

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO**



MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**CRITERIOS DISCREPANTES DEL REGISTRADOR PÚBLICO EN LA
CALIFICACIÓN DE TÍTULOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO EN EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP ZONA IX SEDE
LIMA**

PRESENTADO POR:

JULIO RICARDO SAYAJO URBINA

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO
EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

ASESOR

DR. HUGO LUIS SEDANO NÚÑEZ

2019

Dedicatoria

A la memoria de mi madre, mi bella flor alma humilde, generosa y bondadosa con su prójimo, aun cuando te fallaban siempre rescatabas la parte buena de las personas. Inculcaste en mí tu tenacidad, constancia, perseverancia que me han permitido ser una persona de bien. Tu ejemplo me sostuvo cuando quise rendirme. Y a todas las personas especiales que me acompañaron en esta etapa, aportando a mi formación tanto profesional y como ser humano.

Si te lo dedico a vos mamay, porque mi vida te pertenece. Te extraño.

Agradecimientos

Agradecer a Dios por bendecirme y devolverme la vida, por guiarme a lo largo de mi existencia, ser el apoyo en aquellos momentos de dificultad y debilidad. Agradezco a mi hijo Casarín por su apoyo incondicional en la recta final de mi tesis.

Agradecer a mis catedráticos de la Maestría en Derecho Notarial y Registral en especial a la Dra. Laura Esponda y a mi Asesor de tesis Dr. Hugo Luis Sedano Nuñez, quien estuvo guiándome académicamente con su experiencia y profesionalismo. Y por supuesto a la Universidad Inca Garcilaso de la Vega y a todas las autoridades por permitirme concluir con una etapa de mi vida, agradeciendo por la paciencia, orientación y guía en el desarrollo de esta investigación.

INDICE

CARÁTULA	I
DEDICATORIAS	II
AGRADECIMIENTOS	III
ÍNDICE	IV
RESUMEN	VII
ABSTRACT	VIII
INTRODUCCIÓN	IX
Capítulo I: Fundamentos Teóricos	1
1.1. Marco Histórico	1
1.2. Marco Teórico	5
1.2.1. Criterios discrepantes de la calificación registral a Través de los precedentes de observancia obligatoria.	17
1.2.2. Precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral en la calificación de títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	18
1.2.3. Bases Teóricas	19
1.2.3.1. Criterios en la calificación registral	19
1.2.3.2. Criterios en la calificación registral de documentos administrativos, judicial y notarial	19
1.2.3.3. Criterios en la calificación registral de documentos administrativos	20
1.2.3.4. Criterios en la calificación registral de documentos Judiciales	20
1.3 Marco Legal	22
1.4 Investigaciones	37
1.5 Marco Conceptual	39

Capítulo II: El Problema, objetivos, hipótesis y variables	43
2.1. Planteamiento del problema	43
2.1.1 Descripción de la realidad problemática	43
2.1.2 Antecedentes teóricos	45
2.1.3 Definición del problema	48
2.1.3.1 Problema General	48
2.1.3.2 Problemas Específicos	48
2.2 Finalidad y Objetivos de la investigación	49
2.2.1 Finalidad	49
2.2.2 Objetivos: General y Específicos	49
2.2.2.1 Objetivo General	49
2.2.2.2 Objetivos Específicos	49
2.2.3 Delimitación de la Investigación	50
2.2.4 Justificación e Importancia del estudio	51
2.3 Hipótesis y variables	53
2.3.1 Supuestos Teóricos	53
2.3.2 Hipótesis General y Específicas	54
2.3.2.1 Hipótesis General	54
2.3.2.2 Hipótesis Específicas	54
2.3.3 Las Variables e Indicadores	56

Capítulo III: Método, técnica e instrumentos	57
3.1 Población y Muestra	57
3.1.1 Población	57
3.1.2 Muestra	57
3.2 Tipo, Nivel, Método y Diseño utilizado en el estudio	58
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	59
3.4 Procesamiento de datos.	59
Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados	61
4.1 Presentación de resultados.	61
4.2 Contrastación de Hipótesis	82
4.3 Discusión de resultados	90
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones	92
5.1 Conclusiones	92
5.2 Recomendaciones	94
BIBLIOGRAFÍA	95
ANEXOS	98
Anexo N°1.- Instrumento de Recolección de Datos	98
Anexo N° 2.- Matriz de coherencia interna	104

RESUMEN

El objetivo del presente trabajo de investigación fue determinar la incidencia de los Criterios Discrepantes del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

Respecto a los aspectos metodológicos del trabajo, el tipo de investigación fue aplicada y el nivel descriptivo.

La población objeto de estudio, estuvo conformada por los 140 abogados Registradores Públicos de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

La muestra obtenida fue probabilística y ascendió a 103 Registradores Públicos, a los cuales se les aplicó el instrumento que constó de 14 preguntas, utilizando la escala de likert con alternativas de respuesta múltiple.

Se procedió a analizar los resultados, luego se realizó la contrastación de hipótesis, utilizando la prueba estadística conocida como coeficiente de correlación de SPEARMAN, debido a que las variables de estudio son cualitativas.

Finalmente, se pudo determinar que los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.

Palabras Claves: Criterios, Calificación, Títulos, Prescripción, Dominio, Predios.

ABSTRACT

The objective of this research work was to determine the incidence of the Discrepant Criteria of the Public Registrar in the Qualification of Titles of Prescription Purchase of Domain in the Register of properties of the SUNARP Zone IX Sede Lima.

Regarding the methodological aspects of the work, the type of research was applied and the descriptive level.

The population under study was made up of the 140 Public Registry attorneys of the SUNARP Zone IX Sede Lima.

The sample obtained was probabilistic and amounted to 103 Public Registrars, to whom the instrument that consisted of 14 questions was applied, using the Likert scale with multiple response alternatives.

We proceeded to analyze the results, then we tested the hypothesis, using the statistical test known as the SPEARMAN correlation coefficient, because the study variables are qualitative.

Finally, it could be determined that the Discrepancy Criteria of the Public Registrar directly affects the Registration Qualification of Titles of Prescription Purchase of Domain in the Land Registry of the SUNARP zone IX Lima headquarters.

Keywords: Criteria, Qualification, Titles, Prescription, Domain, Properties.

INTRODUCCIÓN

La dificultad de los poseedores en lograr la titularidad e inscripción registral de su inmueble a través de la Sunarp, encontrando férrea oposición o negativa por parte de los registradores públicos, ya que la titularidad frente a terceros le brinda seguridad jurídica de su inmueble. Por lo cual los poseedores a través de la Prescripción Adquisitiva de Dominio buscan el saneamiento físico legal de su inmueble mediante la vía notarial, judicial o a través de la vía administrativa mediante un procedimiento de inscripción de primera de dominio (Gonzales Barrón, 2017).

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad porque se produce en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo, mediante la prescripción adquisitiva de dominio lo que se busca es reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera real dueño, durante el plazo que la ley indica (Hinojosa Minguéz, 2011).

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, y es así como lo señalan expresamente los artículos 950 y 951 del Código Civil.

Por esta razón, la presente tesis magistral, pretende determinar la incidencia de los Criterios Discrepantes del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

El trabajo de investigación está estructurado en una serie secuencial de capítulos, estableciéndose así en el primero de ellos los fundamentos teóricos, donde se incluyen los antecedentes de la investigación, marco teórico, así como el marco conceptual correspondiente.

El segundo capítulo, que se titula el problema de la investigación, abarcó la descripción de la realidad problemática, delimitación de la investigación y planteamiento del problema, así como los objetivos, hipótesis y las variables e indicadores, luego concluyéndose con la justificación e importancia del estudio.

En el tercer capítulo se muestra la metodología empleada, comprendiendo la misma el tipo y diseño, población y muestra, así como la técnica e instrumento de recolección de datos y las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo, titulado presentación y análisis de resultados, se consideró la presentación de resultados, discusión de resultados y contrastar la hipótesis.

Finalmente, en el quinto y último capítulo, se seleccionaron las conclusiones y recomendaciones que a juicio del investigador son consideradas las más relevantes en el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco Histórico

Época Romana

Los términos *usus* (sustantivo que designa posesión) y *capere* (coger o tomar en latín), da lugar a la palabra latina *Usucapio* (Usucapión). Siendo así, los romanos entendían a la usucapión como medio de adquisición de una propiedad a través de una posesión continua y constante a lo largo del tiempo.

La usucapión era considerada como una forma de adquirir la propiedad mediante el paso del tiempo, en donde la distinción era entre los fundos y las demás cosas, pues para que se produjera la usucapión para los fundos era de dos años y de solo un año para las demás cosas (Quisbert, 2006).

En la época romana se creó la denominada *longi temporis praescriptio*, el cual consistía en la proposición de la opción de *exceptio*, que dependía de la ostentación de las clases de posesión de la persona, existiendo una diferencia temporal entre la persona que ostentaban mediante una posesión presente y la persona que ostentaba mediante una posesión ausente, es decir que la persona que ostentaba la posesión de un fundo de manera presente durante diez años podría proponer una *exceptio* y la persona que ostentaba la posesión de un fundo de manera ausente durante veinte año podría proponer una *exceptio*, asimismo esta era aplicada en las provincias romanas (Di PIETRO & LAPIEZA ELLI, 2012).

A finales del siglo III D.C, la distinción entre *usucapio* y *longi temporis praescriptio*, hizo referencia de la manera de adquirir las cosas muebles e inmuebles.

EL Derecho Justiniano y la Usucapión

Los requisitos durante esta época para la usucapión eran el *res habilis*, *el titulus*, *el fides*, *el possessio* y *el tempus* (Méndez Pérez, 2018).

- *El Res Habilis* nos dice que la usucapión solo tendrá efecto sobre aquellas cosas que estén en el comercio o sean susceptibles de ser usucapidas.
- *El Titulu*, consiste en el que el poseedor tendrá que demostrar que respetó el derecho del anterior o anterior poseedor para adquirir la posesión.
- *El Fides*, menciona que deberá de existir buena fe en la posesión, la cual es exigida al principio de la posesión y que el poseedor deberá creer que se le ha transmitido la propiedad, aunque la realidad no sea así.
- *El Possessio*, es la ostentación en nuestro poder de una cosa como si nos fuese propia, de igual forma deberá ser justa, sin violencia, clandestinidad o precariedad, finalmente deberá ser ininterrumpida.
- *El Tempus*, se establece 3 años de posesión para las cosas muebles, 10 y 20 años para las cosas inmuebles según sea presente y ausentes respectivamente.

Código Civil 1852

La manera de adquirir el dominio de una cosa a través de la usucapión o prescripción adquisitiva, era mediante la existencia de posesión, justo título, buena fe y el transcurso de tiempo señalado por el CC, basado en el artículo 536 del Código civil de 1852. Asimismo, el artículo 537 del CC 1852, menciona que para causar derecho de usucapión debía ser tenencia o goce de una cosa o de un derecho con el ánimo de conservarla para sí como también exigía que la posesión fuera continua de acuerdo al artículo 538.

El artículo 540 CC 1852, nos dice que el poseedor cree que el verdadero dueño es la persona que ha adquirido la cosa y el artículo 539, calificaba el justo título como toda causa bastante para transferir el dominio, según los modos establecidos en el código.

De acuerdo al Código Civil de 1852, el poseedor podía sumar el tiempo de su posesión al de su antecedente, para fines de adquirir un bien por prescripción, siempre que el título de este hubiera sido justo; no hacía ninguna exigencia más sobre la calidad de los títulos. Igualmente nos dice que, si el que poseía un bien por más de 40 años, podría adquirir por usucapión, sin tener que mostrar justo título ni hacer valer su buena fe.

Asimismo, el artículo 543 del CC 1852, según la clasificación del bien, el marco temporal será diferente, es decir para bienes muebles o semovientes, se disponía que fuese de tres años ya sea presentes o ausente para la adquisición por usucapión. Por otro lado, para bienes inmuebles, el marco temporal dependerá si el propietario está presente o ausente, dado que, si fuese propietario presente, el plazo sería diez años, pero si fuese propietario ausente, el plazo era de veinte años. Siguiendo la idea, según el artículo 544 del CC 1852, si el propietario estaba parte de tiempo ausente y parte de tiempo presente, el tiempo de ausencia se rebaja a la mitad y al tiempo presente se aplicaba las reglas de prescripción contra

presentes. Cabe resaltar que el concepto de ausente, dado al CC 1852, era quien no se hallara en el lugar de su domicilio, pero ubicándose dentro de la república o en un lugar conocido.

Código Civil de 1936

Según su artículo 871, la adquisición de inmuebles mediante usucapión será para quienes, lo han poseído como propietario durante diez años de manera continua, con justo título y buena fe, por el contrario, si en la posesión no hubiera justo título y buena fe, la adquisición del bien inmueble será de treinta años.

De acuerdo al artículo 874, los herederos de los socios, depositarios, retenedores, arrendatarios, administradores y mandatarios podrían adquirir el bien inmueble por usucapión en un plazo especial de veinte años, de igual forma el plazo era de considerarse desde el fallecimiento de estos últimos.

El artículo 872, dispuso un proceso seguido en la vía ordinaria para la declaración judicial de adquisición por prescripción, generando con ello un título sólido e inscribible en los registros.

Código Civil 1984

Dado el artículo 950 del CC, la adquisición de la propiedad inmueble por prescripción será a través de posesión continua, pacífica y pública durante diez años y el marco temporal reduce a cinco años si existe justo título y buena fe.

Según el artículo 952 del CC, para que se declare propietario a quien ha adquirido un bien por prescripción, será a través de la vía judicial.

1.2 Marco Teórico

Usucapión o Prescripción Adquisitiva

Iniciaremos nuestro marco teórico, hablando acerca de dos artículos del Código Civil que serán fundamentales para nuestra investigación, el primero será el Artículo 950 del Código Civil, el cual nos manifiesta los marcos temporales para la adquisición de la propiedad y demás derechos sobre los bienes, siendo estos, cinco y diez años, aunque ambos aplican para bienes inmuebles, el primero requiere buena fe y justo título, mientras que el segundo basta con cumplir con posesión pacífica, continua, pública y como propietario.

Ahora bien, la Prescripción Adquisitiva o la usucapión aplicada para bienes muebles, el marco temporal se diferenciará en cuanto si existe o no buena fe, pues si existe, la adquisición será en dos años, por el contrario, será en cuatro años dado a la falta de buena fe, asimismo para ambos casos se requiere posesión continua, pacífica, pública y como propietario (art 951 CC), de igual manera la usucapión tiene como fundamento máximo, la seguridad jurídica sobre la propiedad y de su titular. Por otro lado, el usucapiente debe actuar o comportarse como si fuese el titular legítimo del bien o derecho dentro del marco temporal que el usucapiente ostenta la posesión.

De Grosso (2015) nos dice que la Usucapión “es la adquisición de la propiedad de una cosa por medio de la posesión, calificada legalmente y continuada por un periodo de tiempo legal” (Méndez Pérez, 2018, p. 37).

Manuel Albaladejo (2004) señala que en la usucapión

La adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo con independencia de que antes lo fuese otra persona porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma (García Herrera, 2006, p. 145).

De igual manera, Mejorada (2012) menciona que la usucapión

Es una herramienta para probar el dominio, pero se sabe que casi siempre el poseedor evaluado por el adquirente es el verdadero dueño, solo que no tiene sus títulos en orden (por cierto, en el Perú no hay usucapión del usufructo como parece creer el Pleno (p.44).

Álvarez-Caperochipi (1986) define a la usucapión de la siguiente manera:

Se trata de una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión (Ramírez, 2012, p. 36).

Manuel Albaladejo (2002) señala que:

El fundamento de la usucapión se halla en la idea (...) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado (De la Cruz Cusquisibán, 2014, p. 33).

Álvarez Caperochipi (1986) nos dice que:

El auténtico fundamento es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad; es algo más que un medio de prueba de la propiedad o instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma de la propiedad. El substrato dogmático de un orden social patrimonial (Mayta Leon E. F., 2018, p.47).

Finalmente, para tener una idea clara acerca de la usucapion, Mariano Yzquierdo (2002) nos menciona lo siguiente:

La razón de ser de que un poseedor se acabe convirtiendo en propietario por la inacción del auténtico titular no descansa en la renuncia de este propiamente, sino en la necesidad de seguridad jurídica, de certidumbre en las relaciones jurídicas con el fin de que situaciones inciertas no se mantengan con carácter indefinido; y la necesidad de aclarar la posición de quien posee la cosa actuando como si de su propietario se tratase en contraposición con un auténtico titular que se ha despreocupado de su derecho (Gasco Eguren, 2018, p. 8).

Asimismo, la usucapión es explicada por los fundamentos de la Situación Activa y la Situación Abstencionista, la primera consiste en el aprovechamiento efectivo de la riqueza por parte del poseedor y la segunda hace referencia al castigo sobre el propietario inactivo, el cual no realiza ninguna acción o reclamación judicial para recuperar el bien. En líneas generales se diría que la usucapión nos ayuda a evitar el ralentizar el tráfico jurídico o dicho de otra manera le da dinámica al tráfico jurídico de los bienes, por lo que no tendremos que esperar que se presente el dueño originario o propietario del bien y de esa manera el bien pueda transmitirse a un nuevo dueño.

La Usucapión y sus Requisitos Comunes

Posesión Publica

Nos referiremos a la publicidad de la posesión, cuando cualquier persona empleando una diligencia normal, dentro de los límites y de conformidad con las características normales de la utilización de las cosas, pueda enterarse de la existencia de dicha posesión, mas no debe entenderse que la publicidad de la posesión deba ser solamente conocida por todas las personas de la sociedad.

Según Albaladejo (2004) “ser publica la posesión significa que no se disfruta ocultamente, como ocurriría si quien la disfruta lo hace a escondidas de los demás” (García Herrera, 2006, p. 199).

La usucapión requiere que la posesión este constituida por los elementos del corpus y el animus, es decir la tenencia de una cosa o disfrute de un derecho y el otro hace referencia a la intención de haber la cosa o el derecho como propio dado el Artículo 430 del Código Civil. Es así que la Publicidad deberá alcanzar los elementos antes mencionados, es decir, el hecho de la posesión y el concepto en que se posee, de igual manera esta deberá de existir al inicio de la posesión y durar todo el tiempo necesario para cumplir la usucapión.

Posesión Pacífica

Es pacífica la posesión que se adquiere sin mediar violencia, es decir, sin lesionar el derecho del anterior poseedor.

Albaladejo (1994) nos menciona que:

 Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas (Sosa Pajuelo, 2019, p. 35).

La posesión será considerada pacífica aún si esta haya sido adquirida de manera violenta siempre que la violencia haya sido acabada, dando lugar a que el despojante pueda adquirir el bien o derecho por usucapión siempre que la posesión sea continua en concepto de dueño o titular y pública.

Posesión Continua

Hernández Gil (1980) hace referencia que:

 La continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto. Desde el Derecho romano se conoce la llamada accesión de posesiones, es decir, la unión de dos posesiones cuya finalidad es conceder al poseedor actual la facultad de aprovecharse de la posesión del anterior titular a efectos de facilitar el cumplimiento del término legal de la usucapión (Gonzales Barrón, 2014, p. 978).

Acerca de la Posesión Continua, Gonzáles (2006) señala lo siguiente:

 La posesión continua significa mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, sin que los terceros interfieran sobre éste. La continuidad del hecho posesorio, que es la clave de la apariencia

legitimadora, deberá extenderse por la cantidad del tiempo establecida en la ley para la consumación de la usucapión (Llontop Baldera, 2018, p. 45).

Finalmente, diremos que la posesión será continua aún exista un cierto grado de discontinuidad ya que depende de la naturaleza y del uso que se estime socialmente normal de la cosa o del derecho.

Posesión en Concepto de Dueño o del Animus Domini

Según Díez Picazo (2016), siempre habrá:

Posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño (Poder Judicial del Perú, 2014, p. 13).

Se denominará posesión en concepto de dueño o titular siempre que la persona se comporte y actúe como dueño en el mundo exterior.

“El *animus domini* es la voluntad de sujetar el bien como la sujeta el titular del derecho real” según Sacco y Caterina (2000) citado en (Gonzales Barrón, 2014, p. 966).

Clases de Prescripción Adquisitiva

Existen dos clases de Prescripción Adquisitiva, la ordinaria (corta) y la extraordinaria (larga) dado los artículos 950 y 951 del Código Civil (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2015), de igual manera se debe de cumplir para ambas las siguientes condiciones:

- La posesión deberá ser continua
- La posesión deberá ser pacífica
- La posesión deberá ser pública
- La posesión deberá ser en concepto de dueño o titular

Es necesario aclarar que, en cuanto a tiempo, existen diferencias que hay que resaltar, las cuales son las siguientes:

Para la prescripción ordinaria en bienes inmuebles se necesita 5 años, mientras que en la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan 10 años, asimismo, si bien las dos prescripciones ordinaria y extraordinaria requieren que se cumplan las condiciones antes mencionadas, la ordinaria necesita además dos requisitos especiales, los cuales son la buena fe y el justo título.

La Usucapión Ordinaria en bienes muebles no exige el justo título ya que el hecho de poseerlo en buena fe da lugar al justo título de igual manera. Mientras que la cosa cambia, cuando hablamos de bienes inmuebles que además de buena fe requiere el justo título.

Prescripción Adquisitiva Ordinaria

Nos referimos a Usucapión Ordinaria en el caso donde los bienes inmuebles se adquieren no solamente con posesión continua, pacífica, pública y en concepto de dueño por el plazo de cinco años sino también mediante el justo título y la buena fe dado por el artículo 950 del Código Civil Peruano, pues cobertura al poseedor de una mayor apariencia de legitimidad. De igual manera, diremos que existe justo título cuando el poseedor haya tomado control del bien con una causa de adquisición, es decir, un acto jurídico válido y verdadero.

Por otro lado, en cuanto a la existencia de la buena fe será cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho, asimismo requiere que el poseedor tenga un justo título (Alvarez Caperochipi, 1986).

Justo Título

Rodríguez Osorio (1971), sostiene que:

El justo título es el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. Es factor indispensable su existencia ya que la posesión sería una usurpación o un despojo, lo cual no puede servir nunca

de fundamento a un derecho. La posesión por sí sola no puede servir para fundar el dominio más que en la prescripción ordinaria. En la que el largo lapso de tiempo equivale a dicho requisito, citado en (Hinostraza Mínguez, 2011, p.97).

Cuando hablemos de justo título, es necesario conocer los requisitos establecidos para así considerarlo un acto válido, dado de esa forma podremos decir que el justo título es el resultado de una compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc. De igual manera el justo título hará referencia a la existencia de un derecho suficiente, válido y verdadero.

Buena Fe

Dado al Artículo 906 del Código Civil, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2015).

Es así, que el poseedor actuará como titular de una cosa ya que cree que realmente lo es, y sin conocimiento que le pertenece a otro o que hubo algún defecto en la transmisión del bien. Asimismo, el poseedor deberá pensar que la persona de quien recibió el bien es el titular de este y tiene derecho a transmitirlo (Méndez Pérez, 2018).

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria

Según Gonzales Barrón (2015), la prescripción extraordinaria “es el remedio último para regularizar situaciones de hecho largamente consolidadas por el paso del tiempo, y en las que no se toma en cuenta los requisitos de orden jurídico-formal, pues basta la posesión continua, pacífica, pública y como propietario” (De la Cruz Cusquisibán, 2014, p.34).

La usucapión extraordinaria tiene como fundamento subsanar la falta de poder de disposición del transmitente, de igual forma protege a cualquier poseedor que dicha apariencia sea compatible con el comportamiento análogo al de un titular, dado el ámbito social en el que se desarrolle, y al margen de cualquier condicionamiento jurídico formal.

Siguiendo al profesor De Pablo Contreras (2016)

La usucapión extraordinaria operará, en el primero de los casos, cuando el poseedor que recibiere la cosa de un no propietario viera su derecho reivindicado por el auténtico dueño y no pudiese oponer la usucapión ordinaria bien por faltarle el justo título o la buena fe; en segundo lugar, cuando la posesión no hubiere sido transmitida al usucapiente, sino que este la hubiera generado unilateralmente mediante su comportamiento como auténtico titular (por ejemplo, si el usucapiente creyere tener el derecho); y, finalmente, operará incluso frente a los supuestos en los que el auténtico propietario hubiera transmitido la posesión al usucapiente (acción real de reintegración posesoria), si el usucapiente hubiera cumplido el plazo con los requisitos establecidos legalmente (Gasco Eguren, 2018, p. 14).

Finalmente diremos que la Usucapión es una herramienta legal que brindará seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, y en especial a la propiedad, como también castigará el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho mas no el ejercicio del derecho, asimismo evita la ralentización del trafico jurídico y permitirá la adquisición del bien al usucapiente.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Mediante la Ley 26366, se creó La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), funcionando como un organismo autónomo y descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos. El artículo 2 de la Ley N° Ley 26366, (Congreso Constituyente Democrático). El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros (Sunarp, 2011, p.1):

- a) Registro de Personas Naturales, comprende los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;
- b) Registro de Personas Jurídicas, comprende los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;
- c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros: Registro de Predios; Registro de Buques; Registro de Embarcaciones Pesqueras; Registro de Aeronaves; Registro de Naves; Registro de Derechos Mineros; Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.
- d) El Registro de Bienes Muebles, comprende los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;
- e) Los demás Registros de carácter jurídico creado o por crearse.

Garantías del Sistema de los Registros Públicos.

Las Garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos esta normado por el artículo 3 de la Ley 26366, (Congreso Constituyente Democrático), que a continuación se detalla (Sunarp, 2011):

- a) Los funcionarios cuentan con autonomía en el ejercicio de sus funciones registrales;

- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) Quienes se amparan en la fe del Registro tienen derecho a la seguridad jurídica; y,
- d) Los errores registrales serán indemnizados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

Seguridad Jurídica Registral

Una de las principales herramientas de la institución de Registro se sustenta estructuralmente en la seguridad jurídica, lo cual permite el adecuado ordenamiento de la convivencia del mundo moderno, propiciando que los diferentes agentes sociales puedan servirse del Registro, como instrumento que materializa la posición jurídicamente tutelada de sus decisiones económicas dentro de un contexto social sumamente complejo lo cual emana seguridad jurídica. Siendo así que, la institución del registro es reconocida como un instrumento específico de la seguridad jurídica (con justicia) al tráfico inmobiliario, buscando la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas, según (Gonzales Barrón, 2017).

Registros Predios

Institución cuya finalidad es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos, como mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, con el objeto de lograr la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Agentes Responsables de la Función Registral

Tanto los órganos administrativos como los órganos desconcentrados pertenecientes a la SUNARP poseen la función administrativa y la función calificante o registral, el cual es realizado mediante dos instancias, por un lado, los registradores (primera instancia registral) y por el otro, el tribunal registral (segunda instancia registral). Por lo que la calificación de

los títulos se encuentran a cargo de los registradores y vocales del tribunal registral, quienes actúan de manera independiente de acuerdo con los términos y los límites establecidos por ley.

Primera Instancia

Los Registradores Públicos tiene como función la evaluación integral (calificación) de los títulos presentados al registro, donde se determina la procedencia de su inscripción.

La función calificadora de acuerdo a Manuel Soria (1997) “implica una sinopsis concurrencial de valoraciones normativas relacionadas unas con otras y acreditadas mediante documentos que, en nuestro procedimiento registral se denomina Título” (Aliaga Blanco, 2012, p. 49).

Segunda Instancia

La función calificadora es realizada también por el Tribunal Registral, a quien le llegan las apelaciones de las denegatorias de inscripción realizadas por los registradores. Asimismo, el tribunal procederá a confirmar, revocar, ampliar o modificar parcial o totalmente la observación, remitiendo una resolución registral donde se sustente su posición. Por otro lado, se podrá demandar la resolución emitida ante el poder judicial en caso sea contraria a las pretensiones del solicitante, solo después del fallo del tribunal.

Respecto a la función registral, Manuel Soria (1997) dice lo siguiente:

Lo ejercen las dos instancias... Es la facultad que las normas específicas y generales colocan en manos de ambas instancias, con el objeto de que puedan verificar la licitud de los actos jurídicos que aparecen en los documentos denominados Títulos, evitando inscribir aquellos viciados de nulidad absoluta o susceptible de anulación (Aliaga Blanco, 2012, p. 51).

1.2.1. Criterios discrepantes de la calificación registral a través de los Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral.

Los precedentes de observancia obligatoria establecen criterios de interpretación de las normas legales. Están destinadas a facilitar la calificación registral y, principalmente, a uniformizar los criterios muchas veces discrepantes de los operadores registrales. Su finalidad, entonces, es garantizar la predictibilidad y como tal la seguridad jurídica de los pronunciamientos de las instancias registrales como resultado de la calificación de los títulos que son sometidos a su conocimiento (SUNARP, 2008, p. 2).

El art. 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado por Decreto Supremo N° 039-2002-JUS del 19/7/2002, determina como funciones del Tribunal Registral, entre otras: a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás decisiones de los Registradores; b) Verificar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes y c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales. El Tribunal Registral además de emitir un pronunciamiento sobre los casos que recurren a esta instancia, establece criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles que son adoptados en los Plenos Registrales como precedentes de observancia obligatoria (SUNARP, 2011, p. 578).

1.2.2 Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral en la calificación de títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Según SUNARP (SUNARP, 2021) encontramos las siguientes resoluciones:

- i. Resolución N° 656-2018-Sunarp-Tr-L Lima, 21mar2018 (Predictibilidad En La 2da. Instancia)
- ii. Resolución N°1076-2018-Sunarp-Tr-L Lima, 10may2018 (Predictibilidad En La 2da. Instancia)
- iii. Resolución N° 089-2019-Sunarp-Tr-L Lima, 11ene2019 (Predictibilidad En La 2da. Instancia)
- iv. Resolución N° 295-2019-Sunarp-Tr-L Lima, 01feb2019 (Predictibilidad En La 2da. Instancia)
- v. Resolución Del Tribunal Registral N° 077-2005-Sunarp-Tr-L Lima, 16 feb 2005
- vi. Resolución Del Tribunal Registral N° 316-2007-Sunarp-Tr-L Lima, 18 may 2007
- vii. Resolución Del Tribunal Registral N° 520-2007-Sunarp-Tr-L Lima, 31 jul 2007
- viii. Resolución Del Tribunal Registral N° 748-2007-Sunarp-Tr-L Lima, 05 oct 2007
- ix. Resolución Del Tribunal Registral N° 279-2000-Orlc/Tr Lima, 11 set 2000 (Judicial)
- x. Resolución Del Tribunal Registral N° 337-2001-Orlc/Tr Lima, 03 ago 2004 (Judicial)

1.2.3 Bases teóricas.

1.2.3.1 Criterios en la calificación registral

«Los criterios en la calificación registral, por parte de los registradores públicos so pretexto de ‘verificar’ la validez del acto materia de inscripción, aplican diversos criterios hasta lograr un grado de autoconvencimiento tal que les permita decidir la inscripción. Lo cual perjudica al usuario generando un alto grado de indefensión y aleatoriedad en el proceso de inscripción, ya que aquel nunca sabrá a ciencia cierta si la rogatoria será aceptada, observada o rechazada de plano. Lo cual genera desconfianza en el usuario en el proceso de inscripción por su falta de predictibilidad e ineficiencia.» (SUNARP, 2009, p.173)

1.2.3.2 Criterios en la calificación registral de documentos administrativos, judicial y notarial.

El registrador se encuentra legitimado para calificar la validez del acto causal al amparo del artículo 2011° del Código Civil, dicha evaluación no puede implicar que le reste eficacia al contenido de la decisión judicial, del acto administrativo e incluso del propio acto notarial. Sostener lo contrario podría significar que el registrador termine por excederse en sus funciones o atribuciones al invadir competencias ajenas. Por tanto, el registrador no puede decidir a priori, aunque fuera para sí, qué determinado acto es nulo o inválido, cuando ello implique cuestionar la decisión de fondo plasmada en un parte judicial, administrativo e incluso notarial (SUNARP, 2009, p.202).

1.2.3.3 Criterios en la calificación registral de documentos administrativos.

Jesús Remón (2008) señala que “En conclusión: la ejecutividad del acto administrativo no constituye ningún límite para la función calificadora del registrador, cuyos efectos se ciñen a permitir o no el acceso al registro del acto calificado” (Ortiz Pasco, 2020, p.24).

De acuerdo a Jorge Ortiz (2017) nos indica que:

El tribunal registral tiene por razón de ser, sentido, objetivo y finalidad el de calificar y (tan importante como calificar) generar precedentes de observancia obligatoria. En dicha facultad el tribunal no se ha quedado cruzado de brazos, mejor aún, ha aportado al derecho registral peruano líneas directrices necesarias para la calificación de documentos administrativos (Ortiz Pasco, 2017, p.2).

1.2.3.4 Criterios en la calificación registral de documentos judiciales.

Luis Moisset (2004) expresó lo siguiente:

Además, el artículo 2011 restringe la limitación a los casos en que se ordene un asiento de inscripción, razón por la cual, si tomamos este vocablo en su sentido técnico preciso, podemos llegar a la conclusión de que las facultades calificadoras del registrador peruano no sufren ninguna restricción cuando el documento judicial peticiona u ordena una anotación, como es el caso de las medidas cautelares (Ortiz Pasco, 2020, p.22).

Jose García (2005) señala que:

En ese sentido, el problema de la calificación registral de los documentos judiciales lo explicó acertadamente Jerónimo Gonzales, del modo siguiente: “El problema de las relaciones entre autoridades judiciales que deciden contradictoriamente inter partes y los funcionarios encargados del Registro cuyas resoluciones producen efectos erga omnes, es un caso particular del problema general planteado la determinar la influencia recíproca jurisdicciones contenciosa y voluntaria”. Y añadía que: “no puede dejarse la extensión de un asiento y la marcha entera de la oficina a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales” (Ortiz Pasco J. A., 2020, p.22).

Silva (2006) señala que “urge por ello la modificación del artículo 2011 del código civil que comprenda la derogatoria del segundo párrafo incluido por el legislador procesal contra lo planteado y sustentado por el legislador civil en la exposición de motivos oficial de 1984” (Ortiz Pasco J. A., 2020, p.23).

13 MARCO LEGAL

Prescripción Adquisitiva de Dominio

Constitución Política del Perú.

Artículo 70°. - El estado garantiza la inviolabilidad de la propiedad. Solo y exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por Ley, y previo pago por indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Artículo 71°. - Extranjeros o peruanos, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición en cuanto a la propiedad. Pero, dentro de cincuenta Kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, etc., directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido.

Artículo 72°. - La ley puede, solo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles

Código Civil

Artículo 914°. - Presunción de Buena Fe, este artículo describe que se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

Artículo 950°. - Este artículo nos describe los requisitos que debe cumplirse para se haga efectiva la usucapión de un bien inmueble. La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante 10 años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Artículo 952°. - Es cuando se da la usucapión mediante declaración judicial. Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Artículo 953°. - Cuando se interrumpe el termino prescriptorio. Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si la sentencia se le restituye.

- **Ley N° 27333.- Ley complementaria a la Ley N° 26662 la Ley de Asuntos con Contenciosos del Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones”**

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.

Responsabilidad del Registrador

Constitución Política del Perú

Artículo 39°. - En la carta magna indica que todos los funcionarios y trabajadores públicos están al servicio de la Nación. Cabe indicar los representantes de organismos descentralizados y alcalde, de acuerdo a Ley.

Artículo 40°. - Este artículo del citado cuerpo legal describe que esta Ley regula el ingreso a la carrera administrativa, y los derechos, y deberes y responsabilidades de los servidores públicos.

Código Civil

En el Código Civil los servidores públicos son los responsables de calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. “Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. “De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”. Textualmente descrito en el Artículo 2011.

Tenemos el Principio de Buena Fe Publica Registral, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, según lo describe el artículo 2014 del Código Civil. Asimismo, el artículo 2013 nos indica que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Decreto Legislativo N° 276

Las obligaciones de los funcionarios públicos, de acuerdo al Artículo 21 de este cuerpo legal son;

- a. Los recursos públicos deben ser empleados de manera austera salvaguardando los intereses del Estado;
- b. Los horarios establecidos deben acatarse puntualmente;
- c. Capacitación constante para un mejor desempeño;
- d. Mantener buen trato y lealtad hacia el público en general, hacia los superiores y compañeros de trabajo;
- e. Mantener absoluta reserva en los asuntos que revistan tal carácter, aún después de haber cesado en el cargo;
- f. Comunicar a la superioridad de los actos delictivos o de inmoralidad cometidos en el ejercicio de la función pública;
- g. Cumplir diligentemente y personalmente los deberes que impone el servicio público; y
- h. Las demás que le señalen las leyes o el reglamento.

Tenemos que el artículo 25°, nos indica que los funcionarios públicos son responsables civil, penal y administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público, sin perjuicio de las sanciones de carácter disciplinario por las faltas que cometan.

Decreto Legislativo N° 295

Promulgado: 24-7-84, Publicado: 25-7-84, Vigencia.: 14-11-84

LIBRO IX: Registros públicos, Título I. Disposiciones Generales

Artículo 2008.- Clases de registros. - Dentro de este libro, tenemos los siguientes registros:

1. Registro de la propiedad inmueble.
2. Registro de personas jurídicas.
3. Registro de mandatos y poderes.
4. Registro personal.
5. Registro de testamentos.
6. Registro de sucesiones intestadas.

Numeral sustituido por el Artículo 2 de la Ley N° 26707, publicada el 12-12-96

7. Registro de bienes muebles.

ARTÍCULO 2011.- Principio de Rogación

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que

precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Decreto Legislativo 803:

Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal

La propiedad predial constituye la mayor parte de los activos de los peruanos de menores recursos y, sin embargo, no puede ser utilizada en el mercado legal pues carece de un título debidamente registrado que le confiera valor de intercambio.

Los procedimientos vigentes que debe cumplir esta mayoría de peruanos para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto.

Por eso el Estado declaro de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16 del Artículo 2 y los Artículos 58 y 70 de la Constitución Política.

Lo cual ocasiono la creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), siendo este el organismo rector máximo encargado del diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, centralizado las competencias y toma de decisiones a este respecto. La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 dela presente Ley.

COFOPRI constituye un pliego presupuestal con autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera. Sus integrantes son distinguidos mediante

Resolución Suprema y reportan directamente al Presidente de la Republica. Sera presidida por un Ministro de Estado que ejercerá la titularidad del pliego presupuestal.

REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Dentro de este reglamento haremos referencia al artículo 13°, donde indica el contenido del asiento de inscripción. El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe
- b. La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevante para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismo no den lugar a asientos independientes.
- c. El precio o la valorización cuando corresponda.
- d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y de la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente. Cuando se trate de personas natural se indicará los nombres y apellidos nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso. En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicara dicha circunstancia, así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior. Tratándose de personas jurídicas se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita del ser el caso.
- e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción.

- f. El nombre del juez funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador. En los asientos de inscripción relativos a predios ya que registrado de emitirán las circunstancias que ya consten en la partida de SUNARP podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procedimiento de datos.

TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 31.- La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Artículo 32°. - Alcances de la calificación El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a. Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b. Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes

relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

- c. Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d. Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e. Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f. Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g. Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h. Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que

cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;

- i. Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Artículo 33°. - Reglas para la calificación registral El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

En la primera instancia:

- a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

- Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
- Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.
- Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.
- El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que

forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

En la segunda instancia

- b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.
- b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

- c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
- c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
- c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

14 Investigaciones

La tesis La desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú realizado por Aliaga Blanco (2012) concluye mostrando la existencia de una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales, siendo los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, generados por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción, como también por los altos costos derivados por procedimientos ajenos al Registro, creados por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para transferencia de predios.

En la tesis de La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión elaborada por Méndez Pérez (2018) concluye que mediante la figura de la usucapión, pasamos de ser poseedor a ostentar la propiedad, para ello el usucapiente deberá de ostentar la posesión de la cosa ya que de esa manera se podrá producir la usucapión, en el cual, la posesión ha de ejercerse pacíficamente ya sea actuando de buena fe, en donde dicho escenario pensamos que somos propietarios de ese bien o actuando de mala fe, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para que podamos usucapir. Por lo que el usucapiente deberá de actuar como propietario de la cosa, ejerciendo los derechos y deberes respecto de ese bien, durante todo el proceso para usucapir. Finalmente concluye diciendo que la usucapión es considerada como una penalización para quien durante años descuida sus bienes, puesto que muestra nulo interés y abandona el bien.

La tesis *La Prescripción Adquisitiva De Dominio Como Forma De Extinción De La Hipoteca* realizado por el autor Yangua Sandoval (2017) concluye afirmando que el modo originario de adquirir el derecho de propiedad es mediante la Usucapión, asimismo menciona que la adquisición se realiza sin la existencia de la transmisión por parte del titular precedente, dado que se ejerce una posesión continua, pública, pacífica y como propietario por el tiempo establecido por ley.

La tesis de *La Propiedad Adquirida por Prescripción Adquisitiva y Su Defensa a través de La Reconvención en un Proceso de Reivindicación* elaborado por De la Cruz Cusquisibán (2014) concluye que una forma de adquirir la propiedad por un lapso de tiempo y con una posesión cualificada es mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por lo que no es obligatorio que el poseedor inicie un proceso judicial de prescripción, más aún si la sentencia recaída en este proceso es meramente declarativa.

1.5 Marco Conceptual

Poseer

Tener materialmente una cosa en nuestro poder. Encontrarse en situación de disponer y disfrutar directamente de ella. Ser dueña o propietario de una cosa. Creer serlo o pretenderlo por reunir la condición de poseedor de buena fe o de mala fe (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p.249).

Posesión

Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material) (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 249).

Adquisitiva

Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 253).

Prescripción

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 253).

Propiedad

En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una

cosa. Objeto de ese derecho o dominio (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 261).

Usucapir

Adquirir por usucapión o prescripción la propiedad o el dominio de alguna cosa, por haberla poseído durante el tiempo establecido por la ley y con las condiciones exigidas, e incluso sin otras circunstancias que el hecho de poseer, el ánimo de adueñarse de ella y el transcurso del tiempo (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 321).

Público

Como adjetivo, lo conocido, notorio o patente. Lo sabido por todos o muchos. Vulgar, común. De todos o para todos (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 264).

Registrar

Examinar cuidadosamente. Entregarse a la inspección de mercaderías, objetos o bienes, para determinar la pertinencia de su entrada o salida por un lugar, y si han de pagar, o no, ciertos derechos establecidos sobre los mismos. Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 277).

Validez

Cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva. Legalidad de los negocios jurídicos (Cabanellas de Torres & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, 2006, p. 325).

Criterio

Carácter o propiedad de una persona o cosa por el que podemos formular un juicio de valor sobre ella. Juicio o discernimiento. Principio o norma según el cual se puede conocer la verdad, tomar una determinación, u opinar o juzgar sobre determinado asunto.

Capacidad de juzgar o discernir (Criterio, 2021).

Discrepante

Que discrepa (Discrepante, 2021).

Criterios discrepantes

Los criterios discrepantes de los registradores públicos son regulados a través de los precedentes de observancia obligatoria, las cuales están destinadas a facilitar la calificación registral y principalmente a uniformizar los criterios. Donde se establecen criterios de interpretación de las normas legales cuya finalidad es garantizar la predictibilidad de los pronunciamientos de las instancias registrales como resultado de la calificación de títulos que son sometidos a su conocimiento (SUNARP, 2008).

Predictibilidad

Está sustentada en **criterios** adoptados con anterioridad para casos similares; también es cierto que, dichos **criterios** podrán cambiar siempre que propicie la inscripción (SUNARP, 2011).

Seguridad jurídica

Constituye el producto intangible que el Sistema Registral ofrece y que los usuarios demandan cuando acuden al Registro para acceder al ámbito de su publicidad. Ciertamente, cuando alguien solicita un servicio de inscripción o de publicidad registral, más allá de elemento material (inscripción, copia literal, vigencia de poderes, etc.) que recibe del órgano registral, lo que en realidad está adquiriendo es una posición de tutela jurídica que le otorga certeza (SUNARP, 2011).

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

21. Planteamiento del problema

21.1. Descripción de la realidad problemática

Actualmente, tenemos la Prescripción Adquisitiva de Dominio, uno de los modos originarios de adquirir la propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico, ya sea por la vía notarial o judicial, siendo los usuarios que invocan acogerse a este acto jurídico por la posesión continua, pacífica y pública de acuerdo a ley, contempladas en el Art. N° 950°, Art. N° 951°, Art. 952°, Art. N° 953°, y Art. N° 2010 del Código Civil.

En la práctica las personas acuden a Sunarp con sus documentos saneados de acuerdo a Ley cumpliendo con los requisitos que exige la norma del Reglamento de los Registros Públicos para la inscripción de su propiedad, al momento de realizar el trámite se encuentran frente a la oposición o negativa por los criterios discrepantes que utilizan los registradores públicos al momento de la calificación del título; que naturalmente a la mínima excusa o defecto niegan la inscripción generando las esquelas de observación, subsanar estas observaciones emitida por el registrador público, implica que el propietario realice nuevos gastos económicos ante la Municipalidad, en obras, planos, legalizaciones en notaria, tiempo y otros más. Esto sucede en forma repetitiva muchas veces el propietario tiene que acudir al Tribunal Registral quienes a través de su criterio de interpretación, de la aplicación normativa y las resoluciones de precedentes de observancia obligatoria van a realizar un análisis objetivo y real del título en calificación para subsanar o corregir los criterios discrepantes emitidos por los registradores públicos en sus esquelas de observaciones, quienes muchas veces hacen caso omiso amparándose en su autonomía de calificación, suscrita en el Reglamento de la Sunarp lo cual de alguna manera ampara y protege sus resoluciones dilatorias.

Lo que ocasiona una serie de molestias e incomodidad, en los usuarios que realizan los trámites correspondientes ante la Sunarp, buscando la inscripción del título. Específicamente en las oficinas del área de registro de predios al momento de inscribir el título de Prescripción Adquisitiva de Dominio el cual es realizado por los registradores Públicos, cuya función es la calificación registral del título en mención. Los registradores públicos no tienen establecidos una línea e uniformidad de criterios al momento de la calificación registral del título a evaluar y al darse este tipo de situación los usuarios se preguntan ¿Por qué mi título de Prescripción Adquisitiva de Dominio que cumple todas las formalidades de ley no ha sido inscrito? Que es lo que califica el Registrador Publico, si el título fue presentado de acuerdo a los requisitos que estipula la norma del Reglamento General de los Registros Públicos. Que otros criterios consideran, aparte de las normas ya establecidas. Estos inconvenientes generan malestar a los usuarios siendo ellos o sus representantes quienes tendrán que realizar nuevamente los trámites respectivos del título en mención lo cual genera una pérdida de tiempo, molestia y dinero.

Como dice literalmente nuestro Economista Hernando de Soto (2000), en su libro “El Misterio del Capital”, estamos sentados en un banco de oro: haciendo referencia a las propiedades informales. Por no fomentarse la facilidad de contar con un título de propiedad registrado en la SUNARP reducimos la posibilidad de acceder a préstamos bancarios, porque con esta medida mucha gente podría salir de la pobreza extrema. Ya que la seguridad jurídica que da el derecho de propiedad como Título inscrito en la SUNARP, permite emplearlo como un medio de garantía efectivo, que bien empleado podría mejorar su calidad de vida del propietario y de sus familiares, teniendo acceso a una mejor educación, inversión, negocios proyectos y por ende contribuir al crecimiento e impulso del desarrollo económico de nuestro estado.

Lo que busca este tema de investigación es que nos sirva como referencia y concientizar a los Registradores Públicos a realizar una labor con empatía con don de servicio, criterio propio, tomando en cuenta principios como los de celeridad y economía procesales. Ya que ellos son los encargados de darle a través de la

calificación registral legitimidad y seguridad jurídica a estos títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y de alguna manera contribuir al desarrollo de todos aquellos que acuden a registrar su propiedad y con ello obtener Seguridad Jurídica para su propiedad.

2.12. Antecedentes teóricos

Registro de predios

Con la creación del Decreto Legislativo N° 495, de fecha 15 de noviembre de 1988, se incorpora el Registro Predial Urbano teniendo como denominación Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares funcionando como un registro paralelo al Registro de Propiedad Inmueble. Incorporando el título inscribible al formulario registral con la rúbrica de los interesados, un abogado o un notario concluyéndose con el visto bueno del verificador, aplicándose el principio de la titulación autentica determinando que pueden inscribirse títulos que consten en documento privado o escritura pública. Asimismo, incorpora la posesión como acto inscribible.

Se incorpora como parte del Registro Predial la Sección Especial de Predios Rurales, creado por Decreto Legislativo N° 667, de fecha 13 de Setiembre de 1991, usando como base el Registro de Predios Rurales. También se considera el derecho de posesión como inscribible usando el Formulario Registral como título inscribible, y genera un mecanismo administrativo para la prescripción adquisitiva. Después se crearon las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble a través del Decreto Legislativo N° 860 de fecha 18 de octubre de 1996, los cuales tenían competencia para la inscripción de predios rurales a nivel nacional, excepto en Lima, la cual se regía por el régimen del Decreto Legislativo N° 803. Es

así como se crea oficialmente en el Perú el Registro de Predios, publicado en el Peruano el 15 de junio del 2002, dando lugar a la Ley 27755.

Con fecha 02 de enero 1888, se crea por Ley el Registro de Propiedad Inmueble, reglamentándose el 22 de agosto de 1888, tomando como referencia la primera Ley Hipotecaria Española de 1861, en forma casi textual. Con el paso del tiempo, el antecedente de reformulación más inmediato, se da el 16 de octubre del 2004 con la creación de la Ley SUNARP, con el cual se genera un megaregistro de Propiedad Inmueble con más exactitud técnica, que a su vez abarcaba los siguientes registros: Registro de propiedad inmueble, buques, embarcaciones pesqueras, aeronaves, naves, derechos mineros y concesiones bienes registrales de naturaleza inmueble, de acuerdo al artículo 885 del Código Civil. El cual acoge plenamente los principios registrales que legisla el Código Civil y tiene un *numerus clausus* de actos inscribibles descritos en el artículo 2019 del Código Civil, excluyéndose expresamente la inscripción de la posesión en el artículo 2021.

Precisando que el Registro de Predios estará integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

Calificación registral

En el derecho peruano la primera norma que regula expresamente la calificación registral de documentos judiciales es el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual fue agregado por el Código Procesal Civil Peruano de 1993.

Antes de la aprobación del Código Procesal Civil Peruano de 1993 no existía ninguna norma en el derecho positivo peruano que regulara la calificación registral de documentos judiciales.

En el Estado Peruano el tema adquiere especial importancia cuando se aprueba el Código Procesal Civil Peruano de 1993 que agrega el segundo párrafo al artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984. Es decir que podemos afirmar que el segundo párrafo del artículo 2011 complicó el problema, lo cual motivo que los autores y articulistas efectuaran los estudios correspondientes.

El Registrador está autorizado para solicitar a c l a r a c i ó n o información adicional al juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del registrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral.

2.1.3 Definición del Problema Principal y Específicos

2.1.3.1 Problema General

¿De qué manera los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?

2.1.3.2 Problemas Específicos

- a) ¿De qué manera el Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?
- b) ¿De qué manera la Capacidad de Decisión del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?
- c) ¿De qué manera la Asertividad de Opinión del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?
- d) ¿De qué manera la Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?

- e) ¿De qué manera el Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público inciden en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?

2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad

El desarrollo de la presente investigación tiene por finalidad determinar la incidencia de los criterios discrepantes del registrador público en la calificación de títulos de prescripción adquisitiva de dominio en los registros de predios en la zona registral IX sede Lima.

2.2.2 Objetivo General y Específicos

2.2.2.1. Objetivo General:

Determinar la incidencia de los Criterios Discrepantes del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.2.2.2. Objetivos Específicos

- a) Determinar la incidencia del Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- b) Determinar la incidencia de la Capacidad de Decisión del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

- c) Determinar la incidencia de la Asertividad de Opinión del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- d) Determinar la incidencia de la Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- e) Determinar la incidencia del Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.2.3 Delimitación de la investigación

La investigación con fines metodológicos tiene delimitados los siguientes aspectos:

a) **Delimitación Espacial**

La investigación se desarrolló en los ambientes de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

b) **Delimitación temporal**

El período que abarcó el presente estudio fue de enero a mayo del año 2019.

c) **Delimitación social**

Se trabajó a nivel de los abogados registradores de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.2.4 Justificación e Importancia del estudio

En la presente investigación de Prescripción Adquisitiva y Calificación Registral pretendemos revisar la legislación en lo que respecta a los efectos de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva y, en particular, el enfoque del Registrador Público al momento de la calificación de estos títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Lo cual debido a las múltiples observaciones de los Registradores Públicos de estos títulos en trámite y escases de recursos económicos no pueden continuar con la inscripción de sus predios, aplicando esta modalidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio, dejando indefenso a los cientos de usuarios de escasos recursos para formalizar su propiedad quedando a merced las mafias que operan a nivel nacional.

Esta investigación busca poner freno a las artimañas que utilizan las mafias delictivas que operan mediante la prescripción adquisitiva de dominio tratando de sorprender al notario, registrador, al registro público y a los terceros de buena fe, aplicando el principio de buena fe, a través de mecanismos de seguridad como la creación de un sistema integrado; registro a nivel nacional de los registradores públicos, módulo de verificación de firmas y de documentación de ingreso al registro así como la identificación de la persona que ingresa esta documentación a los Registros Públicos; para brindar mayor seguridad al usuario, como sostiene Díaz – Picasso; con la finalidad de dotar al registro la máxima exactitud posible, la máxima legalidad y las condiciones necesarias para que garantice la seguridad del tráfico jurídico.

Se requiere que las inscripciones se efectúen en base de los instrumentos que reúnan la condición de autenticidad. Es de ahí que el registro brinda seguridad jurídica a todos los adquirentes que actúen de buena fe.

Por eso esta investigación es importante porque busca brindar elementos o mecanismos de seguridad, de un sistema integrado de verificación de firmas, y de la presentación del título que ingresa al registro y la persona autorizada para dicho ingreso tanto para los adquirentes de buena fe como para los empleados de la institución, y así no veamos tanto entorpecimiento como esuelas de observaciones, ni tachas injustificadas.

Por lo tanto, debemos inscribir los expedientes que cumplan con todos los requisitos de legalidad y exigibilidad que exige nuestro ordenamiento vigente.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos teóricos

Tenemos la calificación registral del tipo jurídica, lo cual se da con la revisión de los documentos presentados para su inscripción o anotación, por lo que de ellos resulta con la confrontación de los asientos respectivos para establecer si cumplen con los requisitos para la registración definitiva o si, por no cumplirlos serán registrados provisionalmente, condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o denegados por ser documentos no registrables establecidos por Ley.

El título ingresado para la calificación registral es practicada por el Registrador Publico en Primera Instancia y por el Tribunal Registral en Segunda Instancia: la calificación es el estudio del título presentado al registro, mediante el cual se procederá a revisar lo siguiente:

- a. Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.
- b. Revisar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, se pretenda inscribir.
- c. Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulta del título o de sus antecedentes registrales.
- d. Comparara los documentos que se presenta y los asientos que existan en el registro.
- e. Verificar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma.
- f. Realizar la búsqueda de información que obra en los registros.
- g. Confronta los asientos registrales con los antecedentes que obran en el archivo.

- h. Verifica la existencia de errores materiales en asientos y de ser así procede a la rectificación de oficio.

Inscripción del Título de Propiedad

La inscripción del Título de Propiedad a través de los Registros Públicos es de gran importancia para el usuario con los mecanismos de control, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema, o aquel referido al alcance legitimador de la inscripción, así como la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce de acuerdo a la normativa propia en los diferentes sistemas.

Tenemos que la inscripción suele tener hasta tres acepciones, según el uso:

Primero, el acceso al Registro de forma general, esto es, el hacer constar algún derecho en el mismo, cumpliendo los requisitos necesarios para ello, en segundo lugar, a todo tipo de constancia registral sea cual sea el tipo de asiento. Por último, al propio asiento de inscripción.

Por tal motivo, se han formulado las siguientes hipótesis que se muestran a continuación:

2.3.2 Hipótesis General y Específicas

2.3.2.1 Hipótesis General

Los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.

2.3.2.2 Hipótesis Específicas

- a) El Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

- b) La Capacidad de Decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- c) La Asertividad de Opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- d) La Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- e) El Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.3.3 Variables e Indicadores

Clasificación de variables

- a. Criterios Discrepantes del Registrador Público. (variable independiente).
- b. Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio (variable dependiente).

Cuadro N°1

Variables e Indicadores

Definición Operacional de las Variables

Variables	Indicadores
VI: X X: Criterios Discrepantes del Registrador Público	<ul style="list-style-type: none"> • X1 Ejercicio de autonomía calificadora. • X2 Capacidad de decisión del registrador público. • X3 Asertividad de opinión que aplica el registrador público. • X4 Verificación de la autenticidad de un Título. • X5 Cumplimiento de la norma de un título de prescripción adquisitiva de dominio.
VD: Y Y: Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	<ul style="list-style-type: none"> • Y1 Posesión al momento de la interposición de la demanda. • Y2 Posesión constante del bien inmueble • Y3 Posesión de tiempo transcurrido previsto por ley • Y4 Pago de tributos establecido en la ley • Y5 Posesión de buena fe en el momento de la adquisición. • Y6 Posesión con título de dominio.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra

Población: La población del Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima, asciende a 140 registradores.

Muestra: Para determinar la muestra óptima a investigar se utilizó la siguiente fórmula, la cual se aplica para el caso de poblaciones finitas menores a 100,000, representada por el siguiente estadístico:

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Dónde:

p : probabilidad de éxito representada por el 50% (0.5) encuesta (Se asume p = 50%)

q : Proporción de fracaso (Se asume 1-p = 50%)

d : Margen de error 5% seleccionado por el investigador

N : Población (140)

n= Tamaño de la muestra

Z=Distribución Estándar (1.96 con un N.C 95%)

n = 103 personas

La muestra fue de tipo probabilístico no intencional y asciende a 103 abogados registradores públicos con edades entre 25 años y 65 años.

3.2 Tipo, Nivel, Método y Diseño de Investigación

3.2.1. Tipo

El tipo fue el descriptivo correlacional porque se utilizó instrumentos para recolectar datos y comprobar las hipótesis de estudio.

3.2.2. Nivel

El nivel de la investigación fue el Explicativo.

3.2.3 Método y Diseño

3.2.3.1 Método

El método utilizado fue el Ex Post facto.

3.2.3.2 Diseño

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_y (f) O_{X_1}$$

Donde:

M = Muestra.

O = Observación.

f = En función de.

X₁ = Los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.

Y₁ = Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

3.3 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Técnicas: La principal técnica que se utilizó en el presente estudio fue la encuesta.

Instrumentos: Como instrumento de recolección de datos se utilizó el cuestionario que, por intermedio de una encuesta de preguntas, en su modalidad cerradas, se tomarán a la muestra señalada.

3.4 Procesamiento de Datos

Se aplicaron instrumentos de recolección de datos como encuestas o entrevistas para recoger información sobre las variables de estudio y una vez obtenida la información se creó una base de datos con la ayuda de la herramienta o paquete estadístico SPSS versión 24. Se crearon tablas, gráficos con interpretación de frecuencias, porcentajes, entre otros. Luego, se procederá a realizar la estadística inferencial. Para la contratación de la Hipótesis se utilizó la prueba conocida como CORRELACIÓN DE SPEARMAN.

Confiabilidad del Instrumento

La fiabilidad del instrumento dirigido a los 103 abogados Registradores Públicos, es considerada como consistencia interna de la prueba, alfa de Cronbach ($\alpha=0,778$) la cual es considerada como buena (según Hernández Sampieri, 2005). Esta confiabilidad se ha determinado en relación a los 14 ítems centrales de la encuesta, lo cual quiere decir que la encuesta realizada ha sido confiable, válida y aplicable. El cuadro N°2 muestra los resultados del coeficiente de confiabilidad alfa de Cronbach.

Cuadro N°2**Estadístico de Fiabilidad Sobre el Instrumento**

Resumen del proceso			
		N	%
Casos	Validados	103	100.0
	Excluidos	0	0
	Total	103	100.0

Resultado Estadístico

Alfa de Cronbach	N° de elementos
0.778	14

En el cuadro N° 2 se muestra el análisis alfa de cronbach, el cual mide la confiabilidad del instrumento de recolección de datos, el resultado de 0.778, indica que existe una alta confiabilidad, es decir, no hay sesgo en las preguntas del cuestionario, por lo tanto, se puede aplicar el instrumento ya que es altamente confiable.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

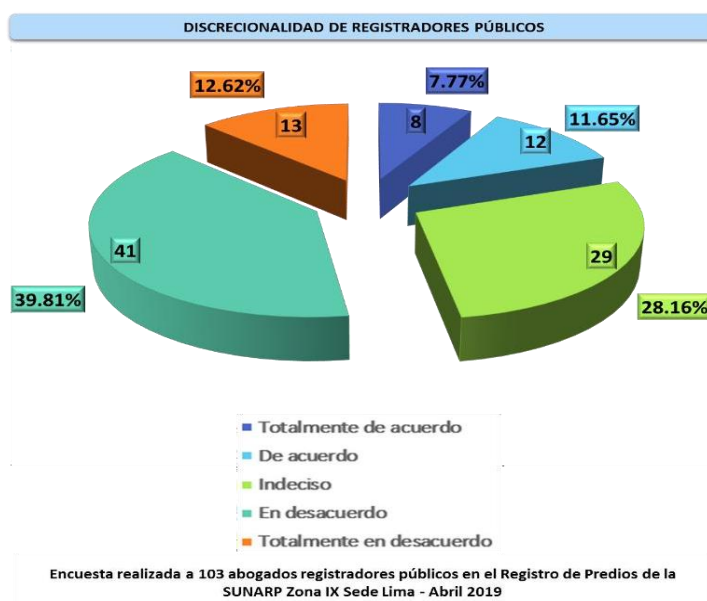
A continuación, se muestran los resultados de las encuestas aplicadas a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima, realizada en el mes de abril 2019.

Tabla N°1

DISCRECIONALIDAD DE REGISTRADORES PÚBLICOS		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	8	7.77%
De acuerdo	12	11.65%
Indeciso	29	28.16%
En desacuerdo	41	39.81%
Totalmente en desacuerdo	13	12.62%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°1



La tabla N° 1, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si existe discrecionalidad en la función de los registradores públicos; 41 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 39.81%, 29 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 28.16%, 13 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 12.62%, 12 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 11.65% y 8 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 7.77%. Es decir, el 52.43% está en desacuerdo respecto a si existe discrecionalidad en la función de los registradores públicos.

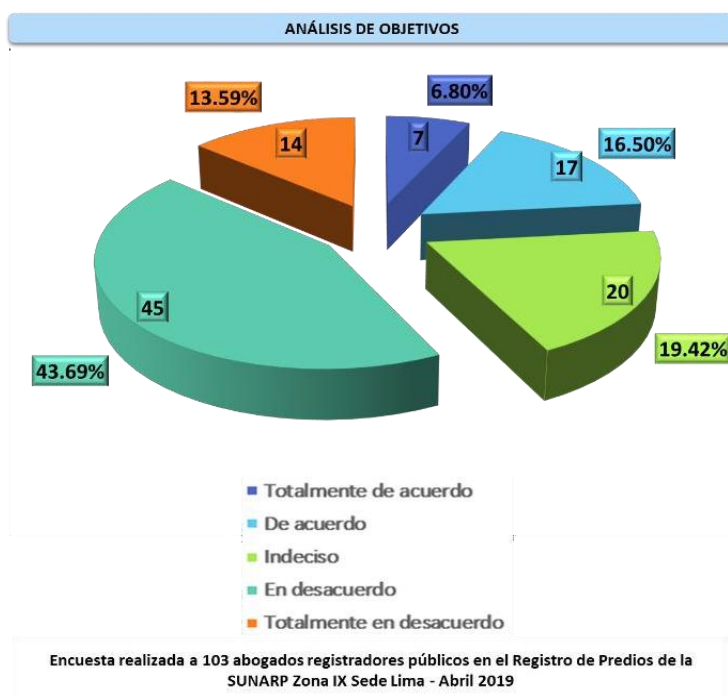
Tabla N°2

ANÁLISIS DE OBJETIVOS		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	7	6.80%
De acuerdo	17	16.50%
Indeciso	20	19.42%
En desacuerdo	45	43.69%
Totalmente en desacuerdo	14	13.59%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°2



La tabla N° 2, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si debe existir análisis de objetivos en la calificación registral descrita en el documento; 45 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 43.69%, 20 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 19.42%, 17 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 16.50%, 14 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 13.59% y 7 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 6.80%. Es decir, el 57.28% está en desacuerdo respecto a si debe existir análisis de objetivos en la calificación registral descrita en el documento.

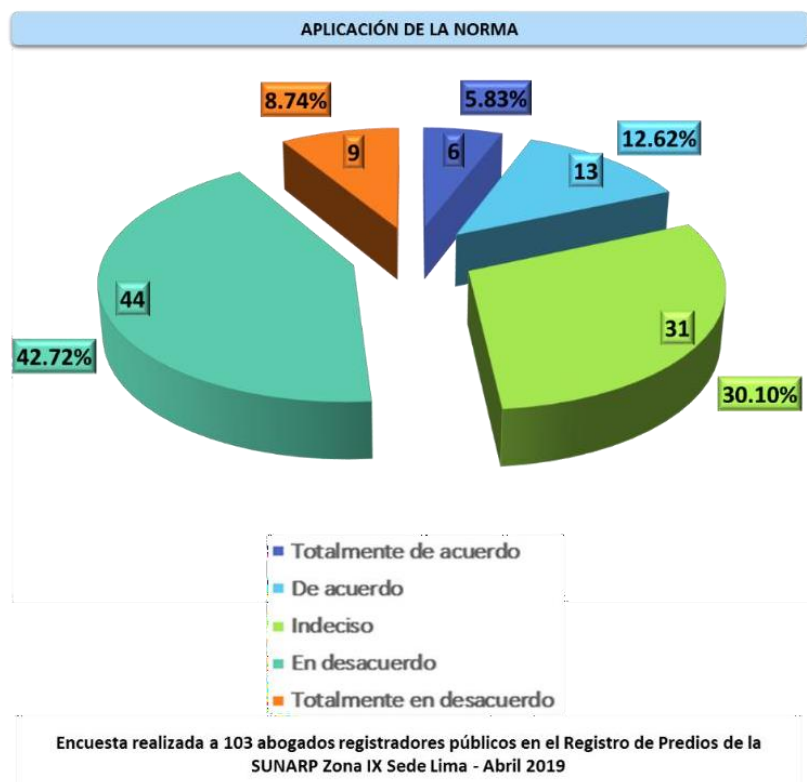
Tabla N°3

APLICACIÓN DE LA NORMA		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	6	5.83%
De acuerdo	13	12.62%
Indeciso	31	30.10%
En desacuerdo	44	42.72%
Totalmente en desacuerdo	9	8.74%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°3



La tabla N° 3, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si debe aplicarse la norma tal como señala la ley; 44 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 42.72%, 31 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 30.10%, 13 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 12.62%, 9 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 8.74% y 6 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 5.83%. Es decir, el 51.46% está en desacuerdo respecto a si debe aplicarse la norma tal como señala la ley.

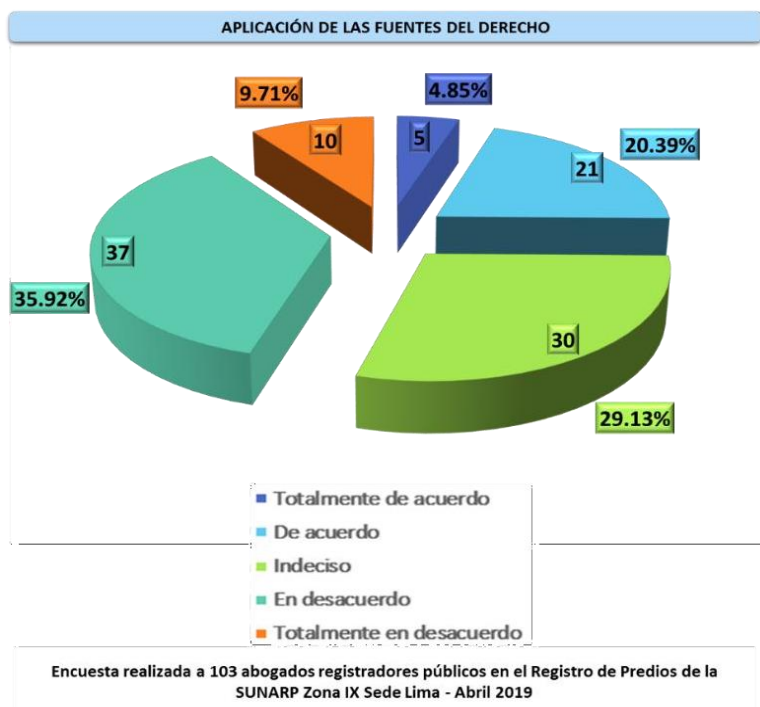
Tabla N°4

APLICACIÓN DE LAS FUENTES DEL DERECHO		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	5	4.85%
De acuerdo	21	20.39%
Indeciso	30	29.13%
En desacuerdo	37	35.92%
Totalmente en desacuerdo	10	9.71%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°4



La tabla N° 4, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si es necesario aplicar en estos reglamentos de calificación registral las fuentes del derecho; 37 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 35.92%, 30 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 29.13%, 21 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 20.39%, 10 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 9.71% y 5 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 4.85%. Es decir, el 45.63% está en desacuerdo que es necesario aplicar en estos reglamentos de calificación registral las fuentes del derecho.

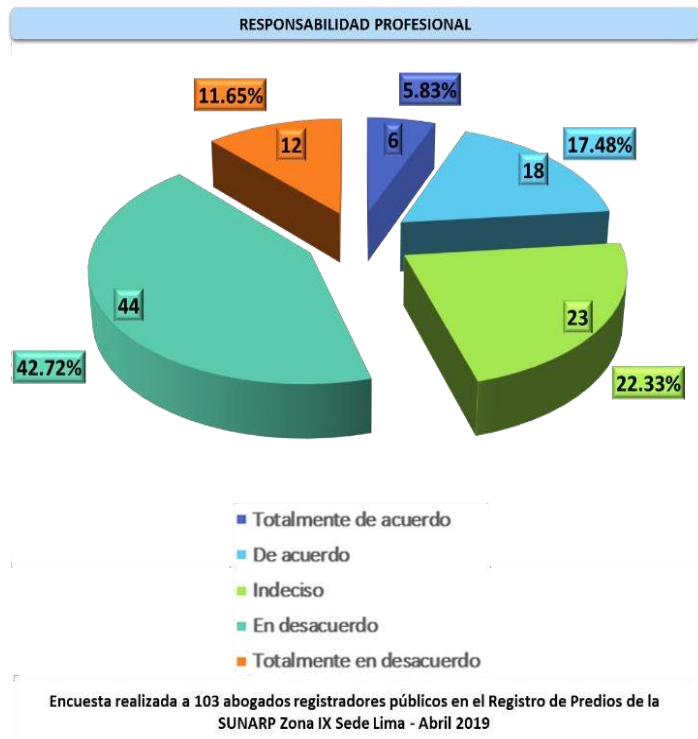
Tabla N°5

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	6	5.83%
De acuerdo	18	17.48%
Indeciso	23	22.33%
En desacuerdo	44	42.72%
Totalmente en desacuerdo	12	11.65%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°5



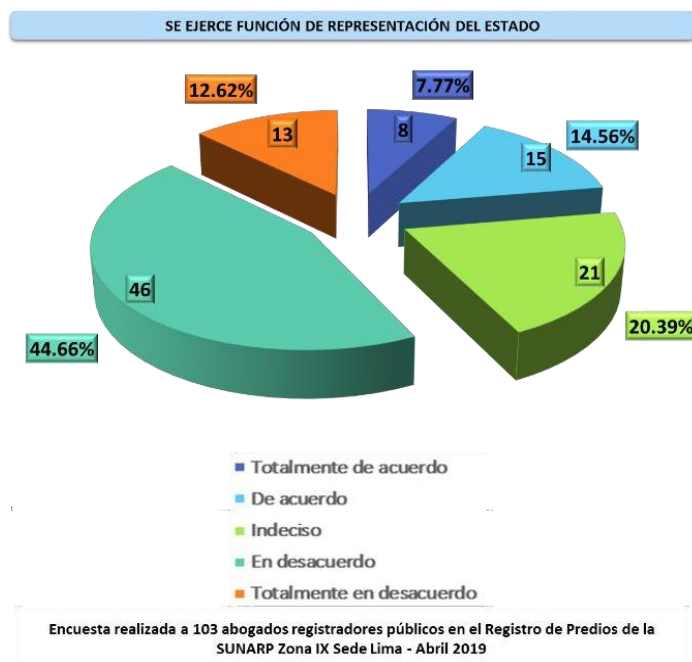
La tabla N° 5, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de los abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si existe responsabilidad profesional del registrador público; 44 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 42.72%, 23 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 22.33%, 18 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 17.48%, 12 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 11.65% y 6 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 5.83%. Es decir, el 54.37% está en desacuerdo respecto a si existe responsabilidad profesional del registrador público.

Tabla N°6

SE EJERCE FUNCIÓN DE REPRESENTACIÓN DEL ESTADO		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	8	7.77%
De acuerdo	15	14.56%
Indeciso	21	20.39%
En desacuerdo	46	44.66%
Totalmente en desacuerdo	13	12.62%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°6



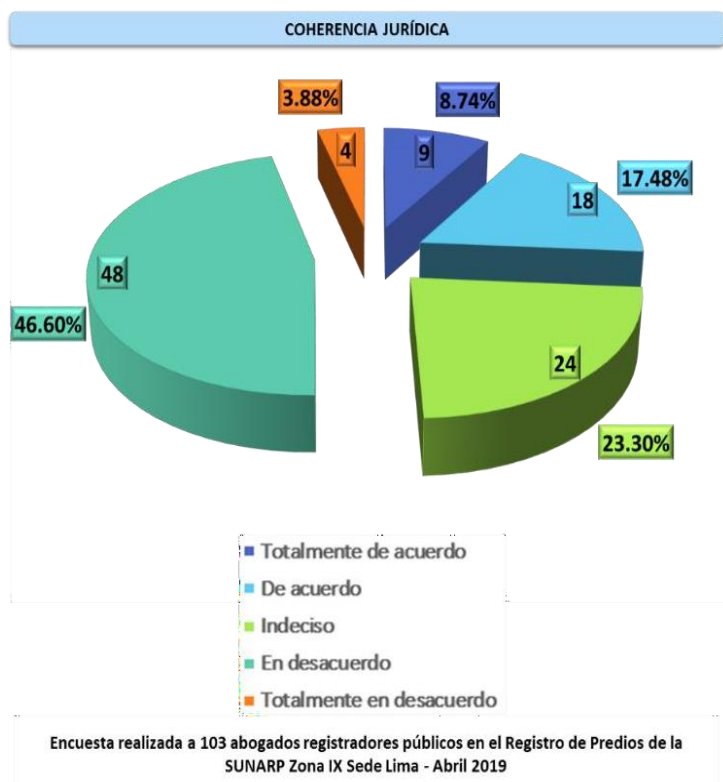
La tabla N° 6, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si considera que el registrador publico ejerce la función en representación del estado; 46 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 44.66%, 21 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 20.39%, 15 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 14.56%, 13 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 12.62% y 8 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 7.77%. Es decir, el 57.28% está en desacuerdo que el registrador publico ejerce la función en representación del estado.

Tabla N°7

COHERENCIA JURÍDICA		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	9	8.74%
De acuerdo	18	17.48%
Indeciso	24	23.30%
En desacuerdo	48	46.60%
Totalmente en desacuerdo	4	3.88%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°7



La tabla N° 7, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si aprecia Ud. coherencia jurídica en los reglamentos de la calificación registral; 48 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 46.60%, 24 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 23.30%, 18 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 17.48%, 9 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 8.74% y 4 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 3.88%.

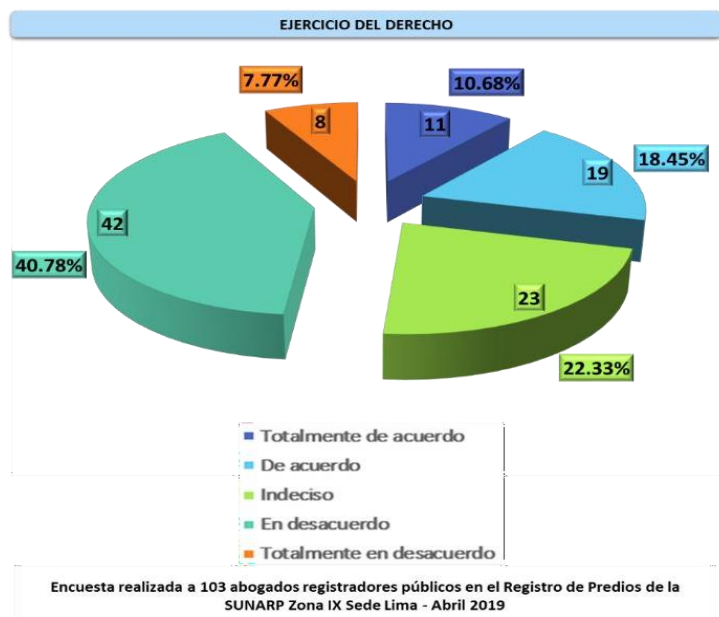
Es decir, el 50.48% está en desacuerdo respecto a si aprecia Ud. coherencia jurídica en los reglamentos de la calificación registral.

Tabla N°8

EJERCICIO DEL DERECHO		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	11	10.68%
De acuerdo	19	18.45%
Indeciso	23	22.33%
En desacuerdo	42	40.78%
Totalmente en desacuerdo	8	7.77%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°8



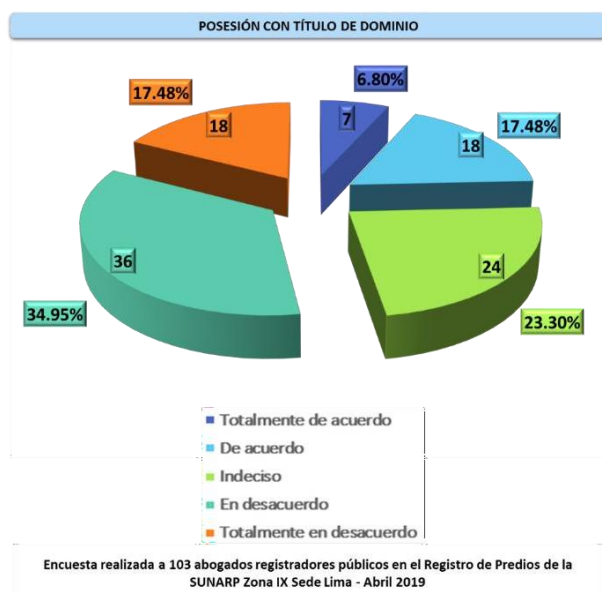
La tabla N° 8, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si considera que el registrador publico ejerce el derecho establecido por ley; 42 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 40.78%, 23 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 22.33%, 19 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 18.45%, 11 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 10.68% y 8 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 7.77%. Es decir, el 48.55% está en desacuerdo respecto a si considera que el registrador publico ejerce el derecho establecido por ley.

Tabla N°9

POSESIÓN CON TÍTULO DE DOMINIO		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	7	6.80%
De acuerdo	18	17.48%
Indeciso	24	23.30%
En desacuerdo	36	34.95%
Totalmente en desacuerdo	18	17.48%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°9



La tabla N° 9, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de los abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si en su opinión está garantizado la posesión con título de dominio; 36 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 34.95%, 24 abogados

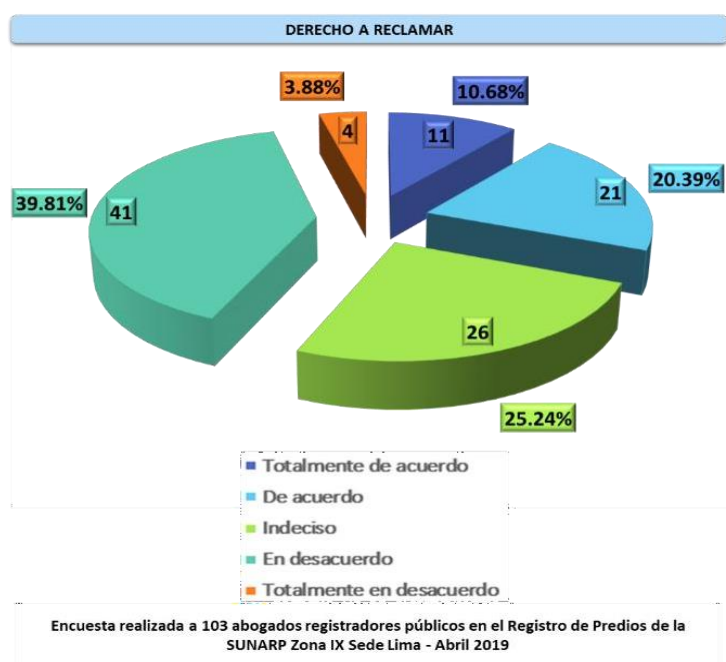
registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 23.30%, 18 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 17.48%, 18 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 17.48% y 7 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 6.80%. Es decir, el 52.43% está en desacuerdo respecto a si en su opinión está garantizado la posesión con título de dominio.

Tabla N°10

DERECHO A RECLAMAR		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	11	10.68%
De acuerdo	21	20.39%
Indeciso	26	25.24%
En desacuerdo	41	39.81%
Totalmente en desacuerdo	4	3.88%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°10



La tabla N° 10, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si es posible extinguir el derecho a reclamar; 41 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 39.81%, 26 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 25.24%, 21 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 20.39%, 11 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 10.68% y 4 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 3.88%. Es decir, el 43.69% está en desacuerdo respecto a si es posible extinguir el derecho a reclamar.

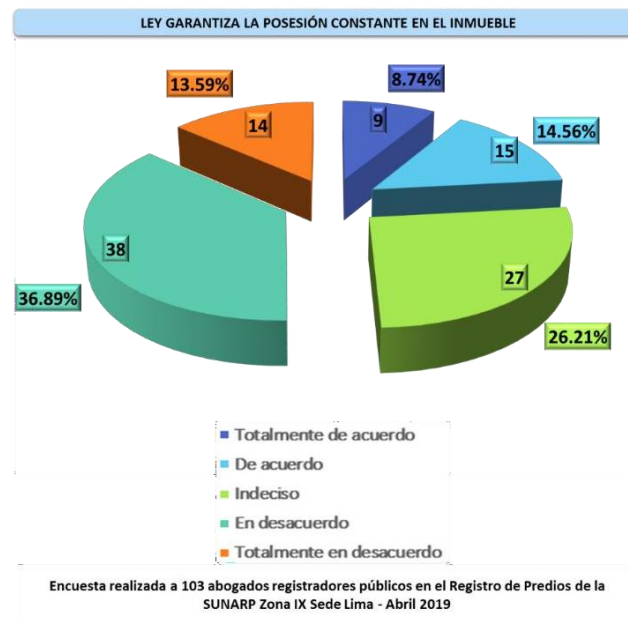
Tabla N°11

LEY GARANTIZA LA POSESIÓN CONSTANTE EN EL INMUEBLE		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	9	8.74%
De acuerdo	15	14.56%
Indeciso	27	26.21%
En desacuerdo	38	36.89%
Totalmente en desacuerdo	14	13.59%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°11



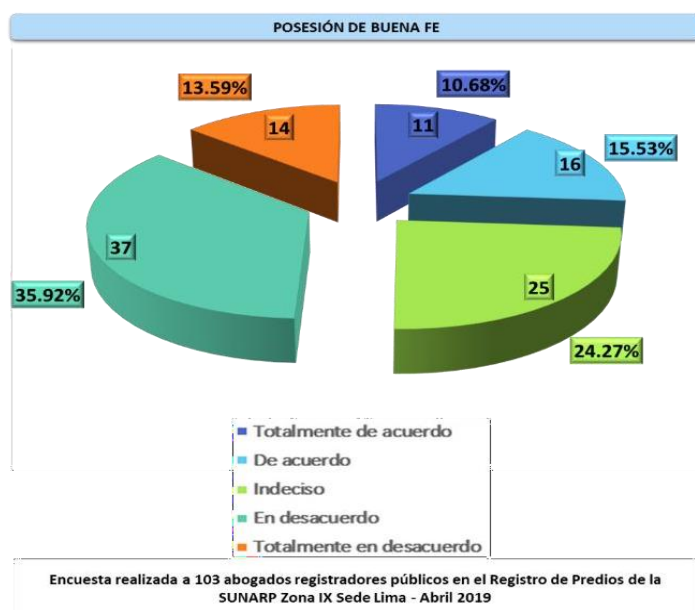
La tabla N° 11, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si en su opinión la ley garantiza la posesión constante en el inmueble; 38 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 36.89%, 27 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 26.21%, 15 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 14.56%, 14 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 13.59% y 9 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 8.74%. Es decir, el 50.48% está en desacuerdo respecto a si en su opinión la ley garantiza la posesión constante en el inmueble.

Tabla N°12

POSESIÓN DE BUENA FE		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	11	10.68%
De acuerdo	16	15.53%
Indeciso	25	24.27%
En desacuerdo	37	35.92%
Totalmente en desacuerdo	14	13.59%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°12



La tabla N° 12, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de los abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si está

garantizado la posesión de buena fe en el momento de la adquisición; 37 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 35.92%, 25 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 24.27%, 16 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 15.53%, 14 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 13.59% y 11 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 10.68%. Es decir, el 49.51% está en desacuerdo respecto a si está garantizado la posesión de buena fe en el momento de la adquisición.

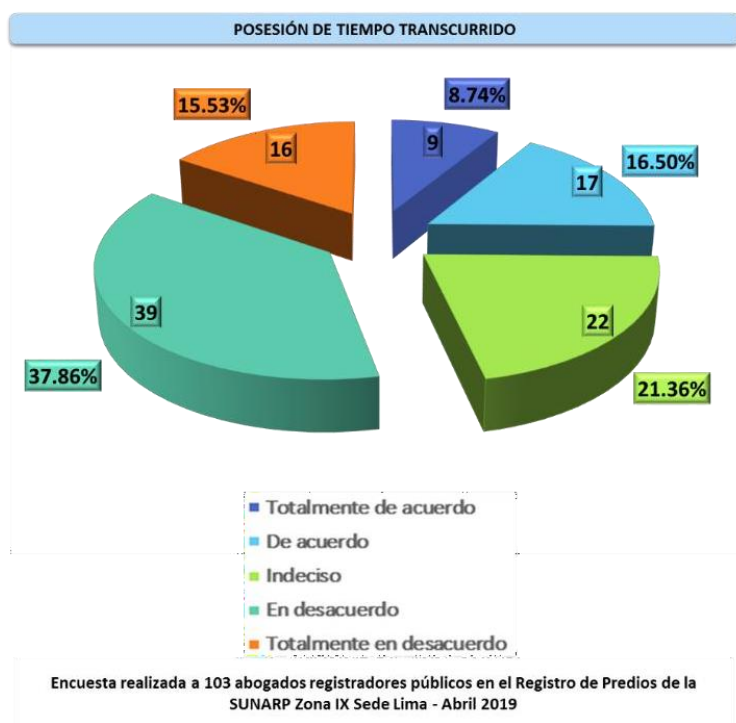
Tabla N°13

POSESIÓN DE TIEMPO TRANSCURRIDO		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	9	8.74%
De acuerdo	17	16.50%
Indeciso	22	21.36%
En desacuerdo	39	37.86%
Totalmente en desacuerdo	16	15.53%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de

Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°13



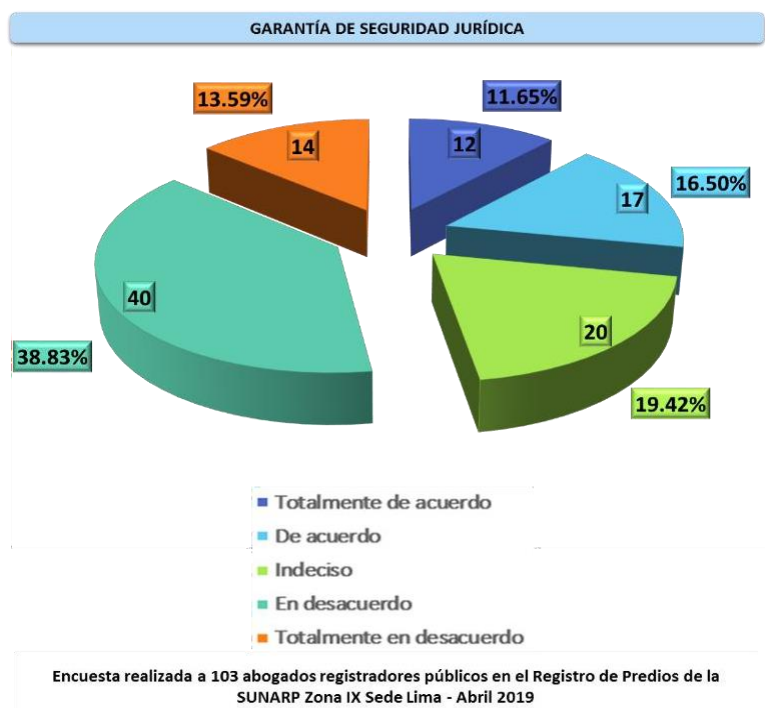
La tabla N° 13, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019, de las abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si en su opinión está garantizado la posesión de tiempo transcurrido previsto por ley; 39 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 37.86%, 22 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 21.36%, 17 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 16.50%, 16 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 15.53% y 9 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 8.74%. Es decir, el 53.39% está en desacuerdo respecto a si en su opinión está garantizado la posesión de tiempo transcurrido previsto por ley.

Tabla N°14

GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA		
Respuestas	Cantidad	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	12	11.65%
De acuerdo	17	16.50%
Indeciso	20	19.42%
En desacuerdo	40	38.83%
Totalmente en desacuerdo	14	13.59%
N° de Respuestas	103	100.00%

Encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril 2019

Gráfico N°14



La tabla N° 14, indica los resultados de la encuesta realizada a 103 abogados registradores públicos en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima - Abril

2019, de los abogados registradores públicos encuestados manifiestan respecto a si existe garantía de seguridad jurídica en la prescripción adquisitiva de dominio; 40 abogados registradores públicos que se encuentran en desacuerdo, lo que representa el 38.83%, 20 abogados registradores públicos que están indecisos, lo que representa el 19.42%, 17 abogados registradores públicos refieren que están de acuerdo, lo que representa el 16.50%, 14 abogados registradores públicos que indicaron que se encuentran totalmente en desacuerdo, lo que representa el 13.59% y 12 abogados registradores públicos que señalaron estar totalmente de acuerdo, lo que representa el 11.65%.

Es decir, el 52.42% está en desacuerdo respecto a si existe garantía de seguridad jurídica en la prescripción adquisitiva de dominio.

4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para realizar la contrastación de la Hipótesis, se utilizó el Coeficiente de correlación de Spearman, ρ (ro) que es una medida de correlación entre dos variables, como lo son las variables materia del presente estudio. Luego, el valor de ρ permitió tomar la decisión estadística correspondiente a cada una de las hipótesis formuladas.

El coeficiente de correlación de Spearman da un rango que permite identificar fácilmente el grado de correlación (la asociación o interdependencia) que tienen dos variables mediante un conjunto de datos de las mismas, de igual forma permite determinar si la correlación es positiva o negativa (si la pendiente de la línea correspondiente es positiva o negativa).

El estadístico ρ viene dado por la expresión:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum D^2}{N(N^2 - 1)}$$

Donde D es la diferencia entre los correspondientes estadísticos de orden de $x - y$. N es el número de parejas.

PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

HIPÓTESIS 1: El Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_a : El Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público SI incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_o : El Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público NO incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.- NIVEL DE CONFIANZA: 95%, NIVEL DE SIGNIFICACIÓN: 5%

3.- ESTADÍSTICO DE PRUEBA: Coeficiente de correlación de Spearman

Correlations				
Ejercicio de Autonomia		Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.		
Spearman's rho	Ejercicio de autonomía	Correlation Coefficient	1,000	,823
		Sig. (2-tailed)		,000
		n	103	103
	Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	Correlation Coefficient	,823	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	
		n	103	103

4.- DECISIÓN: Dado que $p < 0.05$ se rechaza la H_0

5.- CONCLUSIÓN: Utilizando el coeficiente de correlación de Spearman para determinar si existe asociación o interdependencia entre las variables del estudio, se puede comprobar que existe evidencia significativa que el Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

HIPÓTESIS 2: La Capacidad de Decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_a : La Capacidad de Decisión del Registrador Público SI incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_0 : La Capacidad de Decisión del Registrador Público NO incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.- NIVEL DE CONFIANZA: 95%, NIVEL DE SIGNIFICACIÓN: 5%

3.- ESTADÍSTICO DE PRUEBA: Coeficiente de correlación de Spearman

Correlations				
Capacidad de decisión		Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.		
Spearman's rho	Capacidad de decisión	Correlation Coefficient	1,000	,812
		Sig. (2-tailed)		,000
		n	103	103
	Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	Correlation Coefficient	,812	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	
		n	103	103

4.-DECISIÓN: Dado que $p < 0.05$ se rechaza la H_0

5.- CONCLUSIÓN: Utilizando el coeficiente de correlación de Spearman para determinar si existe asociación o interdependencia entre las variables del estudio, se puede comprobar que existe evidencia significativa que la capacidad de decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

HIPÓTESIS 3: La Asertividad de opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_a : La Asertividad de opinión del Registrador Público SI incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_o : La Asertividad de opinión del Registrador Público NO incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.- NIVEL DE CONFIANZA: 95%, NIVEL DE SIGNIFICACIÓN: 5%

Correlations				
Asertividad de opinión		Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.		
Spearman's rho	Asertividad de opinión	Correlation	1,00	,819
		Coefficient	0	
		Sig. (2-tailed)		,000
	Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	n	103	103
		Correlation	,819	1,000
		Coefficient		
Sig. (2-tailed)	,000			
n	103	103		

3.- ESTADÍSTICO DE PRUEBA: Coeficiente de correlación de Spearman

4.- DECISIÓN: Dado que $p < 0.05$ se rechaza la H_0

5.- CONCLUSIÓN: Utilizando el coeficiente de correlación de Spearman para determinar si existe asociación o interdependencia entre las variables del estudio, se puede comprobar que existe evidencia significativa que la asertividad de opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

HIPÓTESIS 4: La Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_a : La Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público SI incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_0 : La Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público NO incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.- NIVEL DE CONFIANZA: 95%, NIVEL DE SIGNIFICACIÓN: 5%

3.- ESTADÍSTICO DE PRUEBA: Coeficiente de correlación de Spearman

Correlations				
Verificación de autenticidad		Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.		
Spearman's rho	Verificación de autenticidad	Correlation Coefficient	1,000	,807
		Sig. (2-tailed)		,000
		n	103	103
	Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	Correlation Coefficient	,807	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	
		n	103	103

4.- DECISIÓN: Dado que $p < 0.05$ se rechaza la H_0

5.- CONCLUSIÓN: Utilizando el coeficiente de correlación de Spearman para determinar si existe asociación o interdependencia entre las variables del estudio, se puede comprobar que existe evidencia significativa que la verificación de autenticidad del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

HIPÓTESIS 5: El Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_a : El Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público SI incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

H_0 : El Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público NO incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

2.- NIVEL DE CONFIANZA: 95%, NIVEL DE SIGNIFICACIÓN: 5%

3.- ESTADÍSTICO DE PRUEBA: Coeficiente de correlación de Spearman

Correlations				
Cumplimiento de la norma		Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.		
Spearman's rho	Cumplimiento de la norma	Correlation Coefficient	1,000	,831
		Sig. (2-tailed)		,000
		n	103	103
	Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.	Correlation Coefficient	,831	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	
		n	103	103

4.- DECISIÓN: Dado que $p < 0.05$ se rechaza la H_0

5.- CONCLUSIÓN: Utilizando el coeficiente de correlación de Spearman para determinar si existe asociación o interdependencia entre las variables del estudio, se puede comprobar que existe evidencia significativa que el cumplimiento de la norma por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

Luego de haber comprobado las cinco hipótesis específicas, se comprobó la hipótesis general:

Los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.

4.3 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Luego de analizar las encuestas aplicadas a los 103 abogados registradores públicos, se pudo demostrar que existen evidencias para comprobar las hipótesis planteadas en el estudio.

Respecto a la hipótesis específica 1, se comprobó que el Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima, dado que, el 52.43% está en desacuerdo respecto a si existe discrecionalidad en la función de los registradores públicos.

En relación a la hipótesis específica 2, se comprobó que la Capacidad de Decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima, ya que, el 57.28% está en desacuerdo respecto a si debe existir análisis de objetivos en la calificación registral descrita en el documento.

Respecto a la hipótesis específica 3, se comprobó que la Asertividad de Opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima, dado que, el 51.46% está en desacuerdo respecto a si debe aplicarse la norma tal como señala la ley.

En relación a la hipótesis específica 4, se comprobó que la Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

Finalmente, respecto a la hipótesis 5, se comprobó que el Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 1) Existe evidencia que el Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- 2) Se determinó que la Capacidad de Decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- 3) Se determinó que la Asertividad de Opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- 4) Existe evidencia que la Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- 5) Se determinó que el Cumplimiento de la Norma por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.
- 6) Se determinó que los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.
- 7) Si bien la Superintendencia Nacional de Registros Públicos emite resoluciones que establecen criterios de interpretación, normativas, jurisprudencias y Precedentes de Observancia Obligatoria, los cuales constituyen una herramienta esencial con el objetivo de brindar predictibilidad y unificar criterios discrepantes en la calificación registral; también es cierto que en la práctica esta situación ideal no se cumple pues sus calificadores registrales no lo obedecen.

- 8) Actualmente, si es posible aplicarse las innovaciones tecnológicas en la calificación registral convirtiendo aquello en una determinante herramienta integradora para lograr condiciones de sostenibilidad económica, social, consolidar organizaciones y lograr desarrollo en el sector inmobiliario peruano con una visión de largo plazo.

5.2 RECOMENDACIONES

- 1) Capacitar a los registradores públicos, respecto al adecuado ejercicio de autonomía calificadora de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- 2) Evaluar mecanismos que faciliten la capacidad de decisión del registrador público.
- 3) Fomentar en los registradores públicos la empatía y asertividad en la decisión de la calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- 4) Asegurar la correcta verificación de la autenticidad de un Título de Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- 5) Cumplir y hacer cumplir la norma legal, materia de la evaluación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- 6) Uniformizar criterios, para que los registradores públicos que evalúan y califican Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, lo hagan de la manera más transparente y justa posible, en beneficio de los interesados.
- 7) Los registradores públicos en su función calificadora, deberían dar cumplimiento a los Precedentes vinculantes adoptados o emitidos por el Tribunal Registral, con lo cual el coste de certificar la propiedad puede reducirse notablemente, a la vez lograr procedimientos ágiles, transparentes y eficiente en la calificación registral; dejando de usar de manera abusiva e implícita el Artículo 31° del Reglamento General de Registros Públicos, el cual le brinda autonomía a su calificación mal empleada.
- 8) Generar el marco institucional que permita el uso de sistemas informáticos y de GPS, integrar la información dispersa en un solo sistema que permita conectar de manera simplificada y poco onerosa, a todos los activos y sus titulares, con un mercado expandido en el que puedan combinarse con otros agentes para facilitar la función calificadora e inscripción de títulos.

Bibliografía

- Aliaga Blanco, L. E. (2012). La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble. (*Tesis Licenciatura*). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Alvarez Caperochipi, J. A. (1986). *La Usucapión*. Obtenido de issuu: https://issuu.com/ultimososalir/docs/cursos_de_derechos_reales_-_tomo_i_-_jose_a_alvarez
- Cabanellas de Torres, G., & CABANELLAS DE LAS CUEVAS, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina: Heliasta. Obtenido de Diccionario Jurídico Elemental: <http://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Criterio. (2021). Obtenido de The Free Dictionary: <https://es.thefreedictionary.com/criterio>
- Discrepante. (2021). Obtenido de The Free Dictionary: <https://es.thefreedictionary.com/discrepa>
- De la Cruz Cusquisibán, V. H. (2014). La Propiedad Adquirida por Prescripción Adquisitiva y su Defensa a través de la Reconvención en un Proceso de Reivindicación. (*Tesis Licenciatura*). Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca, Cajamarca, Perú.
- De la Cruz, V. H. (2014). *LA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU DEFENSA A TRAVÉS DE LA RECONVENCIÓN EN UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN*. Cajamarca, Perú.
- Di PIETRO, A., & LAPIEZA ELLI, Á. E. (2012). *ACTIONES PERPETUAE*. Obtenido de Manual de Derecho Romano: <https://andreabustamanteabogada.files.wordpress.com/2012/11/manual-de-derecho-romano-alfredo-di-pietro.pdf>
- García Herrera, V. (2006). La Usucapión en Favor de la Herencia Yacente. (*Tesis Doctoral*). Universidad Rey Juan Carlos, Madrid.
- García Herrera, V. (2006). *LA USUCAPIÓN EN FAVOR DE LA HERENCIA YACENTE*. (*Tesis Doctoral*). UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS, Madrid.
- Gasco Eguren, Z. (2018). La Interacción entre la Prescripción Extintiva y la Usucapión Extraordinaria. (*Tesis Licenciatura*). Universidad de La Rioja, La Rioja.
- Gonzales Barrón, G. (2014). *Derecho Urbanístico*. Lima: San Marcos.
- Gonzales Barrón, G. (2017). *La Propiedad y sus Instrumentos de Defensa*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Hinostroza Minguez, A. (2011). *Propiedad y la Posesión*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Llontop Baldera, E. (2018). La Adquisición del Poseedor por contrato de compraventa como criterio de interrupción del plazo de la Prescripción Adquisitiva. (*Tesis Licenciatura*). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque.

Mayta Leon, E. (2018). *LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA REIVINDICACION FRENTE A LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DEL POSESIONARIO*. Piura, Perú.

Mayta Leon, E. F. (2018). *LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA REIVINDICACION FRENTE A LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DEL POSESIONARIO*. (Tesis Licenciatura). Universidad Nacional de Piura, Piura, Piura, Perú.

Mejorada C., M. (2012). Fundamento de la Usucapión. Segundo Pleno Casatorio Civil, 44. Lima, Perú: Poder Judicial del Perú. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/11/segundo-pleno-casatorio.pdf>

Méndez Pérez, E. J. (2018). *La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión*. (Tesis *Mestría*). Universidad de Alcalá, Alcalá.

Méndez Pérez, E. J. (2018). *La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión*. (Tesis *Máster*). Universidad de Alcalá, Alcalá.

Méndez Pérez, E. J. (2018). *La Adquisición de la Propiedad mediante la Posesión*. (Tesis *Magister*). Universidad de Alcalá, Alcalá.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2015). *Prescripción Adquisitiva*. Obtenido de Código Civil: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (Marzo de 2015). *Código Civil . Prescripción Adquisitiva* .Lima, Perú.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (Marzo de 2015). *Código Civil Peruano. Clases de Posesión y sus Efectos*. Lima, Perú.

Ortiz Pasco, J. (2017). *Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?* *Círculo de Derecho Administrativo*, 2. Obtenido de *Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?*

Ortiz Pasco, J. A. (2020). *LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: ¿DÓNDE ESTAMOS?* (Tesis de Maestría). Universidad San Martín de Porres, Lima.

Poder Judicial del Perú. (2012). Segundo Pleno Casatorio Civil. *PUCP*. Lima, Perú: Poder Judicial. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/wpcontent/uploads/sites/76/2014/11/segundo-pleno-casatorio.pdf>

Poder Judicial del Perú. (2014). *Pleno Jurisdiccional Regional Civil* . Obtenido de Entrada de Blog: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/32de80804c9d02b08545bd7ee8aa914d/Tema+N%C2%B0+3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=32de80804c9d02b08545bd7ee8aa914d>

Quisbert, E. (2006). *Del Dominio y Posesión*. Obtenido de *Las XII Tablas 450 a.C.:* http://ermoquisbert.tripod.com/dr/12t/12t_apunte.pdf

Ramírez, E. (2012). Ese dolor de cabeza llamado “Usucapión”. *Segundo Pleno Casatorio Civil*. Lima, Perú: Poder Judicial del Perú. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/11/segundo-pleno-casatorio.pdf>

Sosa Pajuelo, P. Y. (2019). Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predio Rustico y la Funcion Notarial, en la Provincia de Barranca, durante el año 2017. (*Tesis Maestria*). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho.

SUNARP. (Julio de 2008). Compendio de Precedentes de Observancia Obligatoria. Lima, Lima, Perú.

SUNARP. (2009). Límites a la función calificadora del Registrador. *Fuero Registral*, 173

SUNARP. (2011). EL TRIBUNAL REGISTRAL y LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA. *FUERO REGISTRAL*, 578-580.

SUNARP. (2011). EXPLICACIONES PARA EL ENUNCIADO: “PROPICIAR” Y “FACILITAR” LAS INSCRIPCIONES. *Fuero Registral*, 95.

SUNARP. (2011). La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Peruano: Visión Estructural y Valorativa. *Fuero Registral*, 182.

SUNARP. (2021). *SUNARP*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Sunarp. (20 de 12 de 2011). *Tribunal Registral*. Obtenido de LEY N° 26366: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Yangua Sandoval, D. L. (2017). La Prescripción Adquisitiva de Dominio como forma de extinción de la Hipoteca. (*Tesis Licenciatura*). Universidad Nacional de Piura, Piura.

ANEXOS

ANEXO N°1: Instrumento de Recolección de Datos

ANEXO N°2: Matriz de Coherencia Interna

ANEXO N°1: Instrumento de Recolección de Datos

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **“CRITERIOS DISCREPANTES DEL REGISTRADOR PUBLICO EN LA CALIFICACIÓN DE TÍTULOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS DE LA ZONA IX SEDE LIMA”** la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa(X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1.- ¿EN SU OPINIÓN EXISTE DISCRECIONALIDAD EN LA FUNCIÓN DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

2.- ¿DEBE EXISTIR ANÁLISIS DE OBJETIVOS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DESCRITA EN EL DOCUMENTO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

3.- ¿DEBE APLICARSE LA NORMA TAL COMO SEÑALA LA LEY?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

4.- ¿ES NECESARIO APLICAR EN ESTOS REGLAMENTOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL LAS FUENTES DEL DERECHO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

5.- ¿EXISTE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL REGISTRADOR PUBLICO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

6.- ¿CONSIDERA QUE EL REGISTRADOR PUBLICO EJERCE LA FUNCIÓN EN REPRESENTACIÓN DEL ESTADO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

7.- ¿APRECIA UD. COHERENCIA JURÍDICA EN LOS REGLAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

8.- ¿CONSIDERA QUE EL REGISTRADOR PUBLICO EJERCE EL DERECHO ESTABLECIDO POR LEY?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

9.- ¿EN SU OPINIÓN ESTA GARANTIZADO LA POSESIÓN CON TITULO DE DOMINIO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

10.- ¿ES POSIBLE EXTINGUIR EL DERECHO A RECLAMAR?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

11.- ¿EN SU OPINIÓN LA LEY GARANTIZA LA POSESIÓN CONSTANTE EN EL INMUEBLE?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

12.- ¿ESTA GARANTIZADO LA POSESIÓN DE BUENA FE EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

13.- ¿EN SU OPINIÓN ESTA GARANTIZADO LA POSESIÓN DE TIEMPO TRANSCURRIDO PREVISTO POR LEY?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

14.- ¿EXISTE GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO?

- a) Totalmente de acuerdo ()
- b) De acuerdo ()
- c) Indeciso ()
- d) En desacuerdo ()
- e) Totalmente en desacuerdo ()

Anexo N°2
MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA

Título	Definición del Problema	Objetivos	Formulación de Hipótesis	Clasificación de variables	Definición Operacional	Metodología	Población, Muestra y Muestreo	Técnica e Instrumento
CRITERIOS DISCREPANTES REGISTRADOR PUBLICO EN CALIFICACION TITULOS PRESCRIPCION ADQUISITIVA DOMINIO EN EL REGISTRO DE PREDIOS SUNARP ZONA IX SEDE LIMA	<p>Problema General</p> <p>¿De qué manera los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>¿De qué manera el Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar la incidencia de los Criterios Discrepantes del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <p>Determinar la incidencia del Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público en la Calificación de Prescripción</p>	<p>Hipótesis Principal:</p> <p>Los Criterios Discrepantes del Registrador Público inciden directamente en la Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP zona IX sede Lima.</p> <p>Hipótesis Específicas:</p> <p>El Ejercicio de Autonomía Calificadora del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios</p>	<p>Variables:</p> <p>a) Los Criterios Discrepantes del Registrador Público</p>	<p>X1 Ejercicio de autonomía calificadora.</p> <p>X2 Capacidad de decisión del registrador público.</p> <p>X3 Asertividad de opinión que aplica el registrador público.</p> <p>X4 Verificación de la autenticidad de un Título.</p> <p>X5 Cumplimiento de la norma.</p> <p>Y1 Posesión al momento de la interposición de la demanda.</p> <p>Y2 Posesión constante del bien inmueble</p> <p>Y3 Posesión de tiempo transcurrido previsto por ley</p> <p>Y4 Pago de tributos establecido en la ley</p>	<p>Tipo:</p> <p>Descriptivo correlacional</p> <p>Nivel:</p> <p>Explicativo.</p> <p>Método:</p> <p>En la presente investigación se utilizará el método Ex Post Facto.</p> <p>Diseño:</p>	<p>Población:</p> <p>140 registradores públicos</p> <p>Muestra:</p> <p>103 registradores públicos</p> <p>Muestreo</p> <p>Se utilizará el muestreo probabilístico de tipo no intencional.</p>	<p>Técnica</p> <p>La principal técnica que se utilizará en el presente estudio será la encuesta.</p> <p>Instrumento</p> <p>Cuestionario que, por intermedio de una encuesta de preguntas, en su modalidad cerradas, se tomará a la muestra señalada.</p>

	<p>Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?</p> <p>¿De qué manera la Capacidad de Decisión del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?</p> <p>¿De qué manera la Asertividad de Opinión del Registrador Público incide en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima?</p>	<p>Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>Determinar la incidencia de la Capacidad de Decisión del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>Determinar la incidencia de la Asertividad de Opinión del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>Determinar la incidencia de la Verificación de Autenticidad de un</p>	<p>de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>La Capacidad de Decisión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>La Asertividad de Opinión del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.</p> <p>La Verificación de Autenticidad de un Título por parte del Registrador Público incide directamente en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios</p>	<p>b) Calificación Registral de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio</p>	<p>Y5 Posesión de buena fe en el momento de la adquisición.</p> <p>Y6 Posesión con título de dominio.</p>	<p>Su diseño es no experimental y se representa así:</p> <div data-bbox="1550 434 1695 651" style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>M = O y r Ox₁</p> </div>		
--	---	---	--	--	---	---	--	--

		Título por parte del Registrador Público en la Calificación de Títulos de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Registro de Predios de la SUNARP Zona IX Sede Lima.	de la SUNARP Zona IX Sede Lima.					
--	--	---	---------------------------------	--	--	--	--	--