Técnicas 	Nominal

	<p>- Calificación de Solicitud de anotación definitiva de Prescripción adquisitiva de dominio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Observaciones Administrativas - Inscripción de Anotación preventiva - Esquela de Observación <ul style="list-style-type: none"> ○ Observaciones Jurídicas ○ Observaciones Técnicas ○ Observaciones Administrativas - Inscripción de Anotación definitiva 	
--	---	---	--

3.2. TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Enfoque de investigación

La presente tesis resulta de enfoque mixto, debido a que se aprecian tanto los enfoques cualitativos y cuantitativos, vale decir que, respecto al enfoque cuantitativo se desprende que, a partir de los datos estadísticos recogidos y plasmados en las figuras y tablas correspondientes respecto a las variables de estudio, asimismo el enfoque resulta cualitativo porque se estudiaron las diversas observaciones que realiza el registrador público a las solicitudes ya sea de anotación preventiva o definitiva en los procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, así como los diversos justos títulos que presentaron los solicitantes, todo ello mediante la técnica de análisis documental y el instrumento guía documental.

3.2.2. Tipo de investigación

a) Por la finalidad

Es este caso el tipo de investigación por su propósito o finalidad, corresponde a una investigación aplicada, también llamada práctica, ya que nuestra finalidad es plantear propuestas de solución a las principales observaciones que hace el registrador al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva y también al momento de la calificación de anotación definitiva de casos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

b) Por el origen de las fuentes

La investigación por el origen de la información será empírica o de campo, toda vez que evaluamos partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados respecto a la inscripción de propiedad en registros públicos de Tacna mediante prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna durante los años 2021 al 2023.

Asimismo, la investigación también resulta documental, toda vez que cuando se recibió la información de registros públicos respecto a la cantidad de partidas registrales que tengan inscripción de prescripción adquisitiva de dominio entre los años 2021 al 2023, dicha información se revisó mediante la página web “Conoce Aquí- Consulta gratis tu partida registral” así como en “Síguelo Sunarp Plus”.

c) Por el ámbito

La presente investigación jurídica por el ámbito en que se desarrolla es teórico práctico, por un lado teórico toda vez que se analizó tanto información de internet respecto a las partidas registrales y sus respectivos títulos archivados que son materia de análisis, así como la normativa vigente respecto a la materia de investigación; por otro lado resulta práctica ya que se propondrá soluciones a las diversas observaciones que se generan en estos procedimientos a través de proyectos de ley respecto a la rectificación de diversos artículos en la normativa vigente.

Por último, la presente investigación es socio jurídica porque al ser una investigación tanto empírica o de campo y a su vez documental, sabremos como afecta a la sociedad, respecto a los principios del derecho que se vulneran.

3.2.3. Nivel de la investigación

a) Descriptiva

En este caso investigaremos, estudiaremos, describiremos y analizaremos las principales observaciones que realiza el registrador público en los casos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

b) Correlacional

En la presente investigación se buscó determinar una relación entre las variables, tanto de la prescripción adquisitiva de dominio, como variable independiente, así como la calificación registral, como variable dependiente, vale decir, permitió descubrir la

vinculación existente entre las observaciones que realizó el registrador público en dicho procedimiento.

c) Explicativa

La investigación se centra en indagar las principales observaciones que hace el registrador público en casos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial, nuestra finalidad es responder a este fenómeno con la propuesta de soluciones que se puedan aplicar en la realidad, y así contribuir a una mejor administración de justicia.

3.2.4. Diseño de Investigación

La presente investigación fue no experimental, toda vez que no se realizó ninguna manipulación directa en las variables de estudio, asimismo habiéndose revisado partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados no se realizó ninguna modificación.

Es por ello que, esta investigación se encuadra en los siguientes diseños: i) Diseño Descriptivo: se estudiaron las diversas observaciones que realiza el registrador en la calificación registral; ir) Diseño Explicativo: En la medida en que se realizaron indagaciones de las variables estudiadas; iii) Diseño estadístico: por la vinculación estadística de las variables, materia de la presente tesis.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO

3.3.1. Población

Para Carrasco Diaz (2006): “La población es el conjunto de todos los elementos que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación.” (págs. 236-237).

Vale decir que la población corresponde a la totalidad de elementos a estudiar y/o analizar que son parte de la investigación, estos pueden ser carpetas fiscales, expedientes, partidas registrales, títulos archivados, o también pueden ser personas, ya sean estas clasificadas según lo que se pretende investigar, por ejemplo pueden ser fiscales en casos de tesis sobre temas penales, o jueces ya sean de primera instancia o de sala, o abogados, etc., quedando claro que la población dependerá del tema a investigar, teniendo en cuenta las variables.

La población está conformada por el total de 94 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados por inscripción por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna entre los años 2021 al 2023.

3.3.2. El muestreo

Para Hernández Sampieri (et al)(2014):

Las muestras son de dos tipos, se tiene la muestra probabilística como la no probabilística, en la primera señalan los autores que primero se debe definir las singularidades de la población, posteriormente se seleccionara de manera aleatoria cuales serán parte de la muestra, vale decir que en este grupo todos los elementos de la población tienen la misma oportunidad de ser elegidos, claro ejemplo el de comprar un boleto de lotería y tener la posibilidad de ganar; en cambio en la muestra no probabilística dependerá de la finalidad del investigador en la investigación, es por ello que la muestra deberá tener ciertas peculiaridades. (págs. 175-176)

En la presente investigación se realizó un muestreo no probabilístico, vale decir que, la muestra se eligió respecto a las características en cada partida registral con su respectivo número de título archivado respecto a las necesidades de la presente investigación, toda vez que fue la investigadora quien hizo dicha selección.

3.3.3. Muestra

La muestra está conformada por 68 partidas registrales con sus respectivos números de títulos archivados respecto a inscripción de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna en los años 2021 al 2023.

Tipo de muestreo: No probabilístico y por conveniencia del investigador

Unidad de análisis: Partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados inscritos por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna en los años 2021 al 2023.

3.3.3.1. Criterios de inclusión de la muestra

- Partidas registrales en las cuales se hayan inscrito de manera definitiva propiedades por medio de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna durante los años 2021 al 2023.

- Partidas registrales en las cuales se hayan iniciado solicitudes de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial antes del año 2021 pero que hayan sido inscritas de manera definitiva durante el 2021 hasta el 2023.

3.3.3.2. Criterios de exclusión de la muestra

- Partidas registrales en las cuales se hayan inscrito propiedades por medio de prescripción adquisitiva de dominio por mandato judicial o a través de las Municipalidades en la provincia de Tacna durante el 2021 al 2023.

- Partidas registrales que cuenten con inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio entre los años 2021 al 2023 pero que se hayan inscrito de manera definitiva en el año 2024 o exista cancelación de asiento de anotación preventiva.

3.3.4. Unidad de Análisis

Compuesta por 68 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados inscritas por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna en los años 2021 al 2023.

3.4.TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

3.4.1. Técnica

La técnica que se empleó en la presente tesis fue el análisis documental, respecto a los datos obtenidos de las 68 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados respecto a inscripciones por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial durante el 2021 al 2023.

3.4.2. Instrumento

Se empleó la Guía o Ficha de análisis documental que permitió la recolección de información de 68 partidas registrales junto con sus respectivos

títulos archivados respecto a inscripciones por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial durante el año 2021 al 2023.

Asimismo, dicha guía permitió recoger datos respecto a ambas variables de estudio.

3.5.PROCESAMIENTO, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

Para el análisis de datos plasmados en la ficha de análisis documental, se emplearon tablas estadísticas descriptivas y medidas de resumen, así también se verificaron las hipótesis aplicándose la estadística descriptiva.

Por otro lado, se emplearon datos estadísticos, toda vez que se realizaron gráficos pastel junto con sus respectivas tablas e interpretación, lo que permitió esquematizar la presente tesis, por lo que se utilizaron programas de Microsoft Excel.

Por último, la discusión de los resultados se hizo a raíz del análisis de las interpretaciones, tomándose también en cuenta la teoría del tema.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO

4.1.1. Fase de formulación del problema

Respecto al problema materia de la presente investigación se inició a razón de poder estudiar las diferentes observaciones que realizan los registradores públicos al momento de la calificación de las solicitudes, tanto en anotación preventiva como anotación definitiva en procedimientos de prescripción adquisitiva vía notarial.

Dicho problema lo notamos desde hace pocos años atrás cuando comenzamos a trabajar en un estudio jurídico civil y posteriormente en notaria, en donde la mayoría de casos ingresados a registros públicos era observado, existiendo falencias en la normativa, todo ello respecto a dichos casos en la provincia de Tacna.

Es por ello que en la presente investigación se recabó información de 68 partidas registrales y sus respectivos títulos archivados para tener conocimiento de cuáles son las observaciones más frecuentes, vale decir que, se evidenció que muchos de ellos fueron observados, es por ello que plantearemos una solución, a fin de buscar un eficiente procedimiento en sede tanto notarial como registral, que permita un mejor servicio a la comunidad.

4.1.2. Fase de recolección de información

Para recabar la información de la presente investigación, en mérito de la ley de transparencia enviamos una solicitud simple de fecha 04 de enero del 2024 la cuál fue presentada de manera física en SUNARP- Zona XIII- Tacna, solicitando información de los números de partidas registrales o número de título respecto prescripciones adquisitivas de dominio en la provincia de Tacna durante los años 2021 al 2023, dicha información fue brindada a través del oficio N°00006-2024-SUNARP/ZRXIII/UA/AIP con fecha 12 de enero del 2024.

Una vez recibida la información, a través de la página web Conoce aquí – Consulta gratis tu partida registral, fuimos consultando las diferentes partidas registrales

evidenciándose que había algunas con inscripción por vía judicial y administrativa, las cuales fueron excluidas, y nos quedamos solo con las inscripciones realizadas por vía notarial teniendo en cuenta tanto los criterios de inclusión como exclusión.

Una vez revisadas las partidas registrales, se procedió al inicio de la recolección de datos de 68 partidas registrales, plasmados en la ficha o guía de análisis documental en los cuales llenamos los números de partidas registrales, así como los números de título.

Por último, nos dirigimos a Sunarp Tacna, para la visualización y revisión de los títulos archivados, los cuales nos permitieron llenar la totalidad de datos requeridos para la presente investigación.

4.1.3. Fase de procesamiento de resultados

Una vez registrados todos los datos en la ficha de análisis documental respecto a las 68 partidas registrales junto con sus respectivos números de título, dichos datos se tabularon y procesaron a través del programa Microsoft Excel, asimismo se crearon los gráficos pastel respecto a las variables de investigación, los mismo que se encuentran plasmados en el presente informe junto con sus figuras, tablas e interpretación correspondiente.

4.1.4. Presentación de resultados

De toda la información recibida, se procesaron 68 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados a través del programa Microsoft Excel, creándose tablas y figuras, mediante la aplicación de la estadística descriptiva, por lo que posteriormente se analizó e interpretó cada una de ellas.

4.2. RESULTADOS - TABLAS Y FIGURAS

4.2.1. Resultados de guía de análisis documental respecto a las partidas registrales y sus respectivos números de título archivado

Se revisaron 68 partidas registrales con sus respectivos títulos archivados inscritos en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos- Zona XIII-Tacna, respecto a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial inscritos con anotación definitiva dentro de los años 2021 al 2023 en la provincia de Tacna, incluyéndose datos

tanto de la variable independiente como dependiente, las cuales nos ayudaran a arribar a las conclusiones de la presente investigación, conforme al detalle siguiente:

Tabla 1

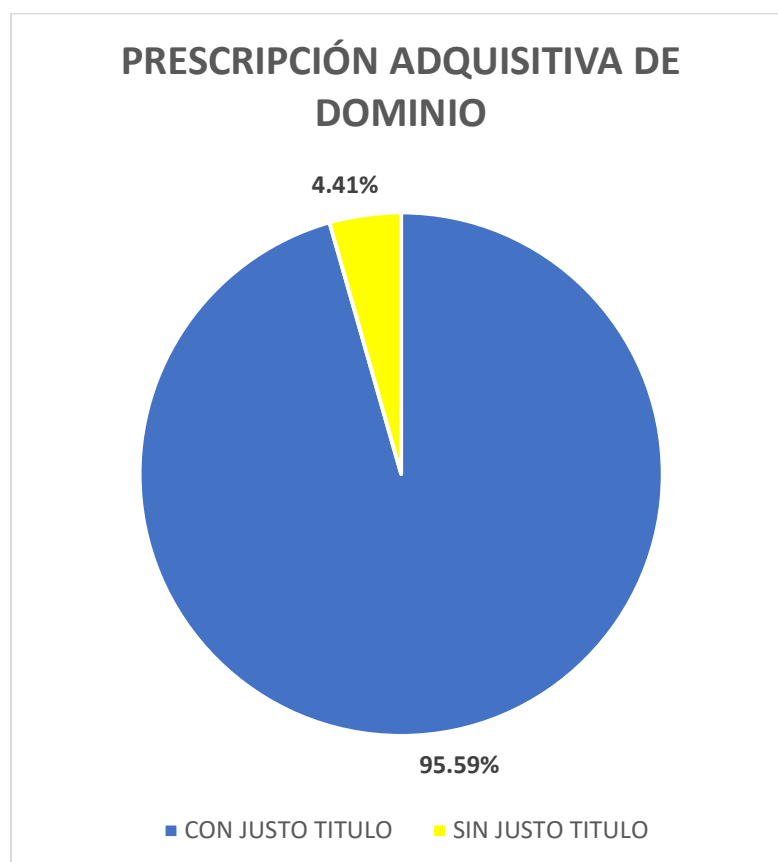
Prescripción Adquisitiva de Dominio Con Justo Título o Sin Justo Título

Prescripción Adquisitiva de Dominio	Cantidad	Porcentaje
Con Justo Título	65	95,59%
Sin Justo Título	03	04,41%
Total	68	100 %

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos.

Figura 1

Prescripción Adquisitiva de Dominio Con Justo Título o Sin Justo Título



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 1

Interpretación

En la tabla y figura 1 se verifica el tipo de Prescripción Adquisitiva de Dominio analizada. De un lado, el 95,59% de las Prescripciones Adquisitivas de Dominio analizadas presentaron un justo título para su procedimiento notarial, mientras que el 4,41% no presentaron justo título.

El propósito del análisis del tipo de prescripción adquisitiva de dominio ya sea con justo título o sin justo título es develar la buena fe del prescribiente, así como la acreditación de la posesión pública, pacífica y continua.

Tabla 2

Prescripción adquisitiva de Dominio con Justo Título

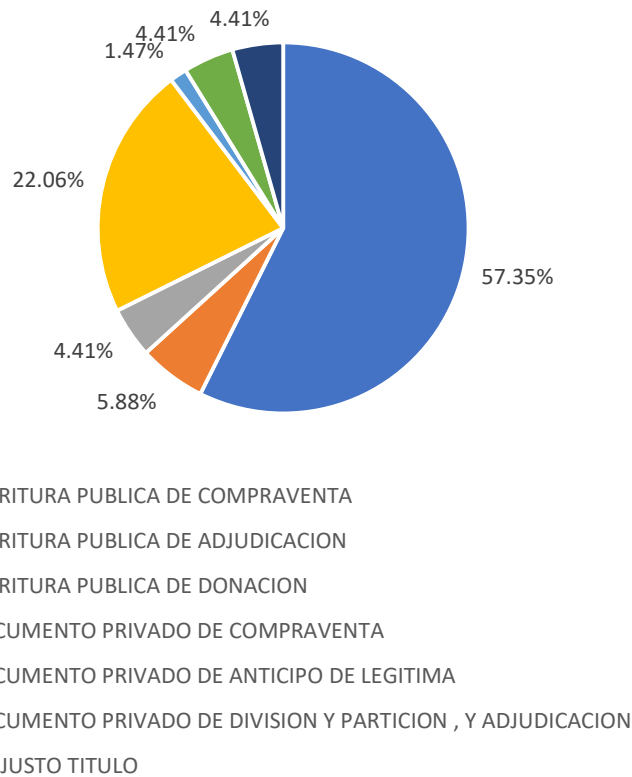
Documento Presentado	Cantidad	
Porcentaje		
Escritura Pública de Compraventa	39	57,35%
Escritura Pública de Adjudicación	04	05,88%
Escritura Pública de Donación	03	04,41%
Documento Privado de Compraventa	15	22,06%
Documento Privado de Anticipo de Legítima	01	01,47%
Documento Privado de División y Partición y Adjudicación	03	04,41%
Sin justo título	03	04,41%
Total	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 2

Prescripción adquisitiva de Dominio con Justo Título

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TÍTULO



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 2.

Interpretación:

En la tabla y figura 2 se evidencia que del 95.59% de prescripciones adquisitivas de dominio con justo título, el 57,35% presentaron escritura pública de compraventa, el 22,06% presentaron documento privado de compraventa, el 05,88 % presentaron escritura pública de adjudicación, el 04.41 % presentaron escritura pública de donación, 04,41% presentaron documento privado de División y Partición, y Adjudicación, asimismo el 01,47% presentaron documento privado de Anticipo de Legítima, por último el 04,41% fue presentado sin justo título.

De lo que se colige que la mayoría de prescribientes ha acreditado con justo título, es decir un documento de fecha cierta, la posesión con escritura públicas y documentos privados, lo cual acredita la buena fe de los prescribientes, así como la posesión pública, pacífica y continua.

Tabla 3

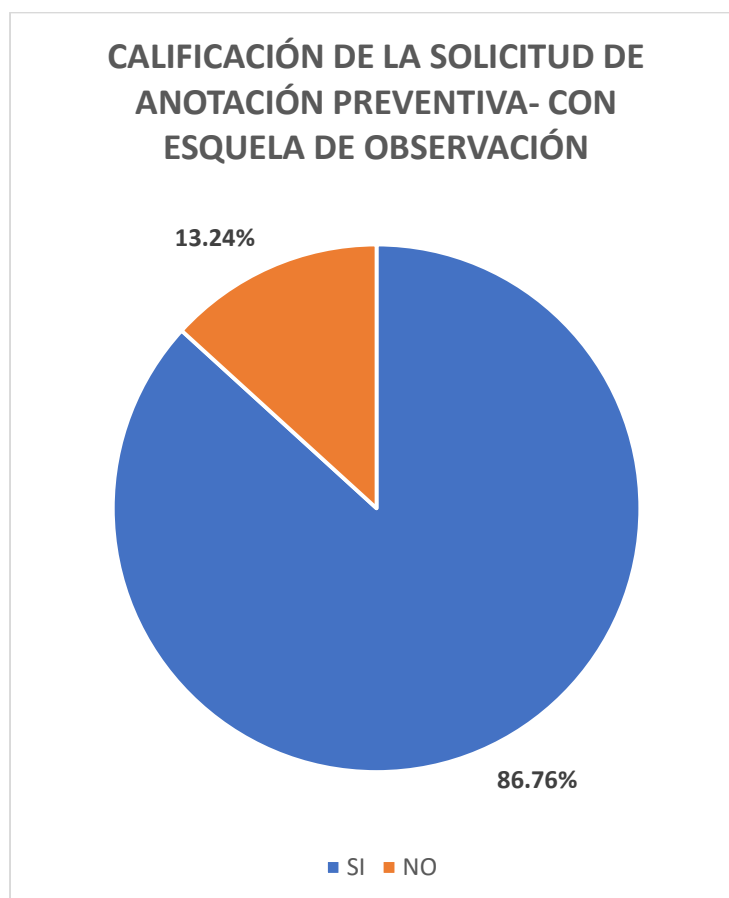
Calificación de la Solicitud de Anotación Preventiva

Con esquila de observación	Cantidad	Porcentaje
SI	59	86,76%
NO	9	13,24%
TOTAL	68	100%

Fuente: Realizada a partir de la matriz de recolección de datos

Figura 3

Calificación de la Solicitud de Anotación Preventiva



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 3

Interpretación

En la tabla y figura 3 se advierte que el 86,76% de la totalidad de títulos presentados para la calificación de la solicitud de anotación preventiva SI tuvieron esquelas de observación, es decir si fueron observados por el registrador, mientras que el 13,24% no tuvo esquela de observación, vale decir su inscripción preventiva fue inscrita sin observaciones por parte del registrador.

En este sentido, se advierte que la mayoría de títulos presentados fueron observados ante los registros públicos, mientras que en un porcentaje mínimo fueron inscritas sin observación.

Tabla 4

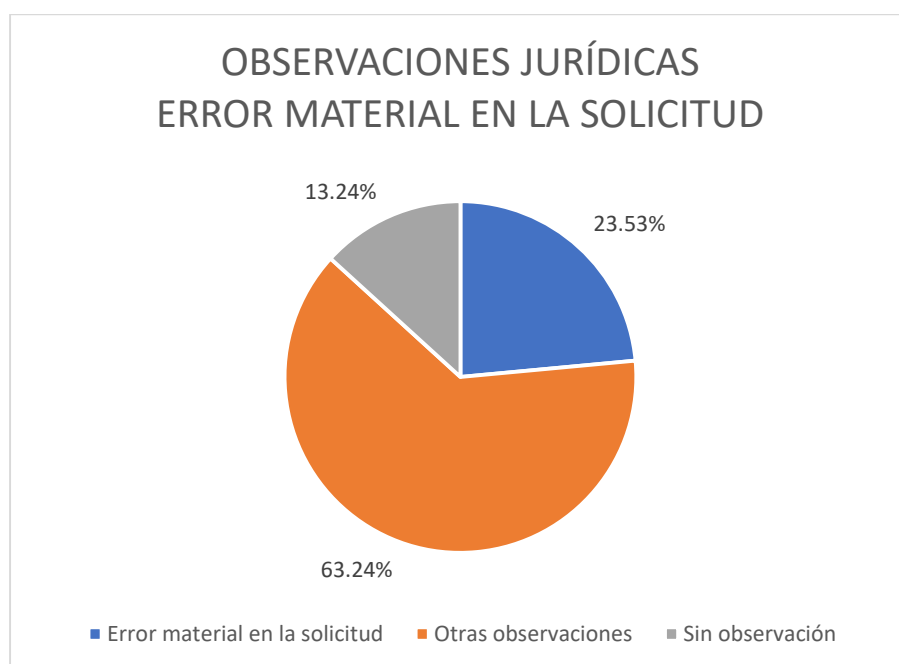
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva - Error material en la solicitud

Observación Jurídica	Cantidad	
Porcentaje		
Error material en la solicitud	16	23,53%
Otras observaciones	43	63,24%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la matriz de recolección de datos

Figura 4

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva - Error material en la solicitud



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 4.

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 4 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 23,53% presentó error material en la solicitud, mientras que el 63,24% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que es necesario buscar una solución a la gran cantidad de errores materiales que comete notaría puesto que la solicitud de anotación preventiva es el paso previo a la inscripción en registros públicos, asimismo en caso llegase a inscribirse dicha anotación preventiva con un error material dificultaría el procedimiento puesto que habría que hacerse una rectificación de asiento, ya sea por el nombre, número de DNI, error en las medidas del predio u otros errores materiales, lo cual dificultaría el procedimiento y lo haría más extenso.

Tabla 5

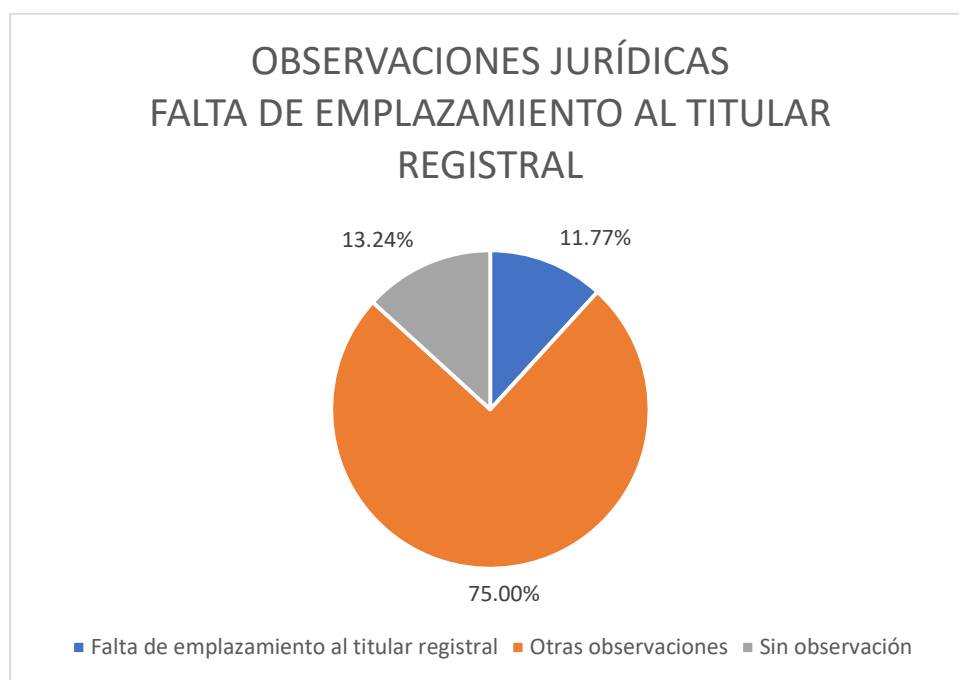
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de emplazamiento al titular registral

Observación Jurídica	Cantidad	
Porcentaje		
Falta de emplazamiento al titular registral	08	11,77%
Otras observaciones	51	75,00%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la matriz de Recolección de datos

Figura 5

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de emplazamiento al titular registral



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 5.

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 5 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 11,77% fue observado por la falta de emplazamiento al titular registral, el 75,00% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta, la falta de emplazamiento al titular registral vulneraría su derecho de defensa, como sabemos si bien es cierto la buena fe se prueba con el justo título y otros documentos, sin embargo, el titular registral, es decir el dueño oficial ante registros públicos al ser notificado puede oponerse e iniciar un proceso judicial, sin embargo, al no emplazárseles se vulnera sus derechos por lo que el registrador no puede inscribir la anotación preventiva.

Tabla 6

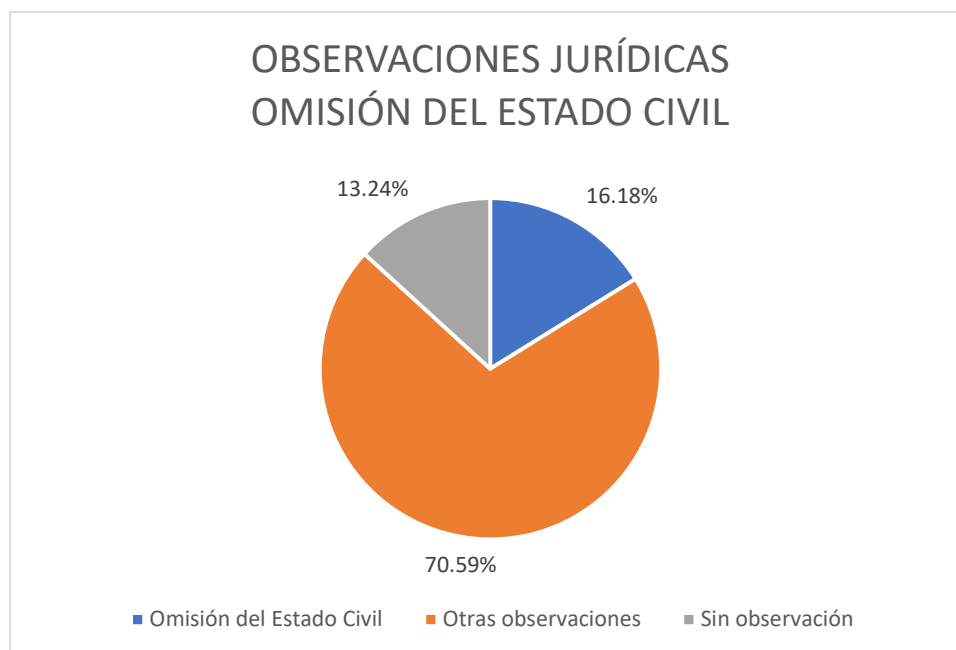
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Omisión del estado civil

Observación Jurídica	Cantidad	Porcentaje
Omisión del estado civil	11	16,18%
Otras observaciones	48	70,59%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 6

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Omisión del estado civil



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 6

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 6 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 16,18% fue observado por la omisión del estado civil del solicitante, el 70,59% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta, se sigue evidenciando que es necesario buscar una solución en lo que respecta a las observaciones jurídicas al momento de hacer la calificación de anotación preventiva, ya que resulta evidente que al omitir el estado civil, el/la prescribiente siendo casado y teniendo aún un DNI que no haya sido actualizado estaría vulnerando los derechos patrimoniales de su cónyuge, en algunos casos puede ser de buena fe, debido al desconocimiento de actualización de datos pero en otros por mala fe.

Tabla 7

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – No acredita zona urbana

Observación Jurídica	Cantidad	Porcentaje
No acredita Zona Urbana	08	11,77%
Otras observaciones	51	75,00%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 7

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – No acredita zona urbana



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 7

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 7 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 11,77% fue observado por no acreditar la zona urbana del predio a prescribir, el 75,00% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta, la ley exige que toda prescripción adquisitiva de dominio sea en predios urbanos o en zona de expansión urbana, por lo que es necesario adjuntar un certificado de zonificación y vías y/o parámetros urbanísticos, los cuales acreditarán que el predio se encuentra dentro de la zona urbana por lo que sí es posible mediante un trámite notarial, si no se acredita la zona urbana se presume que el predio pertenece a zona rural por lo que no sería posible el procedimiento y este tendría que ser judicial o administrativo.

Tabla 8

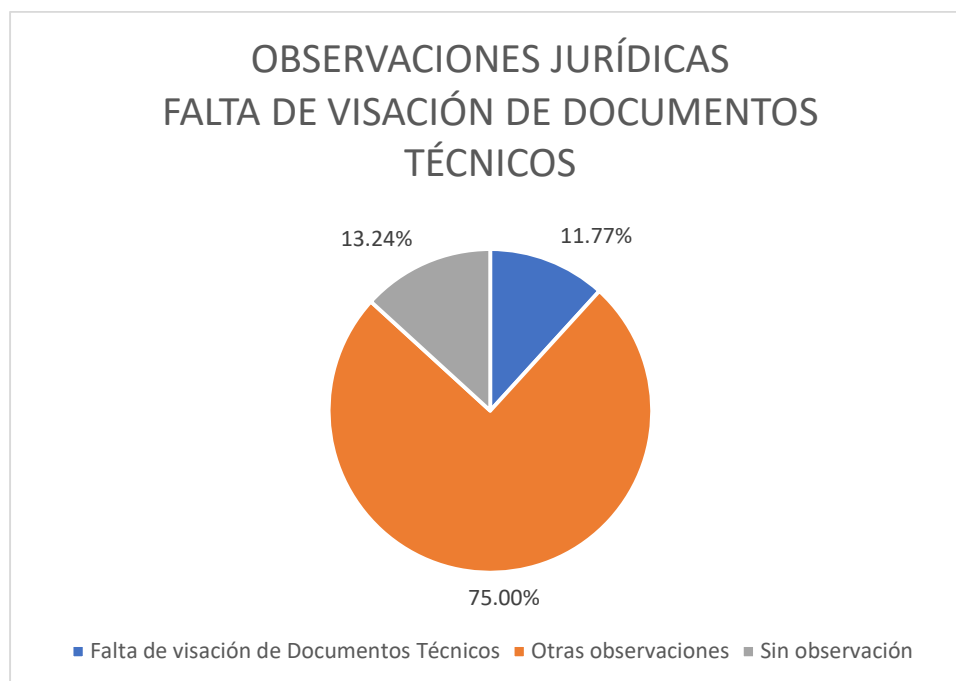
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de visación de documentos técnicos

Observación Jurídica	Cantidad	Porcentaje
Falta de Visación de Documentos Técnicos	08	11,77%
Otras observaciones	51	75,00%
Sin Observación	09	13,4%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 8

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de visación de documentos técnicos



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 8

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 8 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 11,77% fue observado por la falta de visación de documentos técnicos, el 75,00% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta los documentos técnicos tanto la memoria descriptiva, los planos perímetros, planos de localización y planos de ubicación son hechos por arquitectos o ingenieros privados, es decir que trabajan de manera independiente, los requisitos notariales señalan que parte de los planos y memorias descriptivas sean visados por la municipalidad correspondiente, vale decir que la entidad corroborará que los datos de la memoria descriptiva y planos sean correctos de acorde al predio físico. En la presente investigación se advierte que el 11,77% ha obviado este requisito importante por lo cual se retrasa el procedimiento.

Tabla 9

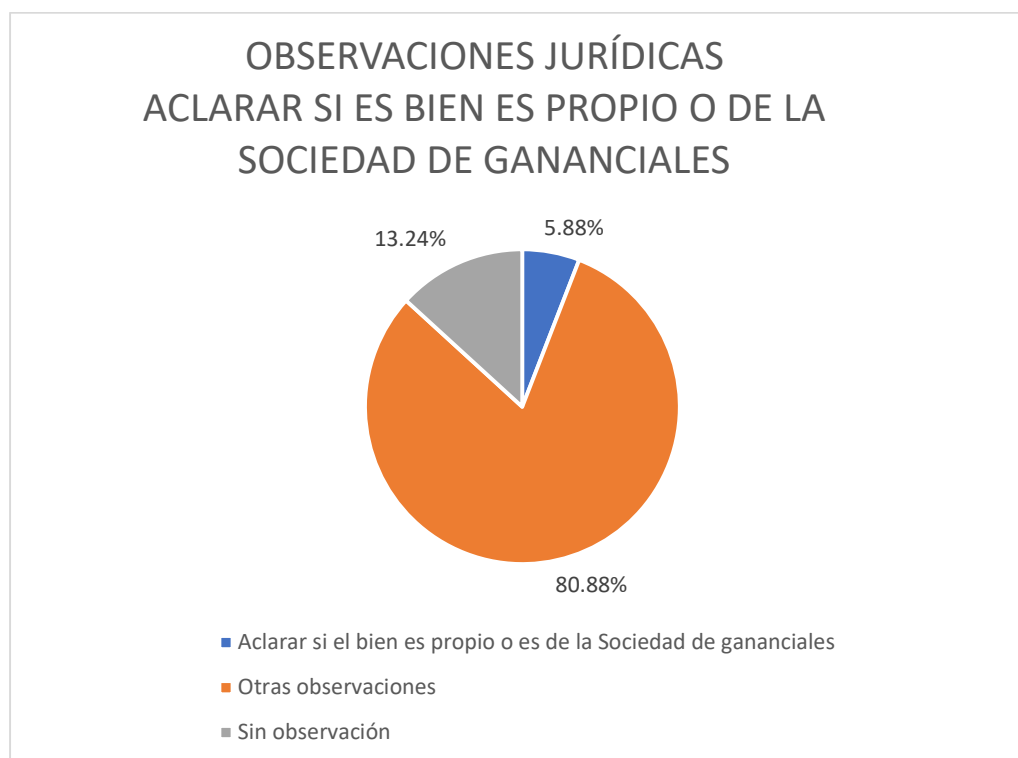
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales

Observación Jurídica	Cantidad	Porcentaje
Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales	04	05,88%
Otras observaciones	55	80,88%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 9

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 9

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 9 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 5,88% fue observado para que aclare si el bien es propio o de la sociedad de gananciales, el 80,88% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se puede verificar que esta observación también se relaciona con el derecho de propiedad puesto que podría haber solicitantes casados pero con bienes separados, por lo cual la prescripción sería solo para el cónyuge solicitante, y solo indicaría su estado civil, o también podría suceder que el solicitante adquirió el bien por escritura pública pero estando soltero, entre otros casos, es por ello que al momento de la calificación preventiva el registrador se sirve a verificar todos los aspectos legales.

Tabla 10

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de certificado de jurisdicción

Observación Jurídica	Cantidad	Porcentaje
Falta de Certificado de Jurisdicción	01	01,47%
Otras observaciones	58	85,29%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 10

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación preventiva – Falta de certificado de jurisdicción



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 10

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 10 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 01,47% fue observado por la falta de certificado de jurisdicción, el 85,29% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que del total de títulos archivados revisados solo uno de ellos fue observado por la falta de presentación de certificado de jurisdicción, este requisito no es para todos los casos, solo para aquellos predios que se encuentren en el límite de dos distritos, por ejemplo un predio que se vaya a prescribir y quede en el límite del distrito de Tacna pero donde ya comienza el distrito de Alto de la Alianza, en esos casos para evitar discrepancias de ubicación del predio se solicita un certificado de jurisdicción. Por lo que resulta necesario hacer una aclaración en la normativa vigente respecto a esta observación.

Tabla 11

Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Existe superposición de áreas

Observación Técnica	Cantidad	Porcentaje
Existe Superposición de Áreas	12	17,65%
Otras observaciones	47	69,12%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 11

Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Existe superposición de áreas



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 11

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 11 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 17,65% fue observado por la existencia de superposición de áreas, el 69,12% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que al existir superposición de áreas se estaría vulnerando el derecho de propiedad del predio colindante, es por ello que el registrador con ayuda del informe que emite el área de catastro hace este tipo de observaciones a través de la revisión de la documentación técnica presentada, y hasta que no se subsane a través de adendas de memorias descriptivas y planos tanto perimétricos, de ubicación y localización no se podrá hacer la inscripción en los registros.

Tabla 12

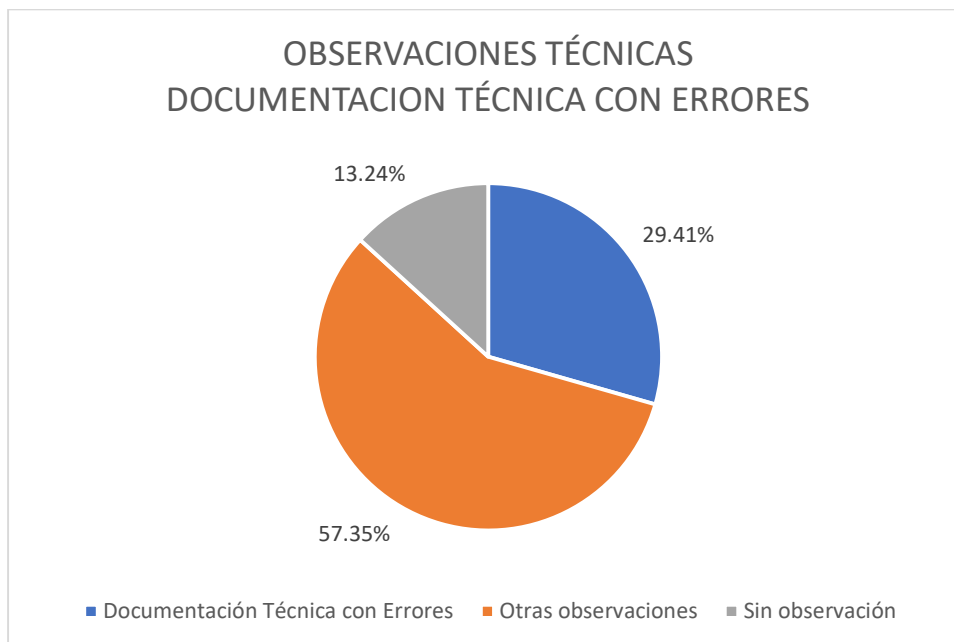
Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Documentación técnica con errores

Observación Técnica	Cantidad	Porcentaje
Documentación Técnica con Errores	20	29,41%
Otras observaciones	39	57,35%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 12

Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Documentación técnica con errores



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 12

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 12 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 29,41% fue observado por presentar documentación técnica con errores, el 57,35% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte los errores en la documentación técnica, vale decir memorias descriptivas, planos, visación de memorias descriptivas y planos, entre otros documentos muchas veces presentan errores, por ejemplo en la suma de ángulos internos, coordenadas UTM, descripción de colindantes dentro de los planos, que la visación y los planos o memoria descriptiva no coincidan en sus datos, etc, en estos casos lo que corresponde es hacer una adenda del documento con error y volver a ingresarla por mesa de partes para que pueda ser evaluada nuevamente.

Tabla 13

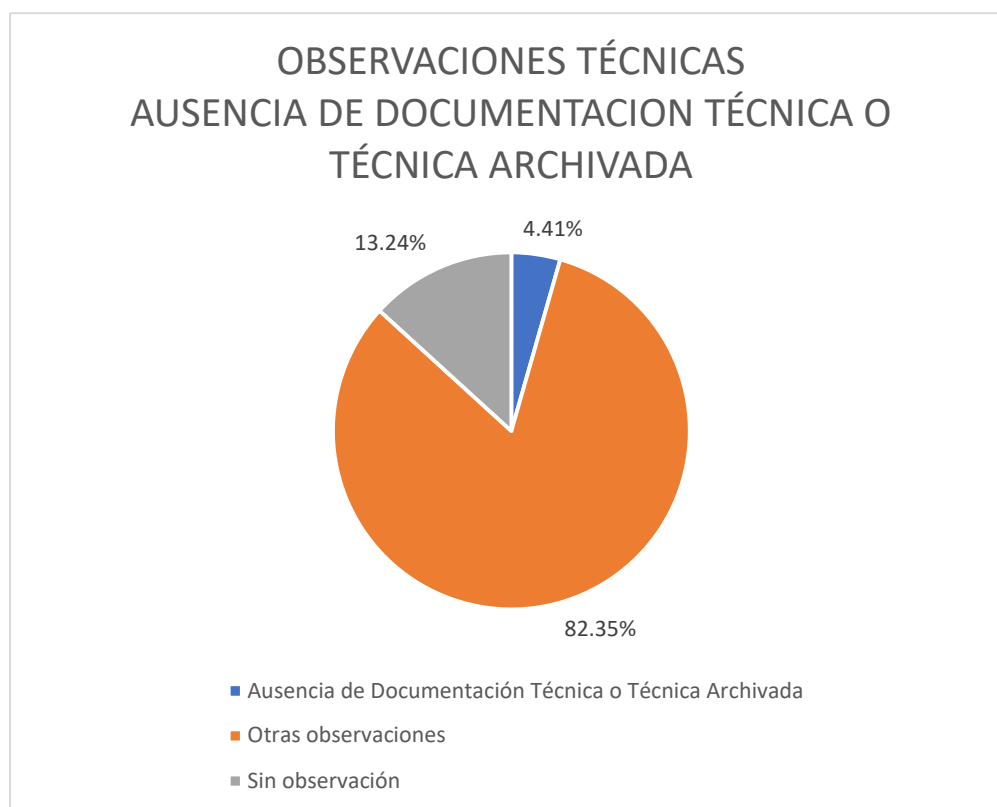
Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Ausencia de documentación técnica o técnica archivada

Observación Técnica	Cantidad	Porcentaje
Ausencia de documentación técnica o técnica archivada	03	04,41%
Otras observaciones	56	82,35%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 13

Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Ausencia de documentación técnica o técnica archivada



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 13

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 13 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 04,41% fue observado por la ausencia de documentación técnica o técnica archivada, el 82,35% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte un porcentaje muy reducido presentó esta observación, esto se puede deber a que en algunos casos ya se cuenta con documentación técnica archivada en registros públicos por lo que no es necesario presentar planos o memorias descriptivas o también porque al contar con la documentación técnica archivada se cree que no se debe presentar sin embargo, lo correcto es solicitar copias certificadas de la documentación técnica archivada y adjuntarla a la solicitud de la anotación preventiva, en caso no se cuente con la documentación técnica archivada lo correcto es presentar los planos y memorias descriptivas correctamente visados.

Tabla 14

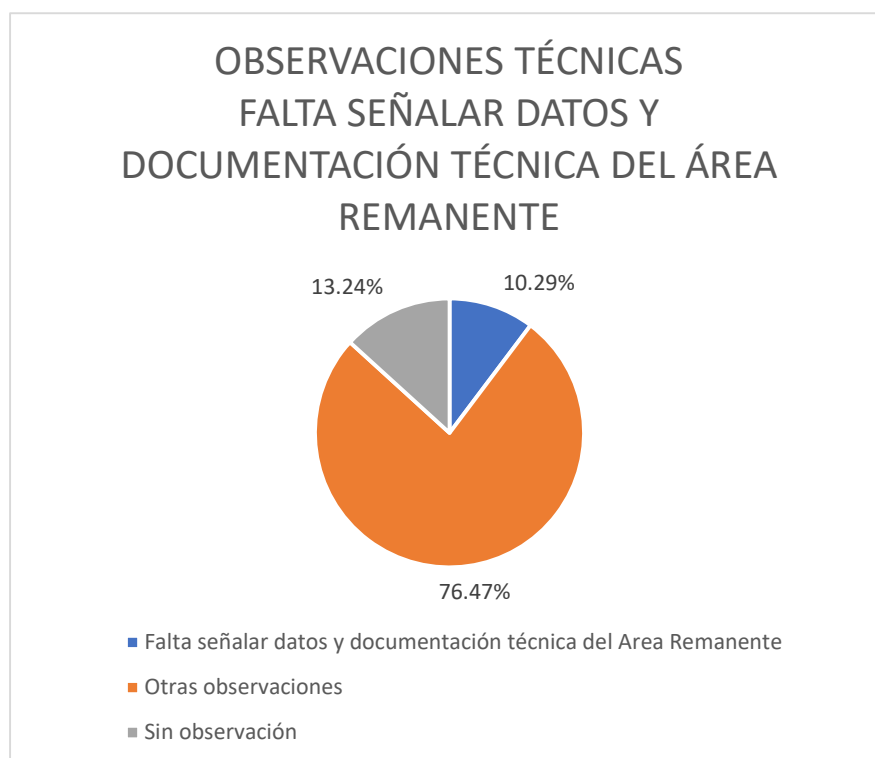
Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Falta señalar datos y documentación técnica del área remanente

Observación Técnica	Cantidad	Porcentaje
Falta señalar datos y documentación técnica del Área Remanente	07	10,29%
Otras observaciones	52	76,47%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 14

Observaciones técnicas en la calificación de anotación preventiva – Falta señalar datos y documentación técnica del área remanente



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 14

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 14 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 10,29% fue observado por la falta de datos y documentación técnica del área remanente, el 76,47% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, es de mucha importancia la documentación técnica del área remanente, así como indicar sus datos, para esto el registrador solicita un plano a parte señalando cual será el área restante, sobrante o remanente, de tal manera que este servirá de antecedente para el área de catastro, así como para resguardar el derecho de un tercero que realice algún acto registral sobre el área remanente.

Tabla 15

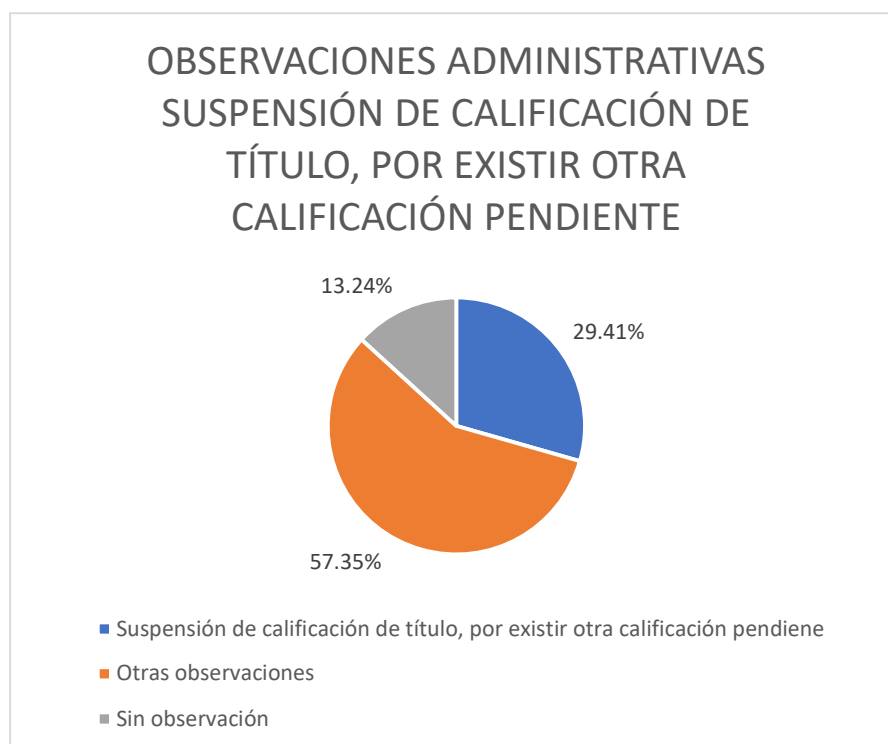
Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente

Observación Administrativa	Cantidad	Porcentaje
Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente	20	29,41%
Otras observaciones	39	57,35%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 15

Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 15

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 15 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 29,41% fue observado indicándose la suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente, el 57,35% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, en algunos casos de prescripción adquisitiva de dominio notarial, existen predios muy grandes en los cuales se prescriben varios lotes, es por ello que el registrador no puede calificar un título si el que se ha presentado anterior a este no se ha calificado aún o está pendiente de calificación, vale decir que si de un mismo predio se solicita la prescripción de varios lotes, esta calificación será en orden de llegada según mesa de partes, lo cuál de cierta manera sería retrasar los títulos posteriores, por lo que resulta necesaria la modificación de la normativa vigente.

Tabla 16

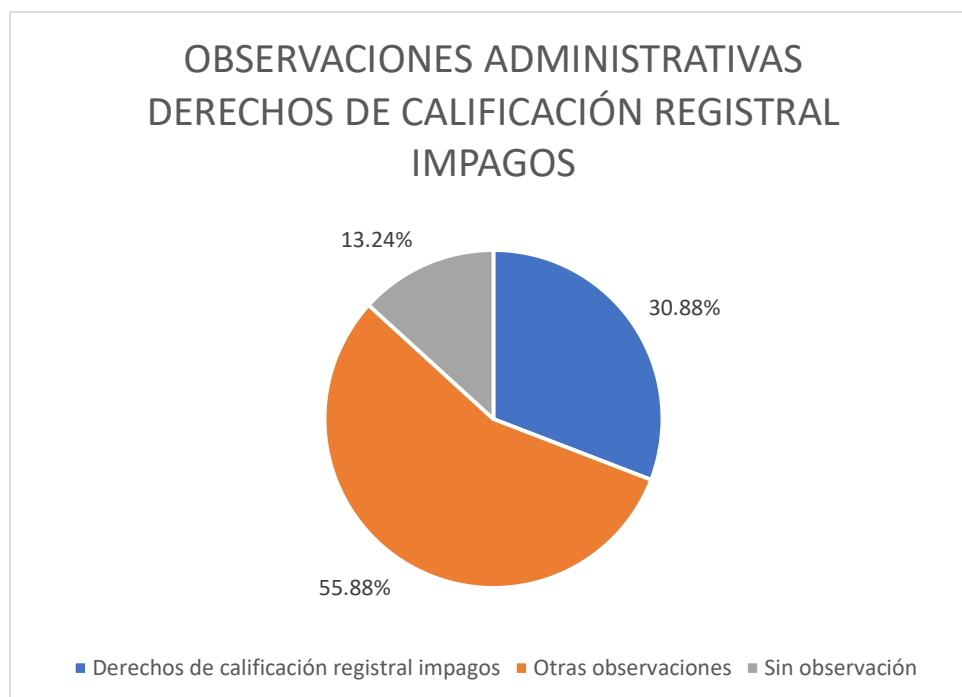
Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Derechos de calificación registral impagos

Observación Administrativa	Cantidad	Porcentaje
Derechos de calificación registral impagos	21	30,88%
Otras observaciones	38	55,88%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 16

Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Derechos de calificación registral impagos



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 16

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 16 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 30,88% fue observado por la falta de pago de derechos registrales, el 55,88% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que a pesar de que la norma alega que para que se pueda calificar un título se deben pagar derechos registrales, de otro modo no se revisará, es evidente que la norma debe modificarse puesto que, a pesar que ya está claramente señalado el 30.88% de los presentantes incumplen con el requisito del pago lo cual retrasa el procedimiento.

Tabla 17

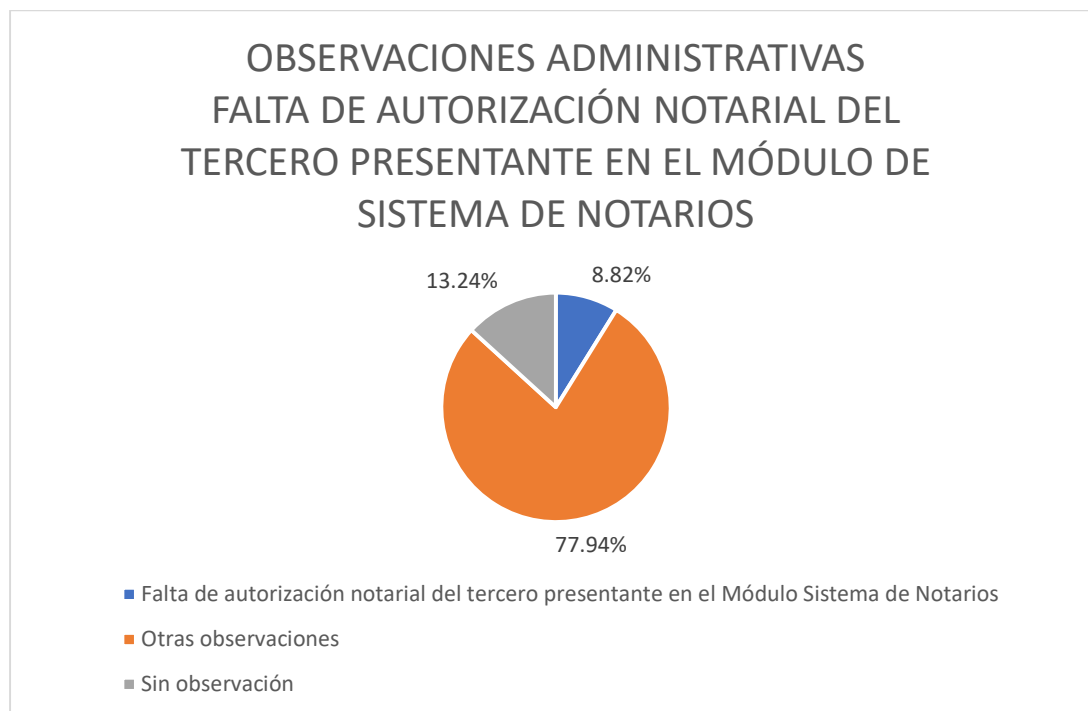
Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de sistema de notarios

Observación Administrativa	Cantidad	Porcentaje
Falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de sistema de notarios	06	08,82%
Otras observaciones	53	77,94%
Sin Observación	09	13,24%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de datos

Figura 17

Observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva – Falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de sistema de notarios



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 17

Interpretación:

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación preventiva.

Por lo que, en la tabla y figura 17 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación preventiva el 08,82% fue observado por la falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de Sistema de Notarios, el 77,94% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 13,24% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, anteriormente era un problema la falta de autorización del tercero presentante en el módulo de notarios, ello en mérito a la solicitud de anotación preventiva en la cual se señalaba en el último párrafo el nombre completo y DNI de la persona que iba a dejar la solicitud ante mesa de partes, posteriormente en notaría tenían que autorizar de manera virtual para que este tercero pueda dejar la solicitud ante Registros Públicos, sin embargo en la actualidad ya no es un problema porque a partir del 2 de noviembre del 2023 la norma señala que todo trámite notarial será de manera virtual, por lo cual no será necesario que un tercero presente documentos.

Tabla 18

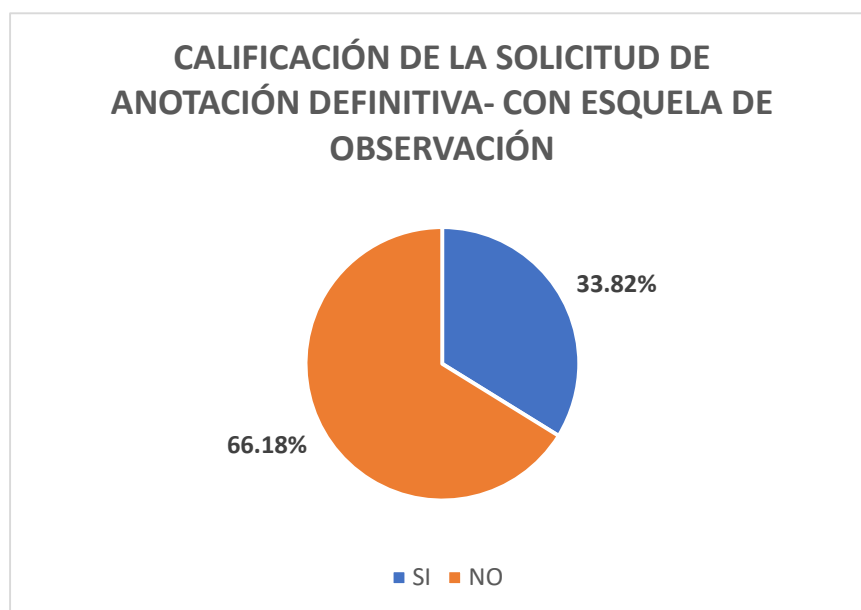
Calificación de la Solicitud de Anotación definitiva

Con Esquela de Observación	Cantidad	
Porcentaje		
SI	23	33,82%
NO	45	66,18%
TOTAL	68	100%

Fuente: Realizada a partir de la matriz de recolección de datos

Figura 18

Calificación de la Solicitud de Anotación definitiva



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 18

Interpretación:

En la tabla y figura 18 se advierte que, el 33,82% de títulos fueron observados al momento de la solicitud de anotación definitiva, y el 66,18% no fueron observados.

En buena cuenta se evidencia que, a comparación de las solicitudes de anotación preventiva, las anotaciones definitivas se llegan a observar en una cantidad mucho menor.

Tabla 19

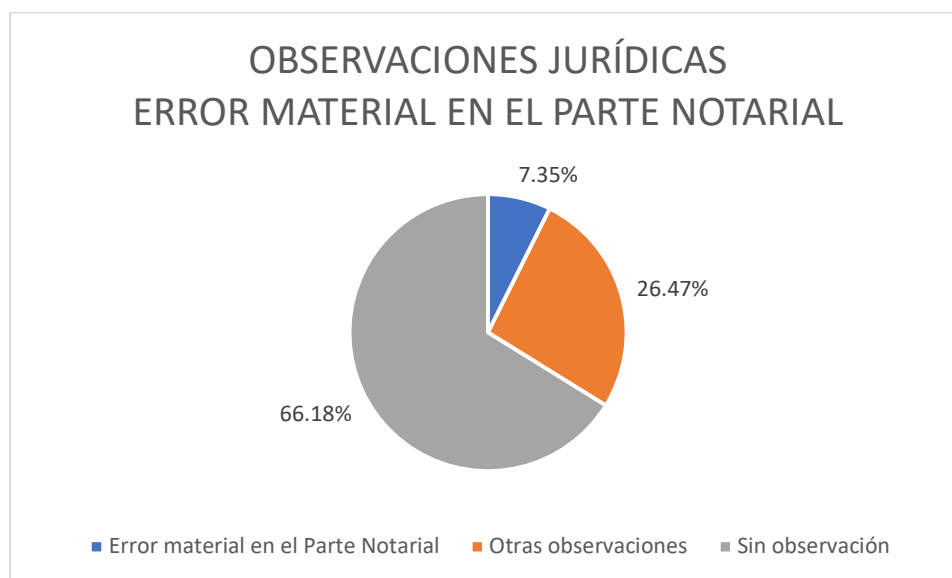
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- Error material en el Parte Notarial

Observaciones Jurídicas	Cantidad	Porcentaje
Error material en el Parte Notarial	05	07,35%
Otras observaciones	18	26,47%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 19

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- Error material en el Parte Notarial



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 19

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 19 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 7,35% fueron observados por presentar error material en el Parte Notarial, el 26,47% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, aún existen muchos vicios en la redacción del parte notarial ya que aún, en esta etapa todavía se presentan errores materiales, asimismo en comparación con los errores materiales en la solicitud de anotación preventiva, los errores materiales cometidos en esta etapa son menores.

En consecuencia, se advierte que en esta etapa del procedimiento aún se siguen haciendo observaciones, por lo cual es necesario buscar una solución.

Tabla 20

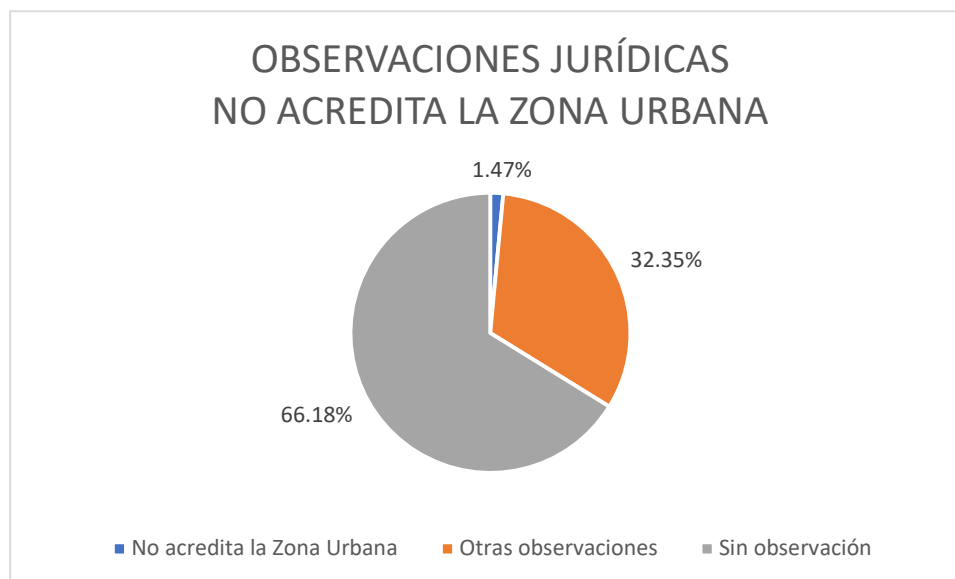
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- No acredita la zona urbana

Observaciones Jurídicas	Cantidad	Porcentaje
No acredita la Zona Urbana	01	01,47%
Otras observaciones	22	32,35%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 20

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- No acredita la zona urbana



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 20

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 20 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 1,47% fueron observados por no acreditar zona urbana, el 32,35% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que a comparación de la etapa de solicitud de anotación preventiva solamente un título fue observado por no acreditar la zona urbana, teniéndose en cuenta que la norma exige que solo predios urbanos pueden ser materia de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial.

Tabla 21

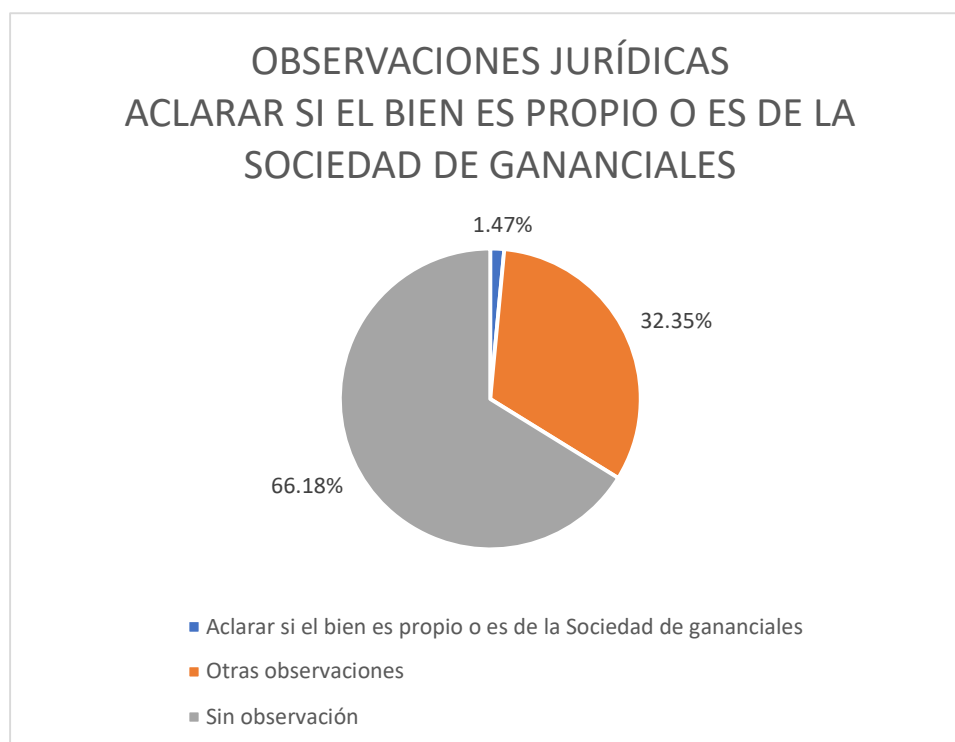
Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales

Observaciones Jurídicas	Cantidad	Porcentaje
Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales	01	01,47%
Otras observaciones	22	32,35%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 21

Observaciones jurídicas en la calificación de anotación definitiva- Aclarar si el bien es propio o de la sociedad de gananciales



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 21

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 21 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 1,47% fueron observados para que se aclare si el bien es propio o de la sociedad de gananciales, el 32,35% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se puede verificar que esta observación también se relaciona con el derecho de propiedad puesto que hay solicitantes de estado civil de casados pero con bienes separados, por lo cual la prescripción sería solo para el cónyuge solicitante, y solo indicaría su estado civil, o también en casos cuando el solicitante adquirió el bien por escritura pública pero estando soltero, entre otros casos, es por ello que al momento de la calificación definitiva el registrador se sirve a verificar todos los aspectos legales, de tal manera que no se vulnere el derecho, en este caso de propiedad, de ninguna persona.

Tabla 22

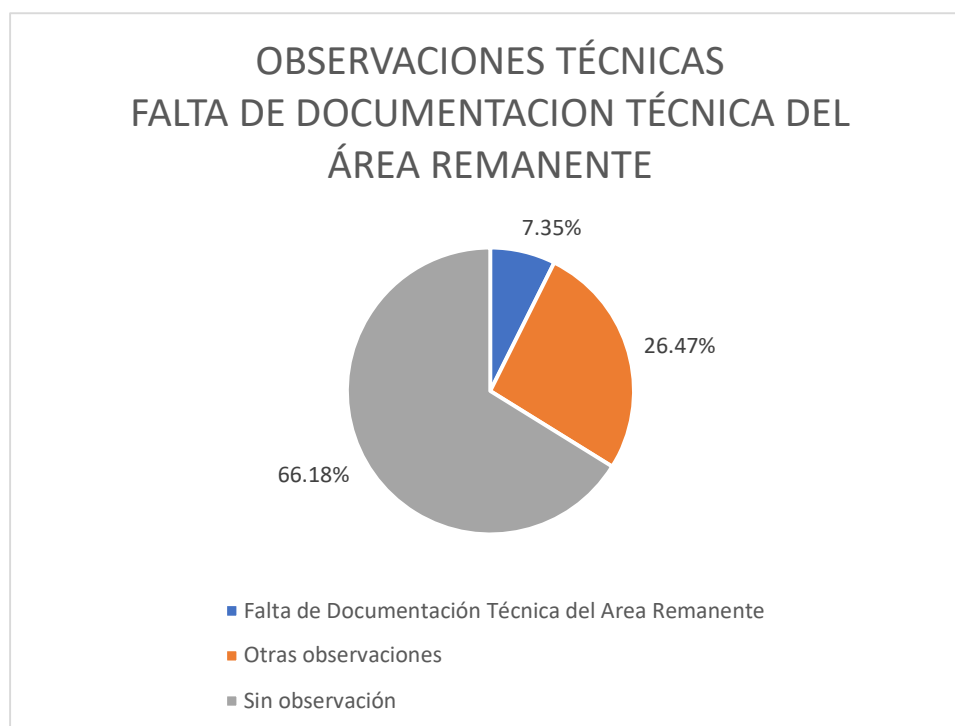
Observaciones técnicas en la calificación de anotación definitiva- Falta de documentación técnica del área remanente

Observaciones Técnicas	Cantidad	Porcentaje
Falta de documentación técnica del área remanente	05	07,35%
Otras observaciones	18	26,47%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 22

Observaciones técnicas en la calificación de anotación definitiva- Falta de documentación técnica del área remanente



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 22

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 22 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 7,35% fueron observados por falta de documentación técnica del área remanente, el 26,47% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, aún en la etapa definitiva también se observa que los solicitantes no adjuntan plano del área remanente, es decir del área que sobra en el predio a prescribir, por lo que es de suma importancia adecuar la norma a este tipo de observación.

Tabla 23

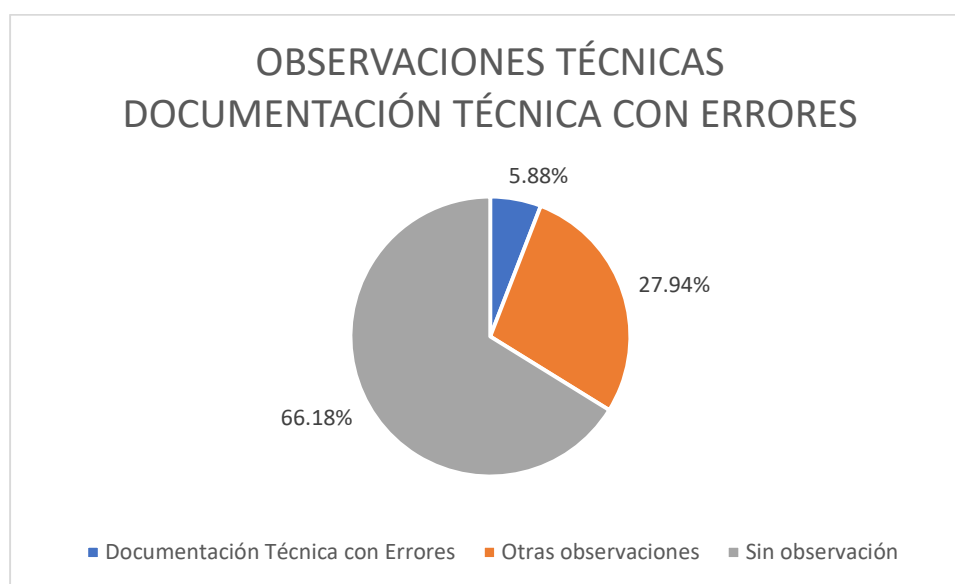
Observaciones técnicas en la calificación de anotación definitiva- documentación técnica con errores

Observaciones Técnicas	Cantidad	Porcentaje
Documentación técnica con errores	04	05,88%
Otras observaciones	19	27,94%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 23

Observaciones técnicas en la calificación de anotación definitiva- documentación técnica con errores



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 23

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 23 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 5,88% fueron observados por presentar documentación técnica con errores, el 27,94% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, en este punto del procedimiento la presentación de documentación técnica con errores resulta desfavorable para el solicitante, puesto que realizar las adendas y escritura pública aclaratoria indicando las medidas o datos correctos de dicha documentación técnica alargará el procedimiento, por lo que este error ocasionaría retraso en la inscripción definitiva de la prescripción adquisitiva de dominio.

Tabla 24

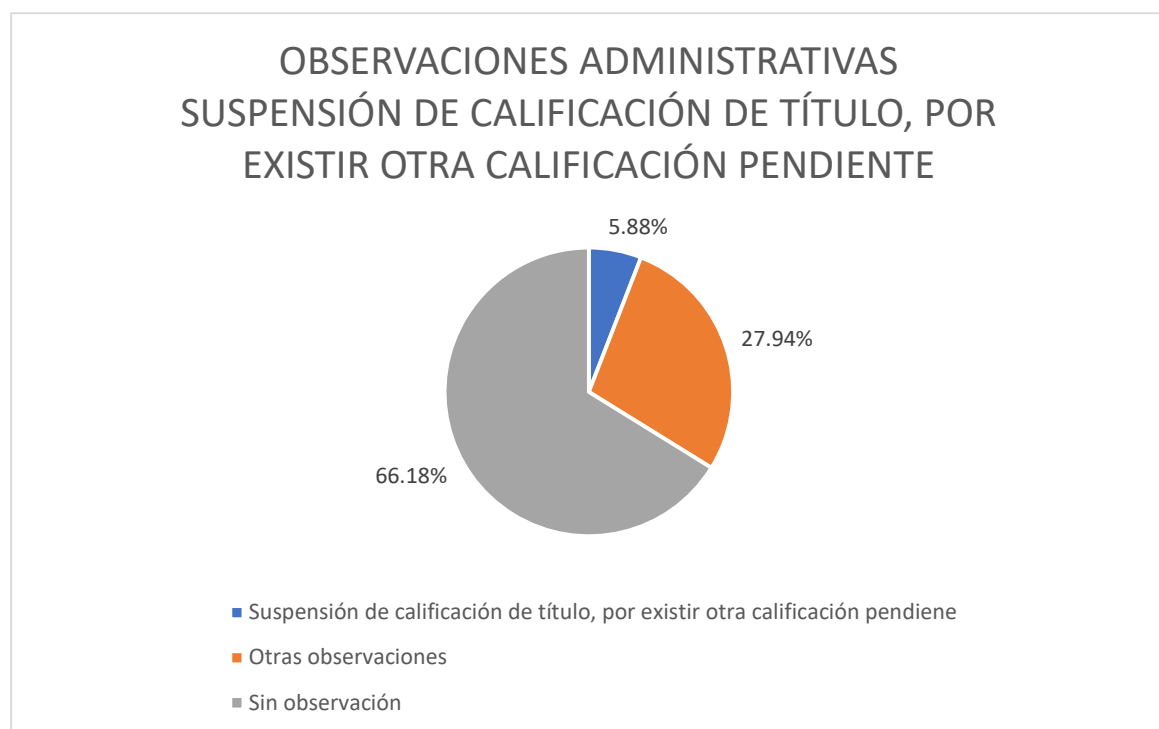
Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente

Observaciones Administrativas	Cantidad	Porcentaje
Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente	04	05,88%
Otras observaciones	19	27,94%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 24

Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 24

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 24 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 5,88% fueron observados suspendiéndose la calificación del título por existir otra calificación pendiente, el 27,94% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que en caso de existir predios muy grandes en los cuales se prescriben varios lotes, el registrador no podrá calificar un título si el que se ha presentado anterior a este no se ha calificado aún, vale decir que, si de un mismo predio se solicita la prescripción de varios lotes, esta calificación será en orden de llegada.

Tabla 25

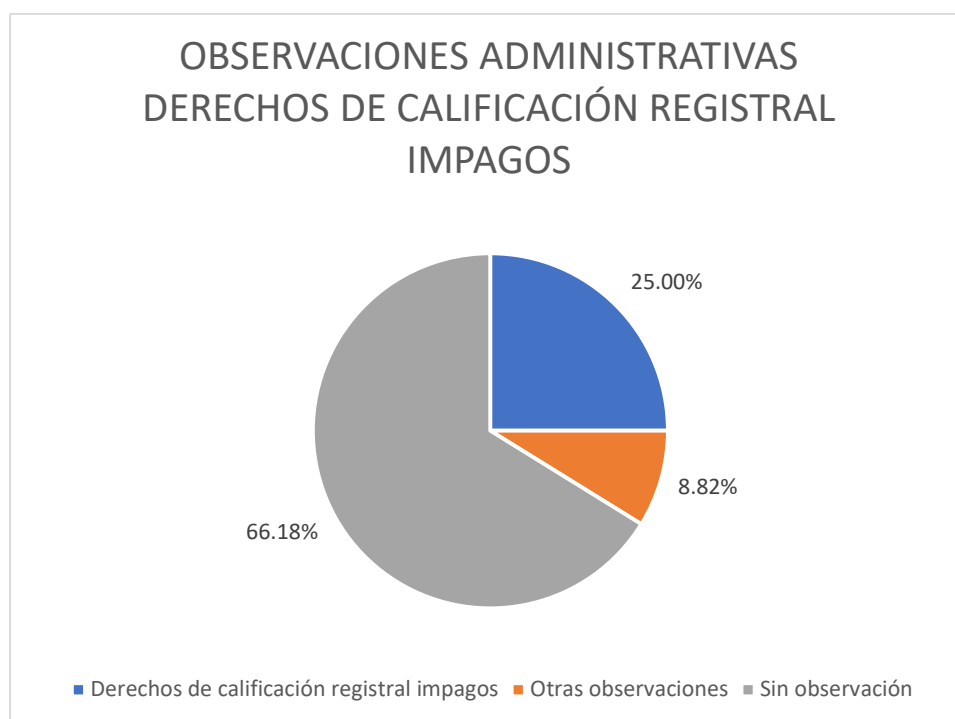
Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Derechos de calificación registral impagos

Observaciones Administrativas	Cantidad	Porcentaje
Derechos de calificación registral impagos	17	25,00%
Otras observaciones	06	08,82%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 25

Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Derechos de calificación registral impagos



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 25

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 25 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 25,00% fueron observados por derechos de calificación registral impagos, el 08,82% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, a pesar de que la norma alega que para que se pueda calificar un título se deben pagar derechos registrales, los solicitantes esperarían a que se observe para recién poder pagar dicho monto, es evidente que la norma debe modificarse puesto que, a pesar que ya está claramente señalado el 25.00% de los presentantes incumplen con el requisito del pago lo cual retrasa el procedimiento.

Tabla 26

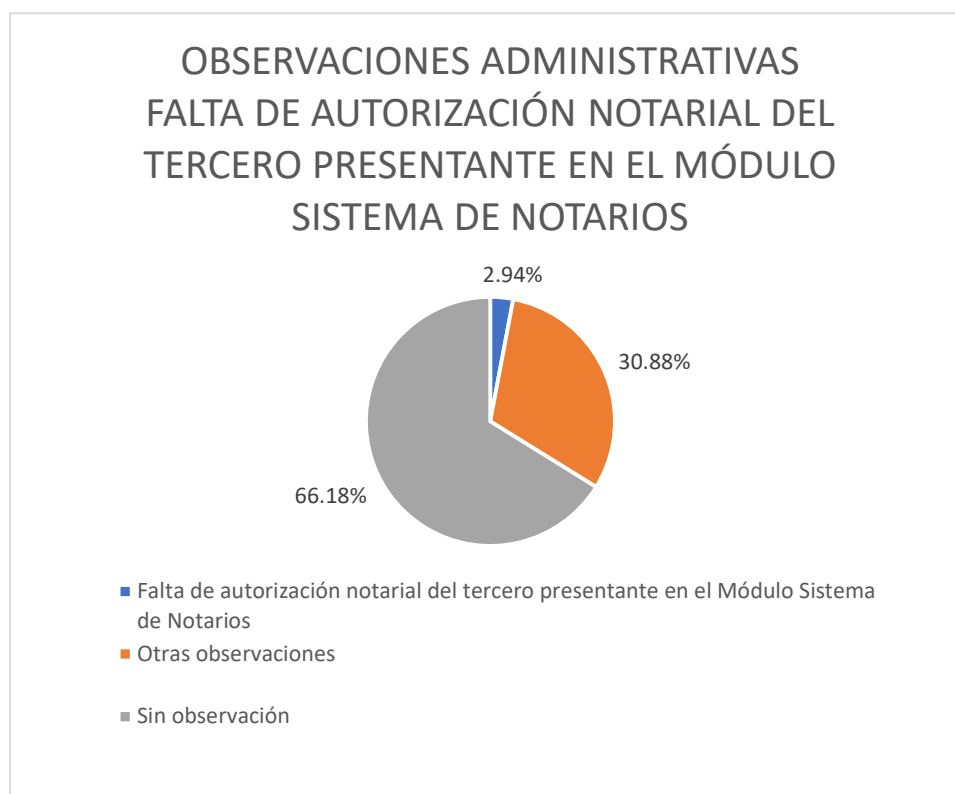
Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo sistema de notarios

Observaciones Administrativas	Cantidad	Porcentaje
Falta de autorización notarial del tercero presentante en el Módulo Sistema de Notarios	02	02,94%
Otras observaciones	21	30,88%
Sin Observación	45	66,18%
TOTAL	68	100,00%

Fuente: Realizada a partir de la Matriz de Recolección de Datos

Figura 26

Observaciones administrativas en la calificación de anotación definitiva- Falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo sistema de notarios



Fuente: Elaborado a partir de la tabla 26

Interpretación

Cabe aclarar que esta opción de la matriz de recolección de datos es de opción múltiple, vale decir que un número de título puede tener una observación marcada o más de un tipo de observación marcada dentro de la etapa de solicitud de anotación definitiva.

Por lo que, en la tabla y figura 26 se advierte que, de la totalidad de títulos de la matriz de recolección de datos que están dentro de la etapa de calificación de anotación definitiva el 02,94% fueron observados por Falta de autorización notarial del tercero presentante en el Módulo Sistema de Notarios, el 30,88% presentó otro tipo de observaciones, entre ellas jurídicas, técnicas y/o administrativas, asimismo el 66,18% no tuvieron ninguna observación.

En buena cuenta se advierte que, anteriormente la falta de autorización del tercero presentante en el módulo de notarios era un inconveniente al procedimiento, ello en mérito al parte notarial que debía ser presentado ante Registros Públicos, en el cual señalaba en el último párrafo el nombre completo y DNI de la persona que iba a dejar la solicitud ante mesa de partes, posteriormente en notaría tenían que autorizar de manera virtual para que este tercero pueda dejar dicho parte notarial ante Registros Públicos, sin embargo en la actualidad ya no es un problema porque a partir del 2 de noviembre del 2023 señala que todo trámite notarial será de manera virtual, por lo cual no será necesario que un tercero presente documentos.

4.3. PRUEBAS ESTADÍSTICAS- COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Para la comprobación o verificación de nuestras hipótesis se utilizó la estadística descriptiva por ser acorde al ámbito jurídico, en tanto permitió evidenciar proporciones preponderantes, significativas o vinculantes, para dicho propósito utilizo porcentajes hallados de la información procesada, a fin de confirmar o rechazar nuestras hipótesis.

4.3.1. Verificación de la primera hipótesis específica

Para la verificación de la primera hipótesis específica de nuestra investigación es necesario traerla a colación, conforme al siguiente detalle: La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024, es la falta de emplazamiento a la totalidad de titulares registrales.

De la revisión de tablas y figuras tenemos que nuestra primera hipótesis específica es rechazada, por cuanto de la figura N°16 se advierte que el 30,88% de los números de título presentado para solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio fueron observados por falta de pago de derechos de calificación registral. Asimismo, la segunda observación con mayor porcentaje lo encontramos en las figuras 12 y 15, en las cuales se advierte que el 29,41% de las observaciones fueron por presentar documentación técnica con errores y, por suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente, respectivamente.

En tercer lugar, en merito a la figura N°04 se advierte que el 23,53% de los números de título presentados en para la solicitud de anotación preventiva la observación más frecuente fue el error material en la solicitud, por último, en merito a la figura N°12 el 17.65% de números de títulos fueron observados por la existencia de superposición de áreas.

Por consiguiente, la primera hipótesis específica es rechazada, si bien es cierto en la presente investigación si se ha observado la falta de emplazamiento al titular registral con un 11,76% sin embargo existen otras observaciones con mayor porcentaje. En consecuencia, se rechaza nuestra primera hipótesis específica, siendo que nuestra nueva hipótesis específica conforme al siguiente detalle es: La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al

momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024, es la falta de pago de derechos de calificación registral.

4.3.2. Verificación de la segunda Hipótesis Específica

Para la verificación de la segunda hipótesis específica de nuestra investigación es necesario traerla a colación, conforme al siguiente detalle: El principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024, es el principio de celeridad.

De la revisión de las tablas y figuras tenemos que nuestra segunda hipótesis específica es confirmada, por consiguiente, probada, en base a que se cuenta con la figura N°03, en donde el 86,76% de los números de títulos pertenecientes a la etapa de solicitud de anotación preventiva fueron observados lo cual causó retrasos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio notarial, sumado a ello dicho porcentaje se corrobora con la figura N°18 en donde el 33.82% de números de títulos pertenecientes a la solicitud de anotación definitiva también están observados, en ambos casos las observaciones son jurídicas y/o técnicas y/o administrativas, observaciones que causan retraso en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual se vulnera el principio de celeridad.

Aunado a ello, se tiene que en la etapa de solicitud de anotación preventiva se advirtieron observaciones jurídicas, en mérito a la figura 04 en donde el 23,53% fueron observados por presentar error material en las solicitudes, lo cual significa que el solicitante tendrá que presentar una solicitud enmendando el error material cometido, asimismo en mérito a la figura 06 el 16.18% de los casos omitió el estado civil del solicitante, así también corroboramos en la figura 05 que el 11,77% de casos fue observados por falta de emplazamiento al titular registral, por lo que notaría deberá revisar nuevamente la documentación y emplazar correctamente a todos los titulares.

Ahora bien, en esta misma línea de observaciones, en mérito a la figura 07 el 11,77% de la totalidad de los casos no acreditó zona urbana, por lo que para acreditarla será necesaria la presentación de certificado de parámetros urbanísticos o certificado de zonificación y vías, así también en mérito a la figura 08 el 11,77% de casos fue observado por falta de visación de documentos técnicos, por otro lado, la figura 09 nos muestra que el

05.88% de casos fueron observados para que aclaren si el bien es propio o de la sociedad de gananciales, y el 01,47% de casos fue observado por falta de certificado de jurisdicción, observaciones que deberán ser subsanadas para proceder a la inscripción preventiva, siendo que, para subsanar será necesaria la presentación de documentos como visaciones emitidas por las municipalidades correspondientes o certificados de jurisdicción, entre otros dependiendo de la observación advertida según el registrador.

Respecto a las observaciones técnicas en la etapa de solicitud de anotación preventiva se advirtió que en mérito a la figura 11 el 17,65% de títulos fueron observados por existencia de superposición de áreas, en mérito de la figura 12 se verificó que el 29,41% de títulos fue observado por presentar documentación técnica con errores, en mérito de la figura 13 el 04,41% de títulos fue observado por ausencia de documentación técnica o técnica archivada y por último en mérito a la figura 14 el 10,29% de título fueron observados por no señalar datos y documentación técnica del área remanente. Por lo que resulta necesario la preparación de adendas respecto a la documentación técnica subsanando los errores específicos que haya advertido el registrador público, lo cual dilatará el procedimiento vulnerándose el principio de celeridad.

Respecto a las observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva, en mérito a la figura 15 el 29,41 % de títulos fueron observados por la existencia de calificación pendiente por lo tanto suspensión de calificación de título, en mérito a la figura 16 el 30,88% de títulos fueron observados por derechos de calificación impagos y por último, en mérito a la figura 17 el 08,82% de los títulos fueron observados por falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de notarios.

Respecto a las observaciones advertidas en la etapa de solicitud de anotación definitiva, respecto a las observaciones jurídicas, en mérito de la figura 19 se tiene que el 07,35% de títulos fue observado por presentar error material en el parte notarial, en mérito a la figura 20 se tiene que el 01,47% de títulos fueron observados por no acreditar la zona urbana, y en mérito a la figura 21 el 01,41% de los títulos fue observado para que aclare si el bien es propio o de la sociedad de gananciales.

En esta última etapa también hubo observaciones técnicas, siendo que, en mérito de la figura 22 el 07,35% de títulos fueron observados por falta de documentación técnica del área remanente, en mérito a la figura 23 el 05,88% de los títulos fueron observados por presentar documentación técnica con errores. Por último, en esta etapa también hubo

observaciones administrativas, ello en mérito a la figura 24 el 05,88 % de títulos fueron observados por la existencia de calificación pendiente por lo tanto suspensión de calificación de título, en mérito a la figura 25 en donde el 25,00% de la totalidad de los títulos fueron observados por derechos de calificación registral impagos, y por último, en mérito a la figura 26 el 02,94% de los títulos fueron observados por falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de notarios.

En buena cuenta todas las observaciones antes mencionadas tanto para la calificación de la solicitud de anotación preventiva como definitiva causan un evidente retraso y dilación del procedimiento, porque al haber una observación resulta imperativo presentar un nuevo escrito subsanando, mientras la observación sea más compleja como por ejemplo las técnicas respecto a la presentación de documentación técnica o sus adendas el tiempo para subsanar dicha observación será mayor por lo que se vulnera el principio de celeridad.

En consecuencia, podemos afirmar que esta segunda hipótesis específica se encuentra probada verificada y debe ser reputada como válida en este trabajo de investigación. En consecuencia, las observaciones registrales anteriormente descritas vulneran el principio de celeridad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna 2024.

4.3.3. Verificación de la tercera hipótesis específica

Para la verificación de la tercera hipótesis específica de nuestra investigación es necesario traerla a colación, conforme al siguiente detalle: La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la inscripción del acta definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024 es la falta de presentación de la documentación técnica del área remanente.

De la revisión de las tablas y figuras tenemos que nuestra tercera hipótesis específica es rechazada, toda vez que la observación más frecuente en esta etapa, según la tabla N°25, en donde el 25,00% de los títulos en la etapa de anotación definitiva fueron observados por derechos registrales impagos, asimismo en segundo lugar, en mérito a las tablas N°19 y tabla N°22, con un 07,35% las observaciones más frecuentes en esta etapa

fueron error material en el parte notarial y la falta de documentación técnica del Área Remanente, respectivamente.

Por último, podemos afirmar que nuestra tercera hipótesis específica es rechazada puesto que la falta de presentación de documentación técnica del área remanente es la segunda observación con mayor frecuencia, siendo la primera observación más frecuente la falta de pago de derechos registrales. En consecuencia, nuestra nueva hipótesis específica conforme al siguiente detalle es: La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la inscripción del acta definitiva ante Registros Públicos de Tacna - Provincia de Tacna 2024 es la falta de pago de derechos de calificación registral.

4.3.4. Verificación de la Hipótesis General

La hipótesis general del presente trabajo de investigación se detalla a continuación: Existe relación significativa entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024.

De la compulsación de los resultados de las hipótesis específicas se evidencia que la mayoría de números de títulos han sido observados, ya sea con observaciones jurídicas, como falta de emplazamiento al titular registral, aclarar si el bien se adquirió como bien propio o dentro de la sociedad de gananciales, etc.; observaciones técnicas, como la falta de presentación de documentación técnica o la presentada tenga errores, entre otras, y las observaciones administrativas entre ellas la falta de pago de derechos registrales que es la que mayor porcentaje ha tenido.

De la revisión de las tablas y figuras tenemos que nuestra hipótesis general es confirmada, por consiguiente, probada, en base a que se cuenta con la figura N°03, en donde el 86,76% de los números de títulos pertenecientes a la etapa de solicitud de anotación preventiva fueron observados por lo cual se evidencia que la relación de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral es una relación significativa.

En consecuencia, podemos afirmar que nuestra hipótesis general está probada y verificada, pudiendo ser reputada como válida. En este sentido, es necesario poner en marcha las soluciones a las falencias advertidas siendo necesario lineamientos o

rectificación de la norma para evitar la extensa lista de observaciones de hace el registrador al momento de la calificación registral.

4.4. DISCUSIÓN

La presente investigación tuvo como primer objetivo específico conocer la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024.

Al respecto, Puig Bruta señala que la usucapión es la adquisición del derecho de propiedad mediante el uso de la cosa como si fuera propia. (Citado por División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2019, pág. 152). Aunado a ello, Montoya Castillo (2013), que es importante indicar el modo de adquisición del bien, nombre de los propietarios y colindantes, informe de búsqueda catastral, etc. (págs. 74-75). Asimismo, Peña Fuentes (2022) alega que, los notarios tienen competencia para declarar la prescripción, asimismo son responsables en caso exista una edificación por regularizar. (pág. 339). Ahora bien, respecto a la calificación registral, Delgado Schehlje (1999) señala que la calificación registral es una actividad muy importante para el registrador, ya que a través de la calificación determinará si los títulos a calificar son inscribibles o no. (pág. 3). Para Iván Gálvez Aliaga (2014) la anotación preventiva busca que se pueda cuidar el derecho que alguien tenga sobre el inmueble a prescribir, ya que si toma conocimiento podrá interponer una oposición. (pág. 48).

Debe tenerse en cuenta que no existe algún reglamento u ordenamiento que indique las diversas observaciones que realiza el registrador, es por ello que hemos dividido empíricamente las observaciones realizadas por el registrador en jurídicas, técnicas y administrativas, siendo que las observaciones jurídicas están encaminadas a errores que colisiones con alguna ley o se pueda ver algún derecho vulnerado, las observaciones técnicas encaminadas a errores advertidos en la documentación hecha por arquitectos o ingenieros, como lo son los planos, memorias descriptivas, adendas, etc., y por último observaciones administrativas las cuales están referidas al mismo trámite.

En ese entender, se debe de tener en cuenta que en América solamente Perú y Argentina ven la prescripción adquisitiva de dominio dentro de la esfera notarial, con similitud del trámite respecto a algunos requisitos, así como el plazo posterior a los edictos,

sin embargo con discrepancia en los plazos para prescribir, según su norma son 3 años y luego del registro se contarán diez años más para que la prescripción sea definitiva, asimismo los otros países de América lo ven dentro de la esfera judicial bajo supuestos similares y requisitos diferentes, por ejemplo tenemos a México, el cual recoge la prescripción positiva y la negativa, siendo la primera al igual que en Perú la usucapión, y la prescripción negativa es la pérdida de derechos sobre un bien, asimismo los requisitos exigibles son los mismo que en Perú aunado a ello se exige que el solicitante tenga el concepto de propietario. Asimismo, tenemos a Costa Rica, al igual que México tienen prescripción positiva y negativa, en caso fuera positiva su legislación exige la existencia de un justo título y la concurrencia de la buena fe, así también concurren los mismos requisitos que en Perú sin embargo aunado a ello se requiere que el poseedor actúe en calidad de propietario, en caso de la prescripción negativa se refiere a la pérdida del derecho de propiedad, y el plazo exigido son diez años. Por último, en el ámbito comparado con España, dividen a la prescripción como ordinaria y extraordinaria, en el caso de la ordinaria se exige la existencia de un justo título, y es que la legislación española lo define como un contrato o documento de transferencia del inmueble que sea legal, respecto al plazo será de diez años entre presente y veinte años entre ausentes, en caso de la extraordinaria no es necesario un justo título, pero el plazo será de treinta años

De la compulsación de los resultados, se determinó a la luz de la figura figura N°16 se advierte que el 30,88% de los números de título presentado para solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio fueron observados por falta de pago de derechos de calificación registral. Asimismo, la segunda observación con mayor porcentaje lo encontramos en las figuras 12 y 15, en las cuales se advierte que el 29,41% de las observaciones fueron por presentar documentación técnica con errores y, por suspensión de calificación de título por existir otra calificación pendiente, respectivamente. En tercer lugar, en merito a la figura N°04 se advierte que el 23,53% de los números de título presentados en para la solicitud de anotación preventiva la observación más frecuente fue el error material en la solicitud, por último, en merito a la figura N°12 el 17,65% de números de títulos fueron observados por la existencia de superposición de áreas; con lo cual se afirma que la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna

2024, es la falta de pago de derechos de calificación registral, es por ello que resulta necesario rectificar ciertas leyes y/o reglamentos existentes para evitar este tipo de errores.

Ahora bien, no se encontraron tesis nacionales o internacionales que estudien específicamente a las observaciones que se realizan dentro de la calificación registral sin embargo, se tiene que, Flores Rodríguez y Flores Tipte (2022) concluyen en que la deficiencia principal en estos procedimientos es la falta de notificación a los titulares registrales y la falta de presentación de planos de área remanente, si bien es cierto en nuestro caso ninguna de las observaciones más comunes son las que mencionan dichos autores, sin embargo, sus conclusiones concuerdan de cierta manera con nuestro caso, debido a que comprobamos que dichos factores fueron observados en los títulos presentados en la provincia de Tacna entre los años 2021 al 2023, sin embargo en menor porcentaje, todo ello en mérito a que en nuestra investigación según la figura 05 el 11,76% de la totalidad de títulos fue observado por falta de emplazamiento al titular registral, y en mérito a la figura 14 el 10,29% fue observado por falta de presentación de la documentación técnica del área remanente, ambos en la etapa de calificación de la solicitud de anotación preventiva, ahora bien en mérito de la figura 22 el 07,35% de títulos fue observado por falta de documentación del área remanente al momento de solicitar la anotación definitiva, vale decir concordamos en las observaciones pero con diferente porcentaje, evidenciándose falencias en la legislación que permiten este tipo de errores.

De otro lado tenemos a Valdivia Torres (2022), quien concluye que, determinó que la vía notarial es más célere que la judicial, en efecto se sabe que la vía notarial es más rápida, sin embargo, al haber hecho el presente trabajo de investigación se verificó que la aparición de observaciones hace que esa celeridad disminuya, por tanto, el procedimiento resulta más lento. Asimismo, Rojas Espinoza (2014) concluye que la prescripción adquisitiva de dominio es una manera de adquirir la propiedad sin embargo en la actualidad presenta muchas deficiencias legales, por lo que es menester reformar la constitución, para que te tenga una regulación más adecuada, si bien es cierto no trata sobre observaciones sin embargo, nosotros al notar tantas observaciones que retrasan el procedimiento consideramos que es necesaria la rectificación de la normativa peruana, y concordamos con la autora porque también considera una reforma, aunque en su caso debe ser constitucional.

Y, por último, Sánchez García (2000) concluye que es importante la notificación de edictos en los procesos judiciales, dicha conclusión se asemeja a la falta de notificación de los titulares registrales en los procedimientos notariales en nuestra provincia, y ambos concordamos en que la notificación se hace para no vulnerar el derecho de defensa.

En síntesis, luego de compulsados los resultados de la presente investigación y comparados con los antecedentes antes descritos, en la provincia de Tacna la observación más frecuente es la falta de pago de derechos registrales en la calificación de la solicitud de anotación preventiva, sin embargo nosotros notamos diversas observaciones entre ellas la falta de emplazamiento al titular registral y la falta de presentación de documentación de área remanente, ambos en un porcentaje menor, sin embargo estas dos últimas observaciones concuerdan con las observaciones y deficiencias que concluyeron las tesis citadas, no solamente siendo un problema en Tacna, sino en Lima y Tumbes tal cual lo señalan los autores citados, es por ello que es de suma importancia rectificar la normativa existente, para evitar este tipo de observaciones y favorecer el procedimiento, no solamente por la falta de pago de derechos registrales, falta de emplazamiento a los titulares registrales o falta de presentación de planos del área remanente, sino de la mayoría de observaciones comprobadas.

Seguidamente, tenemos que nuestro segundo objetivo específico, el cual es determinar el principio afectado a consecuencia los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024.

Según Luis M. Cruz (2009), los principios jurídicos son una categoría normativa que facilitan al derecho el cumplimiento con su papel principal, guarda la supremacía constitucional y los derechos ciudadanos. (Citado por Suarez Rodriguez, 2016, pág. 53). Alexy (1988) señala que los principios pueden ser concebidos como normas que ordenan se realice alguna acción en la mayor medida posible, vale decir que, son mandatos que se deben cumplir de manera óptima. (pág. 143). Por otro lado, la Enciclopedia Jurídica (2014) señala que, el principio de celeridad está representado por normas que evitan la extensión de plazos eliminando los trámites onerosos. (Citado por Espinoza Pilay, 2019, pág. 18)

De la compulsación de las tablas y gráficos tenemos que, en la figura N°03, el 86,76% de los títulos pertenecientes a la etapa de solicitud de anotación preventiva fueron observados lo cual causó retrasos en el procedimiento de prescripción adquisitiva de

dominio notarial, sumado a ello dicho porcentaje se corrobora con la figura N°18 en donde el 33,82% de títulos pertenecientes a la solicitud de anotación definitiva también fueron observados, en ambos casos las observaciones son jurídicas y/o técnicas y/o administrativas, observaciones que causan retraso en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, por lo cual se vulnera el principio de celeridad.

Aunado a ello, se tiene que en la etapa de solicitud de anotación preventiva se advirtieron observaciones jurídicas, en mérito a la figura 04 en donde el 23,53% fueron observados por presentar error material en las solicitudes, en mérito a la figura 06 el 16,18% de los casos omitió el estado civil del solicitante, en la figura 05 que el 11,77% de casos fueron observados por falta de emplazamiento al titular registral, en mérito a la figura 07 el 11,77% de la totalidad de los casos no acreditó zona urbana, en mérito a la figura 08 el 11,77% de casos fue observado por falta de votación de documentos técnicos, por otro lado, la figura 09 nos muestra que el 05,88% de casos fueron observados para que aclaren si el bien es propio o de la sociedad de gananciales, y el 01,47% de casos fue observado por falta de certificado de jurisdicción.

Respecto a las observaciones técnicas en la misma etapa se advirtió que, en mérito a la figura 11 el 17,65% de títulos fueron observados por existencia de superposición de áreas, en mérito de la figura 12 se verificó que el 29,41% de títulos fue observado por presentar documentación técnica con errores, en mérito de la figura 13 el 04,41% de títulos fue observado por ausencia de documentación técnica o técnica archivada y por último en mérito a la figura 14 el 10,29% de título fueron observados por no señalar datos y documentación técnica del área remanente. Por lo que resulta necesario la preparación de adendas respecto a la documentación técnica subsanando los errores específicos que haya advertido el registrador público.

Respecto a las observaciones administrativas en la calificación de anotación preventiva, en mérito a la figura 15 el 29,41 % de títulos fueron observados por la existencia de calificación pendiente por lo tanto suspensión de calificación de título, en mérito a la figura 16 el 30,88% de títulos fueron observados por derechos de calificación impagos y por último, en mérito a la figura 17 el 08,82% de los títulos fueron observados por falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de notarios.

Respecto a las observaciones advertidas en la etapa de solicitud de anotación definitiva, respecto a las observaciones jurídicas, en mérito de la figura 19 se tiene que el

07,35% de títulos fue observado por presentar error material en el parte notarial, en mérito a la figura 20 se tiene que el 01,47% de títulos fueron observados por no acreditar la zona urbana, y en mérito a la figura 21 el 01,41% de los títulos fue observado para que aclare si el bien es propio o de la sociedad de gananciales.

Aunado a ello, en esta última etapa también hubo observaciones técnicas, siendo que, en mérito de la figura 22 el 07,35% de títulos fueron observados por falta de documentación técnica del área remanente, en mérito a la figura 23 el 05,88% de los títulos fueron observados por presentar documentación técnica con errores. Por último, en esta etapa también hubo observaciones administrativas, ello en mérito a la figura 24 el 05,88 % de títulos fueron observados por la existencia de calificación pendiente por lo tanto suspensión de calificación de título, en mérito a la figura 25 en donde el 25,00% de la totalidad de los títulos fueron observados por derechos de calificación registral impagos, y por último, en mérito a la figura 26 el 02,94% de los títulos fueron observados por falta de autorización notarial del tercero presentante en el módulo de notarios.

En buena cuenta todas las observaciones antes mencionadas tanto para la calificación de la solicitud de anotación preventiva como definitiva causan un evidente retraso al procedimiento, porque al haber una observación resulta imperativo presentar un nuevo escrito subsanando, o realizar las adendas requeridas y/o solicitar documentación a la autoridad competente, mientras la observación sea más compleja como por ejemplo las técnicas respecto a la presentación de documentación técnica o sus adendas el tiempo para subsanar dicha observación será mayor por lo que se vulnera el principio de celeridad.

Flores & Flores (2022) concluyen en su investigación que, la mayor deficiencia es la falta de notificación al titular registral y la falta de presentación de planos de área remanente, lo cual tiene mucha similitud con nuestro trabajo de investigación, toda vez que también son observaciones que se han detectado, siendo así que para subsanar las notificaciones se deben realizar una solicitud al notario incluyendo los titulares faltantes, asimismo esto se debe indicar ante registros públicos, realizar nuevas notificaciones a dichos titulares, corregir el cartel y por último publicar nuevamente los edictos, teniendo en cuenta todas estas acciones para que los titulares registrales estén correctamente notificados es que se producirá un retraso enorme al procedimiento, y eso dependerá de la etapa en la que nos encontramos; por otro lado respecto a la falta de presentación del plano del área remanente, será necesario realizarlos con un profesional, planos que deberán tener

una memoria descriptiva, y que dichos datos , vale decir coordenadas UTM, ángulos, nombre de los colindantes entre otros datos tengan concordancia tanto del plano del predio a prescribir como del plano del área remanente, siendo que realizar toda esta nueva documentación generará retrasos, vulnerandose el principio de celeridad.

Por otro lado, Valdivia Torres (2022), concluye que los plazos judiciales influye el factor económico debido a las tasas judiciales, asimismo que tanto la vía notarial tiene sus ventajas y contras. Visto esto, luego de revisar los resultados no solo en los procesos judiciales influye el factor económico, sino que en el notarial también, por ejemplo cuando son observaciones técnicas, hacer adendas o nuevos planos significa volver a pagarle al profesional para que subsane, muy aparte de que general dilación en el procedimiento, respecto a las ventajas, si bien es cierto el procedimiento notarial comparado con el judicial es más corto, pero debido a la gran cantidad de observaciones que existen pues su contra sería el tiempo, es decir que al subsanar se invertirá mucho tiempo por lo tanto se vulnera el principio de celeridad.

Rojas Espinoza (2014), concluye en su tesis que la prescripción adquisitiva de dominio no tienen leyes claras, en nuestro caso al existir tantas observaciones se vulnera el principio de celeridad, asimismo al igual que Espinoza consideramos que es necesaria la rectificación de las leyes para impedir la dilación innecesaria del procedimiento.

Sanchez Garcia (2000), concluye que la notificación de edictos deberá ser detallada y deberá tenerse por informes dicha información, la cual será recopilada por la policía judicial, concordamos con el autor que la notificación al titular registral es de suma importancia, asimismo que deben hacerse mejoras en la leyes.

En consecuencia, podemos afirmar que esta las observaciones registrales anteriormente descritas y concordadas con las tesis anteriores vulneran el principio de celeridad en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna 2024, toda vez que todas las observaciones comprobadas generan retrasos al procedimiento, dilatándolo de manera innecesaria.

Seguidamente tenemos que, nuestro tercer objetivo específico, el cual es conocer la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la inscripción del acta definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia Tacna 2024.

De la revisión de las tablas y figuras tenemos que en mérito a la tabla N°25, en donde el 25,00% de los títulos en la etapa de anotación definitiva fueron observados por derechos registrales impagos, asimismo en segundo lugar, en mérito a las tablas N°19 y tabla N°22, con un 07,35% las observaciones más frecuentes en esta etapa fueron error material en el parte notarial y la falta de documentación técnica del Área Remanente, respectivamente.

Flores & Flores (2022), concluyen en que una de las deficiencias de estos procedimientos es la falta de presentación de planos de área remanente, asimismo que los notarios no cumplieron con determinar dicha área, dicha conclusión concuerda con nuestros resultados al ser la segunda observación más frecuente en la calificación definitiva, por lo que es necesario brindar una solución. Valdivia Torres (2022), concluye en que la vía notarial tiene ventajas y contras, contrastada con nuestros resultados la ventaja sería que registros públicos te indica el error, en este caso la falta de plano de área remanente, y la desventaja o contra es que el factor económico influye ya que se deben realizar nuevos planos y memorias descriptivas del área remanente. Rojas Espinoza (2014) concluye en que se debe introducir una reforma constitucional para darle rango a la prescripción adquisitiva de dominio, respecto a ello vistos los resultados en esta etapa definitiva y advertidas distintas observaciones que aún se siguen notando es menester que en Perú también se hagan reformas pero respecto a las leyes ya que nuestra constitución si protege este derecho a adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva. Sanchez Garcia (2000) concluye que los edictos deben contener un precio justo al publicarse para evitar el abuso de precios, si bien es cierto esta conclusión no se relaciona directamente con nuestro resultados pero resulta de vital importancia puesto que si en Perú se bajaran los precios habría la posibilidad de que los usuarios si paguen las tasas registrales y esta observación sea menor advertida.

En consecuencia, la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la inscripción del acta definitiva ante Registros Públicos de Tacna - Provincia de Tacna 2024 es la falta de pago de derechos de calificación registral, por lo que resulta necesaria una rectificación en la normativa vigente.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

Primera: En la presente investigación se determinó que existe relación significativa entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral en la Provincia de Tacna 2024, en tanto dichas observaciones se presentan por falencias existentes en la normativa vigente, por ende, conlleva a que el procedimiento sea extenso cuando por su naturaleza debe ser un trámite rápido y eficaz.

Segunda: En la presente investigación se determinó que la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna en la provincia de Tacna 2024, es la falta de pago de derechos registrales, por lo que resulta necesario modificar la normativa vigente, así como implementar procedimientos en Registros Públicos.

Tercera: En la presente investigación se determinó que el principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones en la calificación registral en la provincia de Tacna 2024, es el principio de celeridad, ya que al existir una gran cantidad de observaciones, el procedimiento se dilata bastante, asimismo es necesario la rectificación de la normativa vigente para evitar la gran cantidad de observaciones que realiza el registrador público así como la creación de un Sistema Integrado entre Municipalidades, Notarías y Registros Públicos para saber el estado civil del solicitante y no depender de los oficios que envían las Municipalidades a RENIEC.

Cuarta: En la presente investigación se determinó que la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna en la provincia de Tacna 2024, es la falta de pago de derechos registrales, por lo que resulta necesario modificar la norma, así como asignar la carga de responsabilidad respecto a las tasas registrales que indica el registrador a otras áreas de Registros Públicos.

5.2. RECOMENDACIONES

Primera: Es menester reducir la relación significativa que existe entre la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral en la provincia de Tacna 2024, por lo que resulta necesario realizar un proyecto de ley para la modificación del artículo 5 incisos a), b) y, d) de la Ley N°27333 y la modificación el artículo 23 de la Ley N°27157, respecto a algunos aspectos previos de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio para evitar observaciones jurídicas y administrativas.

Segunda: Respecto a la observación más frecuente comprobada al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en la provincia de Tacna 2024, es decir la falta de pago de derechos registrales, es menester realizar un proyecto de ley para hacer una modificación en el artículo 17 y 169 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, para así poder implementar el reglamento y evitar un trámite extenso.

Tercera: Respecto al principio vulnerado en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en la provincia de Tacna 2024, el principio de celeridad, es menester la modificación de la normativa anteriormente mencionada, asimismo respecto a las observaciones jurídicas es necesaria la implementación de especialidad de saneamiento de predios en mesa de partes para que, el profesional que reciba la documentación haga un filtro de legalidad respecto a las observaciones estudiadas y la norma vigente evitándose así dichos errores, asimismo es necesaria la creación de un Sistema Integrado entre Municipalidades, Notarías y Registros Públicos para poder saber el estado civil actual de los solicitantes, y no estar a la espera del oficio dirigido desde las Municipalidades a RENIEC para dicha actualización de datos; y respecto a las observaciones técnicas es necesario que el área de catastro implemente el sistema de notificación virtual de los informes técnicos en estos procedimientos antes de que llegue la esquila de observación o poder subsanar algún error que hubiese con mayor ventaja.

Cuarta: Respecto a la observación más frecuente en la etapa de solicitud de anotación definitiva en los procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en la provincia de Tacna 2024, la falta de pago de derechos registrales, aunado a la modificatoria mencionada, es necesario designar a otro profesional que no sea el registrador público para que indique el monto de la tasa total, un profesional encargado de atención especializada

en saneamiento en mesa de partes, para que al recibir la solicitud, el solicitante indique el monto total de los derechos registrales y así el solicitante los pague.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Llanos , B. (2013). *Derecho de Familia* (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial San Marcos de Anibal Jesús Paredes Galván.
- Alexy, R. (15 de noviembre de 1988). *Sistema Jurídico, Principios Jurídicos y Razón Práctica*. Obtenido de Scielo: https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/10871/1/Doxa5_07.pdf
- Avendaño V., J. (1988). *Derechos Reales* (Segunda ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.
- Carrasco Diaz , S. (2006). *Metodología a la Investigación Científica* (Primera ed.). (E. S. Marcos, Ed.) Lima, Perú.
- Castillo Córdova, L. (2005). *Los Derechos Constitucionales, elementos para una teoría General* (Segunda ed.). Lima, Perú: Palestra Editores SAC.
- Chanamé Orbe, R. (2014). *Diccionario Jurídico Moderno* (Novena ed.). Lima, Perú: Grupo Editorial Lex & Iuris.
- Delgado Scheelje, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. *Revista- PUCP*.
- División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2019). *Guía total de procesos civiles de consulta rápida para el abogado litigante* (Primera ed., Vol. I). Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Espinoza Pilay, M. G. (2019). *La vulneración del principio de celeridad en el proceso de recuperación inmediata del niño, niña o adolescente*(Tesis de pregrado, Universidad Regional Autónoma de los Andes). Repositorio Institucional, Puyo, Ecuador. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9836>
- Ferrajoli, L. (2004). *Derechos y Garantías, La ley del más débil* (Cuarta ed.). Madrid, España: Editorial Trotta S.A.
- Flores Rodriguez, L. M., & Flores Tipte, W. V. (2022). *Las Deficiencias de la Prescripción Adquisitiva Notarial advertidas en la calificación Registral en la Zona Registral N° IX-SEDE LIMA, 2016-2021*(Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte).

- Repositorio Institucional, Lima, Perú. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31411/Flores%20Rodriguez%20Lucy%20Margoth%20-%20Flores%20Tipte%20Walter%20Vicente.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gálvez Aliaga, I. L. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial* (Primera ed.). Lima, Perú: Ediciones Legales E.I.R.L.
- González Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Vol. II). Lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- Hernández Sampieri Roberto; Fernández Collado Carlos; Baptista Lucio Maria del Pilar. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). México, México: Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Lovón Sánchez, J. A. (2016). *Esquemas de Proceso Civil* (Cuarta ed.). Lima: Adrus D&L Editores S.A.C.
- Mariani de Vidal , M. (2004). *Derechos Reales* (Vol. I). Buenos Aires, Argentina: Zavalia.
- Montoya Castillo, C. F. (2013). *Problemas más frecuentes en la calificación de demandas judiciales* (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Morineau Iduarte, M., & Iglesias González, R. (2000). *Derecho Romano* (Cuarta ed.). México: Editorial Mexicana.
- Musto, N. J. (2000). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Peña Fuentes, R. (2022). *Saneamiento en el Registro de Predios*. Lima, Perú: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Polanco Gutiérrez, C. E. (2019). *Litigación Oral en el Proceso Civil*. Arequipa, Perú: Cromeo.
- Quispe Huamani, R. A. (2021). *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VÍA NOTARIAL Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2020*(Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas). Repositorio Institucional, Ayacucho, Perú. Obtenido de https://repositorio.uap.edu.pe/jspui/bitstream/20.500.12990/4525/1/Tesis_Derecho_Propiedad.pdf

- Rojas Espinoza, M. C. (2014). *La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional (Tesis de maestría, Universidad de Concepción)*. Academia.Edu, Concepción, Chile. Obtenido de Academia.edu: https://www.academia.edu/89281551/La_prescripci%C3%B3n_adquisitiva_y_el_derecho_de_dominio_garant%C3%ADa_constitucional
- Salinas Siccha, R. (2015). *Derecho Penal Parte Especial* (Sexta ed., Vol. II). Lima: Grijley EIRL.
- Sanchez García, M. (2000). *La Inseguridad Jurídica de la propiedad adquirida por prescripción adquisitiva (usucapión) por insuficiencia en la formalidad esencial del emplazamiento por edictos conforme al código de procedimientos civiles del estado de México. (Tesis de pregrado, UNAM)*. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, México. Obtenido de <http://132.248.9.195/pd2001/281342/Index.html>
- Suárez Rodríguez, J. J. (12 de enero de 2016). *El fundamento de los principios jurídicos: Una cuestión problemática*. Obtenido de Scielo: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-89532016000100004#:~:text=Los%20principios%20jur%C3%ADdicos%20son%20enunciados,la%20misma%20condici%C3%B3n%20de%20persona.
- Valdivia Torres, T. (2022). *Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes (Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Tumbes)*. Repositorio Institucional, Tumbes. Obtenido de <https://repositorio.untumbes.edu.pe/handle/20.500.12874/63805>
- Varsi Rospigliosi, E. (2014). *Tratado de derecho de las personas* (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Fondo Editorial.
- Von Ihering, R. (1926). *La Posesión*. Madrid: Editorial Reus (S.A.).

ANEXOS

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ						
15	11002210	11158570	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. L Lote 3	1												1	1			2021	2022	2022-02154334												2022				
16	11002210	11156455	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. I Lote 17	1	1		1									1	1			2021	2022	2022-02125556												2022				
17	11002210	11156297	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. I Lote 13	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125549												2022				
18	11002210	11156350	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. I Lote 11	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125552												2022				
19	11002210	11156313	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. K Lote 5	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125551												2022				
20	11002210	11156443	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. L Lote 4	1													1	1			2021	2022	2022-02125550												2022			
21	11002210	11156273			1						2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. O Lote 3	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125555													2022			
22	11002210	11156454	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. P Lote 03	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125553													2022			
23	11002210	11156315	1								2020	2020-01938743	Sector Para Chico Urb. San Roque Mz. S Lote 01	1			1									1	1			2021	2022	2022-02125554													2022			
24	11046883	11046883							1		2022	2022-2005409	Fundo El Olivo Mz. E Lote 1A	1			1												2022	2022	2022-2836065														2022			
25	5007462	5007462				1					2023	2023-01376491	Augusto B. Leguia 318-826 y Dos de Mayo 834 tienda B9				1												2023	2023	2023-01920981														2023			
26	5011143	5011143				1					2020	2020-00101139	Av. Miraflores 515	1		1					1								2020	2022	2022-00623245															2022		
27	11001411	11154746	1								2021	2021-02705485	Agrup. Cacicue Roca Ara III Etapa Lote D-1	1										1					2021	2022	2022-01202366												1			2022		
28	5041101	11163331						1			2022	2022-03105935	Calle Monitor Huascar Mz C- Urb. Severo	1			1												2022	2022	2022-03760421																2023	
29	5120855	5120855	1								2020	2020-00300366	Predio denominado Bordo - Pago Ayca	1				1												2020	2021	2021-00208569															2021	
30	11030458	11148237	1								2018	2018-02592222	Pedaje Chololo C.P.	1		1	1					1	1			1			2019	2021	2021-01286474									1			1			2021		
31	11030813	11148409	1								2017	2017-01860823	Predio la Pampa Sub Lote 4	1						1			1			1			2018	2021	2021-01453416															2021		
32	5117405	11152572	1								2021	2021-02561873	Fundo El Platana, Pago Peschay	1			1												2021	2021	2021-00438197														1			2022

**FORMATO PARA VALIDACION DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS POR
LOS EXPERTOS**

El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado:

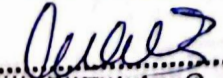
- MATRIZ DE RECOLECCIÓN DE DATOS DE PARTIDAS REGISTRALES Y SUS RESPECTIVOS NUMEROS DE TITULO ARCHIVADO RELACIONADOS A LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024”

Comprende diez ítems con su respectiva escala de valoración. Previa lectura de la matriz de consistencia y el instrumento recolector de datos el experto deberá considerar lo siguiente:

1. Los ítems del instrumento comprenden escasos elementos para responder a los problemas de la investigación.
2. Los ítems del instrumento comprenden elementos de nivel intermedio que permiten responder a alguno de los problemas de la investigación.
3. Los ítems del instrumento comprenden suficientes elementos que permiten responder a los problemas de la investigación.
4. Los ítems del instrumento comprenden elementos de alto nivel que permiten responder casi a la totalidad de los problemas de la investigación.
5. El instrumento comprende elementos de alto nivel que permite responder a la totalidad de los problemas de la investigación.

PREGUNTAS	ESCALA DE VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
1. Considera Ud. que los ítems del instrumento recolector de datos mide lo que pretende medir?					X
2. Considera Ud. que la cantidad de ítems que comprende el instrumento recolector de datos son suficientes para abordar el problema de la investigación?					X
3. Considera Ud. que la calidad de los ítems que comprende el instrumento recolector de datos son los más adecuados para abordar el problema de la investigación.					X
4. Considera Ud. que si aplicamos este instrumento en otras investigaciones similares obtendremos resultados similares.				X	
5. Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento son todos y cada uno de ellos propios de las variables de estudio?					X
6. Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tienen relación directa con los objetivos de la investigación?					X
7. Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?					X
8. Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuado para el tipo de usuario a quien va dirigido?					X
9. Considera Ud. que las preguntas formuladas en el instrumento permitirán el logro de los objetivos de la investigación?					X
10. Considera Ud. que los ítems del presente instrumento son de carácter científico?					X

Nombre del Experto: *William Anthony Hidalgo Rosado*

Firma: 
William A. Hidalgo Rosado
ABOGADO

Fecha:ICAT.0693...04-06-2024

**FORMATO PARA VALIDACION DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS POR
LOS EXPERTOS**

El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado:

- MATRIZ DE RECOLECCIÓN DE DATOS DE PARTIDAS REGISTRALES Y SUS RESPECTIVOS NUMEROS DE TITULO ARCHIVADO RELACIONADOS A LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024”

Comprende diez ítems con su respectiva escala de valoración. Previa lectura de la matriz de consistencia y el instrumento recolector de datos el experto deberá considerar lo siguiente:

1. Los ítems del instrumento comprenden escasos elementos para responder a los problemas de la investigación.
2. Los ítems del instrumento comprenden elementos de nivel intermedio que permiten responder a alguno de los problemas de la investigación.
3. Los ítems del instrumento comprenden suficientes elementos que permiten responder a los problemas de la investigación.
4. Los ítems del instrumento comprenden elementos de alto nivel que permiten responder casi a la totalidad de los problemas de la investigación.
5. El instrumento comprende elementos de alto nivel que permite responder a la totalidad de los problemas de la investigación.

PREGUNTAS	ESCALA DE VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
1. Considera Ud. que los ítems del instrumento recolector de datos mide lo que pretende medir?					X
2. Considera Ud. que la cantidad de ítems que comprende el instrumento recolector de datos son suficientes para abordar el problema de la investigación?					X
3. Considera Ud. que la calidad de los ítems que comprende el instrumento recolector de datos son los más adecuados para abordar el problema de la investigación.					X
4. Considera Ud. que si aplicamos este instrumento en otras investigaciones similares obtendremos resultados similares.		X			
5. Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento son todos y cada uno de ellos propios de las variables de estudio?					X
6. Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tienen relación directa con los objetivos de la investigación?					X
7. Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?					X
8. Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuado para el tipo de usuario a quien va dirigido?					X
9. Considera Ud. que las preguntas formuladas en el instrumento permitirán el logro de los objetivos de la investigación?					X
10. Considera Ud. que los ítems del presente instrumento son de carácter científico?					X

Nombre del Experto: Jacinto Mamani Arocutipa

Firma: 
Jacinto Mamani Arocutipa
ABOGADO
I.C.A.T. N° 2016

Fecha: 04-06-2024

**FORMATO PARA VALIDACION DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS POR
LOS EXPERTOS**

El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado:

- MATRIZ DE RECOLECCIÓN DE DATOS DE PARTIDAS REGISTRALES Y SUS RESPECTIVOS NUMEROS DE TITULO ARCHIVADO RELACIONADOS A LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024”

Comprende diez ítems con su respectiva escala de valoración. Previa lectura de la matriz de consistencia y el instrumento recolector de datos el experto deberá considerar lo siguiente:

1. Los ítems del instrumento comprenden escasos elementos para responder a los problemas de la investigación.
2. Los ítems del instrumento comprenden elementos de nivel intermedio que permiten responder a alguno de los problemas de la investigación.
3. Los ítems del instrumento comprenden suficientes elementos que permiten responder a los problemas de la investigación.
4. Los ítems del instrumento comprenden elementos de alto nivel que permiten responder casi a la totalidad de los problemas de la investigación.
5. El instrumento comprende elementos de alto nivel que permite responder a la totalidad de los problemas de la investigación.

PREGUNTAS	ESCALA DE VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
1. Considera Ud. que los ítems del instrumento recolector de datos mide lo que pretende medir?					X
2. Considera Ud. que la cantidad de ítems que comprende el instrumento recolector de datos son suficientes para abordar el problema de la investigación?				X	
3. Considera Ud. que la calidad de los ítems que comprende el instrumento recolector de datos son los más adecuados para abordar el problema de la investigación.					X
4. Considera Ud. que si aplicamos este instrumento en otras investigaciones similares obtendremos resultados similares.					X
5. Considera Ud. que los conceptos utilizados en este instrumento son todos y cada uno de ellos propios de las variables de estudio?				X	
6. Considera Ud. que todos y cada uno de los ítems contenidos en este instrumento tienen relación directa con los objetivos de la investigación?					X
7. Considera Ud. que el lenguaje utilizado en este instrumento es claro sencillo y no da lugar a diversas interpretaciones?					X
8. Considera Ud. que la estructura del presente instrumento es adecuado para el tipo de usuario a quien va dirigido?					X
9. Considera Ud. que las preguntas formuladas en el instrumento permitirán el logro de los objetivos de la investigación?					X
10. Considera Ud. que los ítems del presente instrumento son de carácter científico?				X	

Nombre del Experto: ... Sr. Srta. *Sergio Salazar Alvarez*

Firma: *[Firma manuscrita]*

Fecha: ... 04 ... de ... junio ... de ... 2024

ANEXO D. PROPUESTA LEGISLATIVA

ANEXO D-1: PROPUESTA LEGISLATIVA PARA MODIFICATORIA DEL ARTÍCULO 5, INCISOS A), B) Y D) DE LA LEY 27333

PROYECTO DE LEY

Ley que modifica el artículo 5, incisos a), b) y d) de la Ley 27333- Ley Complementaria a la Ley N°26662, La Ley de Asuntos No Contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, respecto al trámite de la prescripción adquisitiva de dominio

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 5, INCISOS A), B) Y D) DE LA LEY 27333- LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N°26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

FÓRMULA LEGAL:

ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA LEY:

Modifíquese el artículo 5, incisos a), b) y d) de la Ley 27333- Ley Complementaria a la Ley N°26662, La Ley de Asuntos No Contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, bajo los siguientes términos:

“Artículo 5°: Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la Provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley. Indicándose el nombre, documento nacional de identidad, estado civil, dirección y ocupación de los solicitantes. En caso que el solicitante esté casado con separación de bienes deberá adjuntar la partida registral correspondiente, asimismo en caso el estado civil del documento de identidad nacional aparezca como soltero cuando es casado, pero aún no

se haya hecho el cambio en Reniec deberá adjuntar el acta de matrimonio actualizada, y por último en caso exista un justo título por adquisición del inmueble y este haya sido adquirido antes del matrimonio se deberá indicar que el bien es propio.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del artículo 505 o del Código Procesal Civil, aunado a ello en caso que el inmueble se ubique al límite de dos distritos será obligatoria la presentación de un certificado de jurisdicción, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

(...)

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los todos y cada uno de los titulares registrales y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

ARTICULO 2: VIGENCIA DE LA LEY:

La presente ley tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL:

El Poder Ejecutivo aprueba el reglamento de la presente ley dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Fundamentos de la Propuesta:

Ninguna normativa existente respecto a los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial nos advierten respecto a las posibles observaciones que pueda hacer el registrador cuando recibe la solicitud junto con sus anexos, sin embargo arribados los resultados de la presente investigación concluimos en que existe una relación significativa entre los procedimientos de prescripción

adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral en la provincia de Tacna, 2024. Ahora bien, revisada la Ley N°27333 se advirtieron falencias en el artículo 5 incisos a), b) y d) por lo que la modificatoria implementará que indicar el estado civil sea obligatorio, asimismo indicar si el bien fue adquirido como soltero o dentro de la sociedad de gananciales, por lo que se evitarán se realicen observaciones de ese tipo al momento de presentar la solicitud.

2. Efecto de la vigencia de la norma:

El presente proyecto surtirá sus efectos modificando el artículo 5 incisos a), b) y d) de la Ley N°27333, respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva vía notarial, además no tendría colisión con ninguna norma.

3. El análisis costo beneficio:

El proyecto de Ley no demandará gastos adicionales, vale decir no significará ningún costo extra para el Estado, al contrario, ayudará a que los trámites sean más eficaces y céleres.

ANEXO D-2: PROPUESTA LEGISLATIVA PARA MODIFICATORIA DEL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 27157

PROYECTO DE LEY

Ley que modifica el artículo 23 de la Ley 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarios de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, respecto al trámite de la prescripción adquisitiva de dominio

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 27157- LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIOS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

FÓRMULA LEGAL:

ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA LEY:

Modifíquese el artículo 23 de la Ley 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de

Unidades Inmobiliarios de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, bajo los siguientes términos:

“Artículo 23° De la procedencia de la inscripción:

No es impedimento para la inmatriculación o independización del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta, terreno matriz u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Asimismo, en caso el registrador suspenda la calificación de un título por existir otra calificación pendiente, y el solicitante de prescripción adquisitiva de dominio pague la totalidad de derechos de calificación registral se faculta al registrador hacer la calificación correspondiente, pudiéndose subsanar en caso existan observaciones, sin embargo la inscripción preventiva o definitiva del inmueble se realizará una vez se califique o inscriba el título anterior.

ARTICULO 2: VIGENCIA DE LA LEY:

La presente ley tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL:

El Poder Ejecutivo aprueba el reglamento de la presente ley dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Fundamentos de la Propuesta:

Ante la gran cantidad de observaciones que se han realizado en la presente investigación, tanto en la etapa de solicitud de anotación preventiva como definitiva, una de ellas ha sido la suspensión de la calificación de título por existir otra calificación pendiente, vale decir que si de un terreno matriz se pretenden prescribir 10 lotes, el último tendrá que esperar a que se califiquen los 9 primeros, entonces, teniendo en cuenta de que con esta observación se sigue vulnerando el

principio de celeridad, es que, se pretende modificar el artículo 23 de la Ley N°27157, de tal manera que, si el solicitante paga su derecho de calificación registral podrá ser calificado sin embargo, la inscripción se hará en orden de ingresos de títulos, para así agilizar el trámite, asimismo los solicitantes tendrán la oportunidad de subsanar, entonces lo más probable cuando llegue el momento de calificación el título no tendría observaciones porque ya hubo una calificación previa, por lo que sería inscrito de manera inmediata, favoreciendo en el ahorro de tiempo al solicitante.

2. Efecto de la vigencia de la norma:

El presente proyecto surtirá sus efectos modificando el artículo 23 de la Ley N°27157, respecto al procedimiento de prescripción adquisitiva vía notarial, además no tendría colisión con ninguna norma.

3. El análisis costo beneficio:

El proyecto de Ley no demandará gastos adicionales, vale decir no significará ningún costo extra para el Estado, al contrario, ayudará a acelerar la calificación de los títulos.

ANEXO D-3: PROPUESTA LEGISLATIVA PARA MODIFICATORIA DEL T.U.O. DE REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N°126-2012-SUNARP-SN

PROYECTO DE LEY

Ley que modifica los artículos 17 y 169 de T.U.O. Del Reglamento General de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, respecto al trámite de la prescripción adquisitiva de dominio

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 17 Y 169 DEL T.U.O. DE REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N°126-2012-SUNARP-SN

FÓRMULA LEGAL:

ARTÍCULO 1: OBJETO DE LA LEY:

Modifíquese los artículos 17 y 169 de T.U.O. Del Reglamento General de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, bajo los siguientes términos:

“Artículo 17°: Requisitos de Admisibilidad:

Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud o la acompañe sólo en copia simple, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o los abone de manera incompleta, no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

Artículo 169.- Pago de derechos

Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago completo de los derechos de calificación, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37 de este Reglamento

ARTICULO 2: VIGENCIA DE LA LEY:

La presente ley tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL:

El Poder Ejecutivo aprueba el reglamento de la presente ley dentro de los noventa (90) días de su entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Fundamentos de la Propuesta:

En la presente investigación la falta de pago de derechos registrales tanto en la etapa de calificación de solicitud de anotación preventiva como definitiva fue la más recurrente, por lo que es necesario modificar la norma, de tal manera que al ingresar la solicitud se paguen la totalidad de los derechos de calificación registral, ahora bien como se indico en las recomendaciones líneas arriba también será

necesario un profesional experto en saneamiento que reciba las solicitudes, para asegurar que las solicitudes y sus anexos cumplan con los requisitos de ley, así como también sea quien indique la tasa total a pagar al momento del ingreso, lo cual ayudará que el procedimiento sea más célere, asimismo le quitará mayor carga al registrador, para que él solo se dedique a la calificación propiamente dicha y no esté utilizando tiempo y recursos en observar títulos por falta de derechos de calificación registral.

2. Efecto de la vigencia de la norma:

El presente proyecto surtirá sus efectos modificando los artículos 17 y 169 de T.U.O. Del Reglamento General de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, respecto al pago de derechos por calificación registral en los procedimientos de prescripción adquisitiva vía notarial, además no tendría colisión con ninguna norma.

3. El análisis costo beneficio:

El proyecto de Ley no demandará gastos adicionales, vale decir no significará ningún costo extra para el Estado, al contrario, ayudará a acelerar la calificación de los títulos, asimismo al ser otro profesional quien defina cuanto será la tasa, el registrador tendrá mayor tiempo para calificar los títulos por lo que el procedimiento será más rápido y eficaz.

MATRIZ DE CONSISTENCIA: “PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN

REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES E INDICADORES
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cuál es la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024?</p> <p>PROBLEMAS ESPECIFICOS:</p> <p>¿Cuál es la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024?</p> <p>- ¿Cuál es el principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024?</p> <p>- ¿Cuál es la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar la relación que existe entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones en la calificación registral – provincia Tacna 2024</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</p> <p>Determinar la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024.</p> <p>Determinar el principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024.</p> <p>Determinar la observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna -Provincia de Tacna 2024.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL:</p> <p>Existe relación significativa entre los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024</p> <p>HIPOTESIS ESPECIFICAS:</p> <p>La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación preventiva ante Registros Públicos de Tacna - Provincia de Tacna 2024, es la falta de emplazamiento a la totalidad de titulares registrales.</p> <p>El principio afectado a consecuencia de los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial y su relación con las observaciones de la calificación registral – provincia Tacna 2024, es el principio de celeridad.</p> <p>La observación más frecuente que se presenta en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al momento de la calificación de la solicitud de anotación definitiva ante Registros Públicos de Tacna - Provincia de Tacna 2024 es la falta de presentación de la documentación técnica del área remanente.</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO</p> <p>Dimensión:</p> <p>X1: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO CON JUSTO TITULO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura Pública • Documento Privado <p>X2: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SIN JUSTO TITULO</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p>CALIFICACION REGISTRAL</p> <p>Y1: Calificación de Solicitud de anotación Preventiva de Prescripción adquisitiva de dominio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con esquila de observación <ul style="list-style-type: none"> • Observaciones Jurídicas • Observaciones Técnicas • Observaciones Administrativas - Inscripción de Anotación preventiva <p>Y2: Calificación de Solicitud de anotación Definitiva de Prescripción adquisitiva de dominio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con esquila de observación <ul style="list-style-type: none"> • Observaciones Jurídicas • Observaciones Técnicas • Observaciones Administrativas - Inscripción de Anotación Definitiva
<p>METODO Y DISEÑO</p> <p>TIPO DE DISEÑO</p> <p>No experimental</p> <p>TIPO DE INVESTIGACION:</p> <p>Aplicada, de campo, documental, teórico-practico y socio jurídica.</p> <p>CRITERIOS DE INCLUSION:</p> <p>Partidas registrales en las cuales se hayan inscrito de manera definitiva propiedades por medio de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial en la provincia de Tacna durante los años 2021 al 2023.</p> <p>Partidas registrales en las cuales se hayan iniciado solicitudes de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio vía notarial antes del año 2021 pero que hayan sido inscritas de manera definitiva durante el 2021 hasta el 2023.</p> <p>CRITERIOS DE EXCLUSION:</p> <p>Partidas registrales en las cuales se hayan inscrito propiedades por medio de prescripción adquisitiva de dominio por mandato judicial o a través de las Municipalidades en la provincia de Tacna durante el 2021 al 2023.</p> <p>Partidas registrales que cuenten con inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio entre los años 2021 al 2023 pero que se hayan inscrito de manera definitiva en el año 2024 o exista cancelación de asiento de anotación preventiva.</p>	<p>POBLACION Y MUESTRA</p> <p>POBLACION:</p> <p>La población está conformada por el total de 94 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados respecto a inscripción por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna inscritas de manera definitiva entre los años 2021 al 2023.</p> <p>MUESTRA</p> <p>La muestra estará conformada por 68 partidas registrales junto con sus respectivos títulos archivados respecto a inscripción por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna inscritas de manera definitiva entre los años 2021 al 2023.</p> <p>TIPO DE MUESTREO:</p> <p>No probabilístico y por conveniencia del investigador.</p> <p>UNIDAD DE ANALISIS:</p> <p>Partidas registrales y sus respectivos títulos archivados respecto a inscripción por prescripción adquisitiva de dominio vía notarial de la provincia de Tacna durante los años 2021 al 2023.</p>	<p>TECNICAS E INSTRUMENTOS</p> <p>TECNICA: Análisis Documental</p> <p>INSTRUMENTO: MATRIZ DE RECOLECCIÓN DE DATOS DE PARTIDAS REGISTRALES Y SU RESPECTIVO NUMERO DE TITULO ARCHIVADO RELACIONADAS A LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO VIA NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LAS OBSERVACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL – PROVINCIA TACNA 2024</p> <p>TRATAMIENTO ESTADISTICO: Aplicación de la estadística descriptiva</p> <p>Tablas y figuras estadísticas</p>	

