

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.

Tesis para optar el título profesional de abogada

AUTOR:

Bach. Peña Muñoz Ivett Natali

ASESOR:

Mg. Frank Alexander Díaz Valiente

Tumbes 2025

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.

Tesis aprobada en forma y estilo por:

Mg. Christiam Giancarlo Loayza Pérez (Presidente) _____

Código Orcid: 0000-0002-2715-6385

Mg. Julio César Ayala Ruiz (Secretario) _____

Código Orcid: 0000-0003-0313-7566

Mg. Frank Alexander Díaz Valiente (Vocal - Asesor) _____

Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

Mg. Hugo Chanduvi Vargas (Accesitario) _____

Código Orcid: 0000-0002-7655-8487

Tumbes 2025

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.

Los suscritos declaramos que la tesis es original en estilo y forma:

Ivett Natali, Peña Muñoz (Autora) _____

Código Orcid: 0009-0001-5308-4848

Mg. Frank Alexander Díaz Valiente (Asesor) _____

Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

Tumbes 2025

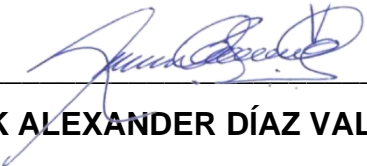
CERTIFICACIÓN

EL QUE SUSCRIBE, **MG. FRANK ALEXANDER DÍAZ VALIENTE**, DE NACIONALIDAD PERUANA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD PERUANO NÚMERO 46378953, DOCENTE ORDINARIO UNIVERSITARIO, EN LA CATEGORÍA AUXILIAR Y ADSCRITO AL DEPARTAMENTO ACADÉMICO DE DERECHO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES.

CERTIFICO

QUE, EL INFORME FINAL DE TESIS TITULADO “**AFECTACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE ENTRE COPROPIETARIOS EN SEDE NOTARIAL**”, PRESENTADO POR LA BACHILLER **IVETT NATALI PEÑA MUÑOZ**, EL MISMO QUE HA SIDO ASESORADO Y REVISADO POR MI PERSONA; POR TANTO, AUTORIZO LA PRESENTACIÓN DEL PRESENTE INFORME FINAL DE TESIS EN LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES, PARA SU POSTERIOR REVISIÓN Y APROBACIÓN CORRESPONDIENTE.

TUMBES, 01 DE JULIO DEL 2025.



FRANK ALEXANDER DÍAZ VALIENTE
DNI N°46378953

COPIA DE ACTA DE SUSTENTACIÓN



UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Tumbes, tres de diciembre del dos mil veinticinco, a las 18:00 horas, los integrantes del jurado, designado con la **Resolución Decanal N° 36-2024/UNTUMBES-FDCP-D(e)**; del 03 de diciembre del 2025, integrado por el Mg. **Christiam Giancarlo Loayza Pérez**, con DNI N° 10813859 en su condición de presidente, Mg. **Julio Cesar Ayala Ruiz** con DNI N° 02832343 en su condición de secretario y el Mg. **Frank Alexander Diaz Valiente**, con DNI N° 46378953 en su condición de asesor-vocal con la finalidad de realizar la evaluación del informe final de tesis, titulada: **"AFECTACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE ENTRE COPROPIETARIOS EN SEDE NOTARIAL"**, para optar el Título Profesional de Abogada, la bachiller **Ivett Natali Peña Muñoz**, la que se realiza en FORMA VIRTUAL, mediante enlace de Google Meet.

En conformidad con el artículo 71 y siguientes del Reglamento de Tesis de la Universidad Nacional de Tumbes, la sustentación de tesis es un acto público de exposición y defensa, amparado en las normas reglamentarias invocadas. El presidente del jurado dio por iniciado el acto de sustentación, concediendo el uso de la palabra a la tesista, **IVETT NATALI PEÑA MUÑOZ** para que proceda a la sustentación de la Tesis.

Luego de la sustentación, se procedió a la formulación de preguntas y finalmente a la deliberación del jurado, en conformidad con el artículo 75 del Reglamento Tesis de la Universidad Nacional de Tumbes. Declaran aprobada por unanimidad con el calificativo de Regular () Buena () Muy Buena () y Sobresaliente (X).

Por tanto, la Bachiller, queda **APTA** para iniciar los trámites administrativos y, el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Tumbes, expida el Título Profesional de Abogada, en conformidad con lo estipulado en el Artículo N° 90 del Estatuto de la Universidad Nacional de Tumbes y lo normado en el Reglamento de Grados y Títulos.

Siendo las 18 horas con 57 minutos, del mismo día, el presidente del jurado da por concluido el presente acto académico, de sustentación de tesis, para mayor constancia de lo actuado firmaron en señal de conformidad todos los integrantes del jurado.

Mg. CHRISTIAM GIANCARLO LOAYZA PÉREZ
DNI N° 10813859
Código ORCID 0000-0002-2715-6385
Presidente

Mg. JULIO CESAR AYALA RUIZ
DNI N° 02832343
Código ORCID 0000-0003-0313-7566
Secretario

Mg. FRANK ALEXANDER DIAZ VALIENTE
DNI N° 46378953
Código ORCID 0000-0001-6750-4527
Asesor-vocal

REPORTE DEL TURNITIN

Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial

por Ivett Natali Peña Muñoz

Fecha de entrega: 18-ago-2025 10:28p. m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2731718312

Nombre del archivo: Informe_final_de_Tesis_Ivett_Peña_2025_.pdf (3.03M)

Total de palabras: 75197

Total de caracteres: 425780



Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial

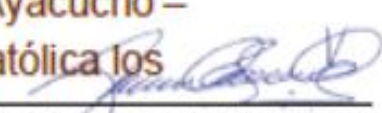
INFORME DE ORIGINALIDAD

15%	9%	9%	2%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	7%
2	Submitted to Universidad de Lima Trabajo del estudiante	1%
3	Martinez Miraval, Katiushka Zherisse. "Derecho de propiedad y renovacion urbana en el Peru. Limites y necesidad de limitaciones: ¿Cuando es necesaria la intervencion del Estado?", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2020 Publicación	1%
4	Toma, Juan Alex Arias. "La Acumulación de Partidas Especiales: Una Problemática a Nivel Registral en Catolica del Peru (Peru), 2022 Tomo al Derecho de Superficie", Pontificia Universidad Publicación	1%


Mg. Frank Alexander Diaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

- 5** Bustamante Oyague, Emilia. "Inscripcion registral de la union de hecho como presupuesto del derecho sucesorio del conviviente sobreviviente: analisis a la luz de la interpretacion de union de hecho por el Tribunal Constitucional y el Poder Judicial peruano", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2021
Publicación 1%
-
- 6** Vargas Calla, Jimmy Yhoselin. "Razones jurisprudenciales que determinan la primacia del derecho real no inscrito sobre el derecho personal inscrito en el Código Civil Peruano", Universidad Nacional del Altiplano de Puno (Peru)
Publicación <1%
-
- 7** Rosales León, Serapio Peterson. "Validez normativa y técnicas de interpretación jurídicas aplicadas en la sentencia casatoria n° 2434–2017, emitida por la Corte Suprema Sala Civil Permanente en el expediente n° 947-2013-SC; Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2019", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru)
Publicación <1%
- 
Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527
-
- 8** Quispe Quesada, Jhonatan Jose Paolo. "La "Verosimilitud del Derecho Invocado": Falta de <1%

Uniformidad de Criterios Para su Análisis Advertida en la Jurisprudencia y Doctrina Nacional, y Una Propuesta Inicial Para Uniformizarla", Pontificia Universidad Católica del Perú (Peru)

Publicación

- 9** Albarracin Machicado, Angela Magaly. "La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles", Universidad Nacional del Altiplano de Puno (Peru)

Publicación

- 10** "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 24 (2008)", Brill, 2012

Publicación

- 11** Sigwas, Luis Rodolfo Bardales. "La Problemática de la Excusabilidad Como Requisito del Error. Una Mirada Comparatista Desde El Civil Law y El Common. Law", Pontificia Universidad Católica del Perú - CENTRUM Católica (Peru), 2022

Publicación


Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis

Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

- 12** Cuellar Villarroel, Luis Alberto. "El habeas data y la protección del derecho a la intimidad en los pronunciamientos del tribunal constitucional Peruano del año 1996 al 2011",


Universidad Católica los Ángeles de Chimbote
(Peru)

Publicación

-
- 13** Misari Argandona, Carlos Manuel. "El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble.", Pontificia Universidad Católica del Perú - CENTRUM Católica (Peru), 2021 <1%
- Publicación

-
- 14** "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 30 (2014)", Brill, 2016 <1%
- Publicación

-
- 15** MAGMA S.A.C.. "MEIA para la Instalación de un Dispensador de Gas Licuado de Petróleo (GLP) de la Empresa Consorcio de Estaciones-IGA0009503", R.D. N° 111-2005-MEM/AAE, 2020 <1%
- Publicación

-
- 16** Lujan Olivares, Erick Elch. "La persecutoriedad del credito laboral y su afectacion al derecho de propiedad adquirido de buena fe.", Pontificia Universidad Católica del Perú, CENTRUM Católica (Peru), 2021 <1%
- Publicación
- 
Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

-
- 17** "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos <1%

Humanos, Volume 37 (2021) (VOLUME IV)",
Brill, 2023

Publicación

18 de la Fuente, Mónica Cecilia O'Neill. "La
Doctrina de los Actos Propios en el Derecho
Contractual en el Perú", Pontificia Universidad
Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru),
2022

Publicación

<1%

19 tc.gob.pe
Fuente de Internet

<1%

20 Bustamante, Carlos Blancas. "La cláusula de
Estado Social en la Constitución: análisis
tópico de los derechos fundamentales
laborales", Pontificia Universidad Catolica del
Peru (Peru), 2023

Publicación

<1%

21 Villavicencio, Miguel Ángel Huapaya.
"Amautakunapa Rikuynin Qatun
Ruwaykunamanta Llaqta Yachaywasipi: La
Percepción de los Maestros en la Trasmisión
de los Rituales Ancestrales Vinculados a La
Gestión Escolar En La Escuela Rural De
Primaria Virgen de Fátima de la Provincia de
Huancasancos (Ayacucho)", Pontificia
Universidad Catolica del Peru (Peru), 2024

Publicación

<1%


Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

22 WALSH PERU S.A. INGENIEROS Y CIENTIFICOS CONSULTORES. "PMA de Perforación de Reentrada de 4 Pozos Existentes sobre 4 Plataformas Existentes en el Yacimiento Corrientes - Lote 8-IGA0002748", R.D. N° 214-2013-MEM/AAE, 2020

Publicación

<1%

23 Huerta Guerrero, Luis Alberto. "Proteccion judicial del derecho fundamental al medio ambiente a traves del proceso constitucional de amparo.", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2020

Publicación

<1%

24 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 34 (2018)", Brill, 2019

Publicación

<1%

25 Roca Mendoza, Oreste Gherson. "Nuevo enfoque de la responsabilidad civil aquiliana del estado ejecutivo y hacia una configuracion sostenible del criterio de imputacion", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2021

Publicación


Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis

Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

<1%

26 Velasquez Palma, Gissella Ruth. "Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a traves del uso del fideicomiso.",

<1%

Pontificia Universidad Católica del Perú -
CENTRUM Católica (Peru), 2021

Publicación

-
- 27** BRANCHEN S.A.C.. "PAMA de la Planta de Fundición de Metales No Ferrosos-IGA0017647", R.D. N° 00481-2020-PRODUCE/DGAAMI, 2022 <1%

Publicación

-
- 28** Blume Rocha, Aldo. "El principio de interpretación conforme a la constitución como criterio hermeneutico del Tribunal Constitucional.", Pontificia Universidad Católica del Perú - CENTRUM Católica (Peru), 2021 <1%

Publicación

-
- 29** Pretell Garcia, Pilar Geraldine. "El acceso al agua y los derechos fundamentales de los pueblos amazonicos de Loreto.", Pontificia Universidad Católica del Perú - CENTRUM Católica (Peru), 2021 <1%

Publicación

-
- 30** HAMEK INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C.. "PAP de la Central Térmica Chilina-IGA0001566", R.D. N° 300-2014-MEM/DGAAE, 2020 <1%

Publicación

-
- 31** Machuca Fuentes, Carlos Espirito. "Técnicas de interpretación aplicadas en la <1%


Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

incompatibilidad normativa, proveniente de la sentencia del tribunal constitucional, en el expediente N° 290-2011- PA-TC, del distrito judicial de Lima- Lima.2018", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru)

Publicación

32 Morales Hervias, Romulo. "Las patologías y los remedios del contrato.", Pontificia Universidad Católica del Perú - CENTRUM Católica (Peru), 2019

Publicación

33 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 27 (2011)", Brill, 2015

Publicación

34 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 26 (2010)", Brill, 2014


Publicación

35 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 19 (2003)", Brill, 2007

Publicación

36 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 37 (2021) (VOLUME II)"
Brill, 2023

Publicación


Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis

Código Orcid: 0000-0001-6750-4527

37 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 38 (2022) (VOLUME I)", Brill, 2025 <1%
Publicación

38 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 25 (2009)", Brill, 2013 <1%
Publicación

39 "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME III)", Brill, 2022 <1%
Publicación

40 Supo Hallasi, Lidia Rosa. "Técnicas de interpretación aplicadas en la incompatibilidad normativa, proveniente de la sentencia del tribunal constitucional, del expediente N° 00002-2010-PA/TC, del distrito judicial de Moquegua-Moquegua.2018", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru) <1%
Publicación

41 CAPUÑAY SOSA JORGE LUIS. "PAP de un Tanque de Almacenamiento de Gas Licuado de Petróleo - GLP de 2, 000 Galones de Capacidad en la Estación de Servicio" <1%
Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-8750-4527

Empresa de Transportes e Importaciones y Servicios-IGA0017345", R.D. N° 301-2013-MEM/AE, 2022

Publicación

-
- 42** INSIDEO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - INSIDEO S.A.C.. "Modificación de la DIA del Proyecto Central Solar Rubí-IGA0017542", R.D. N° 0006-2022-MINEM/DGAAE, 2022

<1%

Publicación

-
- 43** "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 16 (2000)", Brill, 2004

<1%

Publicación

-
- 44** "Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)", Brill, 2022


<1%

Publicación

-
- 45** Becerra Sánchez, José. "Validez normativa y técnicas de interpretación jurídicas aplicadas en la sentencia del tribunal constitucional N° . 07968-2013-PA/TC, del expediente N° 00555-2013-0-2501-JR-CI-05, del distrito judicial del Santa- Chimbote. 2019", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru)

<1%

Publicación



Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-8750-4527


46 Petersen, Zilah Maria Callado Fadul and
Rocha, Maria Elizabeth Guimarães Teixeira.
"Coletânea de estudos jurídicos", Superior
Tribunal Militar, 2009.

Publicación

<1%

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 15 words



Mg. Frank Alexander Díaz Valiente
Asesor de tesis
Código Orcid: 0000-0001-6750-

DEDICATORIA

Dedico este logro a mi familia que a pesar de las circunstancias me apoyaba constantemente de igual manera se lo dedico a mi hijo y mi esposo por creer en mí siempre.

AGRADECIMIENTO

El agradecimiento sin dudar es a mi Dios, a mi señor Jesucristo porque el me dio las fuerzas para avanzar en mi profesión él es mi sustento y mi vivir y sin él no sería nadie. Así mismo, agradezco al Docente Mg. Frank Alexander Díaz Valiente por su apoyo incondicional en el asesoramiento que me ha brindado en este trabajo de investigación.

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE TABLAS	xxi
ÍNDICE DE ANEXOS.....	xxii
RESUMEN.....	xxiii
ABSTRACT.....	xxiv
I. INTRODUCCIÓN	25
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA.....	32
III. MATERIALES Y MÉTODOS	65
3.1. Tipo de investigación:.....	65
3.2. Diseño de investigación:	65
3.3. Operacionalización de las Variables:	65
3.4. Población y muestra:.....	66
3.5. Técnica e instrumento de recolección de datos:	67
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	69
4.1. Resultados:	69
4.2. Discusión:.....	110
V. CONCLUSIONES.....	118
VI. RECOMENDACIONES	120
VII. REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	121
Anexos.....	126

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.....	69
Tabla 2: jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al derecho constitucional a la propiedad.....	79
Tabla 3: jurisprudencia del Tribunal Registral, para poder determinar la vulneración del derecho constitucional a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietario en sede notarial	85
Tabla 4: argumentos jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, de qué manera se da la afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio.....	91
Tabla 5: argumentos suficientes para poder inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil y el artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN	97

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia.....	127
Anexo 2: Guía de Análisis documental.....	129
Anexo 3: Jurisprudencias	130
Anexo 4: Declaratoria de autenticidad del asesor	238
Anexo 5: Declaratoria de originalidad del autor	239

RESUMEN

La investigación tuvo como propósito determinar si existe una afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial. Este estudio asumió un enfoque cualitativo, con diseño no experimental, y se fundamentó en el análisis de supuestos jurídicos y definiciones normativas aplicables. La naturaleza descriptiva explicativa del trabajo permitió profundizar en los conceptos, tipos y características de la prescripción adquisitiva en escrituras públicas, consolidando un conocimiento teórico sobre el tema. La investigación evidenció que los procesos de prescripción adquisitiva en sede notarial presentan limitaciones en cuanto a la garantía del derecho a la propiedad de los copropietarios. Se identificó que la ausencia de mecanismos efectivos de notificación y participación de todos los copropietarios vulnera el debido proceso y la seguridad jurídica. Este fenómeno, observado en casos concretos, reveló la posibilidad de consolidación unilateral de la propiedad sin salvaguardar los derechos de los copropietarios ausentes, generando afectaciones constitucionales. Se concluyó que la afectación al derecho de propiedad es una realidad en estos procesos, lo que subraya la necesidad de reformas normativas orientadas a garantizar una mayor protección de los derechos de los copropietarios y evitar vulneraciones futuras. Esta conclusión destaca la relevancia de incorporar medidas que aseguren la equidad y la transparencia en la aplicación de la prescripción adquisitiva en sede notarial.

Palabras clave: derecho a la propiedad, prescripción adquisitiva, copropietarios, sede notarial, debido proceso.

ABSTRACT

The purpose of the research was to determine whether the right to property is affected by the acquisitive prescription of ownership of real estate between co-owners in a notarial office. This study took a qualitative approach, with a non-experimental design, and was based on the analysis of legal assumptions and applicable normative definitions. The descriptive and explanatory nature of the work allowed for a deeper understanding of the concepts, types and characteristics of acquisitive prescription in public deeds, consolidating theoretical knowledge on the subject. The research showed that the acquisitive prescription processes in a notarial office present limitation in terms of guaranteeing the right to property of co-owners. It was identified that the absence of effective mechanisms for notification and participation of all co-owners violates due process and legal security. This phenomenon, observed in specific cases, revealed the possibility of unilateral consolidation of property without safeguarding the rights of absent co-owners, generating constitutional damages. It was concluded that the infringement of property rights is a reality in these processes, which underlines the need for regulatory reforms aimed at guaranteeing greater protection of the rights of co-owners and avoiding future violations. This conclusion highlights the importance of incorporating measures that ensure equity and transparency in the application of acquisitive prescription in a notarial office.

Keywords: right to property, acquisitive prescription, co-owners, notarial office, due process.

I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad cumple un rol fundamental en el desarrollo social y económico de las comunidades, al constituir un elemento estructural del sistema jurídico que garantiza la seguridad jurídica de las personas respecto a sus bienes (Silva, 2020). En ese sentido, toda decisión que afecte este derecho debe ser cuidadosamente evaluada dentro del marco constitucional y legal vigente.

El término copropiedad, se refiere a dos o más personas que comparten la propiedad de un bien.

Dentro del régimen de propiedad, la copropiedad se presenta como una situación jurídica en la que dos o más personas ostentan simultáneamente derechos sobre un mismo bien. Según el artículo 985 del Código Civil peruano, los copropietarios no pueden imponer condiciones restrictivas a sus herederos que limiten la prescripción adquisitiva entre comunidades de copropietarios, y se prohíbe, además, el ejercicio unilateral de derechos patrimoniales que afecten a la colectividad de los copropietarios (Perú, 1984). Esta norma refleja una protección frente al uso indebido de la prescripción y busca preservar la equidad entre los condóminos.

El enfoque de este informe de tesis fue brindar el alcance y principales criterios para el impacto de los derechos constitucionales de propiedad en el plazo de prescripción para la adquisición de nombres de dominio en sedes notariales entre copropietarios. Asimismo, el Tribunal Registral, en su XII Sesión Plenaria del año 2005, precisó criterios vinculantes sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, especialmente en situaciones de copropiedad. Dicho pronunciamiento establece que el proceso de adquisición de dominio por prescripción debe analizarse no sólo desde la perspectiva sustantiva del derecho civil, sino también atendiendo a la forma del procedimiento seguido en sede registral (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2005). Esta directiva fue reafirmada a partir del 16 de febrero de 2019, cuando se estableció que las solicitudes de prescripción adquisitiva presentadas ante notarios serán evaluadas conforme al procedimiento empleado, conforme al principio de formalidad registral.

El ordenamiento jurídico peruano establece que todos los procedimientos vinculados con la ejecución de actos relativos a las limitaciones del derecho de propiedad pueden ser abordados mediante diversos mecanismos legales, tales como la vía notarial, administrativa o judicial, según corresponda a la naturaleza del caso. Cabe señalar que, en el pasado, los casos relacionados con la prescripción adquisitiva se tramitaban exclusivamente ante el Poder Judicial, lo cual era considerado un procedimiento tradicional y habitual, dado que estas acciones estaban expresamente reguladas por la legislación procesal vigente.

Posteriormente, surgieron nuevos procedimientos derivados del Decreto Legislativo N.º 667: Ley del Registro de predios Rurales, el cual estableció normas y estándares aplicables a una categoría específica de disposiciones administrativas, con un enfoque particular en asuntos relacionados con tierras rurales. La implementación de estas normas generó un incremento en la carga procesal, lo que motivó el desarrollo de soluciones jurídicas complementarias, entre ellas, las disposiciones contempladas en la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

En este marco normativo, el artículo 5 de la citada ley establece lo siguiente: “5.1. El Notario, además de lo dispuesto en el artículo precedente, tiene la función de legalizar, certificar y verificar, bajo responsabilidad, la documentación que se adjunta al Formulario Registral, y de tramitar los procedimientos a los que se refiere la presente ley. 5.2. En caso de oposición por parte de terceros, el procedimiento deberá trasladarse al fuero judicial o arbitral.” (Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, 1999, art. 5). Esta normativa tiene como finalidad principal contribuir a la formalización de la propiedad y reducir la informalidad en los procesos de escrituración notarial.

Asimismo, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2018) señala que, en el Perú, uno de los principales factores que genera diversos problemas a nivel legal es la falta, carencia o insuficiencia de una titularidad formal

adecuada. En ese sentido, los resultados de un proyecto nacional desarrollado entre los años 2011 y 2017 evidenciaron que aproximadamente el 11,6 % de los ciudadanos peruanos poseen algún grado de legalidad de propiedad no exclusiva. Esta situación refleja la necesidad urgente de implementar procedimientos, mecanismos y herramientas jurídicas que permitan atender y resolver los conflictos derivados de la informalidad en la tenencia de la propiedad, así como brindar oportunidades de formalización y seguridad jurídica a los afectados.

Además de resaltar esto en la Provincia de Tumbes, es claro que muchos bienes inmuebles en la actualidad, aún no se ejecuta la inscripción del Derecho de propiedad pertinente, dentro del registro de propiedad inmueble de la Sunarp, debido al alto nivel de informalidad y el desconocimiento existente dentro de la sociedad.

En consecuencia, ante lo mencionado se planteó la siguiente interrogante de investigación ¿La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial, vulnera el derecho constitucional a la propiedad de algún copropietario, pese a que artículo 985° del Código Civil establece que no se puede realizar la usucapión entre copropietarios? Y como problemas específicos: ¿De qué manera la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, vulnera el Derecho de copropiedad de los titulares registrales debidamente inscritos en la zona registral N° I?, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que produce la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios en la región Tumbes, 2023? Y ¿Existen los argumentos necesarios para inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil al momento de realizar una prescripción adquisitiva de dominio notarial entre copropietarios?

Este estudio se justificó por la necesidad de analizar, comprender y determinar la existencia de una posible vulneración del derecho constitucional de propiedad durante la tramitación de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios. Ello, a pesar de que el artículo 985° del Código Civil prohíbe expresamente la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.

La justificación práctica radica en que, si bien existen diversas formas de adquirir

el derecho de propiedad, en este caso se analiza la prescripción adquisitiva en sede notarial. Este mecanismo permite a quien haya poseído un bien inmueble de forma pacífica, continua y pública por un período no menor a diez años, y haya acreditado ante notario dicha posesión, así como el cumplimiento de obligaciones como el pago del impuesto predial y servicios públicos, solicitar una declaratoria notarial de propiedad. Esta declaratoria puede posteriormente inscribirse ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).

El problema surge debido a una evidente contradicción normativa entre el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú, el artículo 985° del Código Civil y el Pleno N° 10 de la XII Sesión Plenaria del Tribunal Registral, realizado el 16 de febrero de 2005. Esta aparente colisión de normas y criterios plantea interrogantes sobre la afectación al derecho de propiedad en el marco de los procedimientos notariales entre copropietarios.

El estudio se sustenta teóricamente en los efectos inmediatos que se generan sobre la adquisición del derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva en sede notarial entre copropietarios, con base en la teoría general del derecho de propiedad y la posesión. En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio regulada en las Leyes N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, ha sido incorporada al procedimiento notarial como una vía alternativa al proceso judicial para la formalización de la propiedad, incluso en asuntos no contenciosos.

Sin embargo, el Pleno N° 10 de la XII Conferencia Plenaria de la Sunarp (2005) admite la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, en aparente contradicción con lo dispuesto en el artículo 985° del Código Civil y el artículo 2 inciso 16 de la Constitución.

Desde el punto de vista metodológico, el estudio se justificó al emplear técnicas de recopilación de información, como la revisión de expedientes, para analizar las variables relacionadas con el impacto de la propiedad y la adquisición de derechos mediante posesión adversa de inmuebles entre copropietarios en sede notarial.

Desde la perspectiva jurídica, la base normativa se encuentra en el artículo 5 de la Ley N° 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, en concordancia con la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, artículo 43, que establece diversas opciones para iniciar procesos de regularización predial en sede notarial. Estas normas han sido aplicadas con base en lo establecido por la XII Sesión Plenaria del Tribunal Registral (2005), que reconoce la validez del procedimiento notarial aun en casos de copropiedad, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos.

A pesar de ello, la crítica doctrinal sostiene que los actos notariales no siempre reflejan una adecuada verificación sobre la legitimidad de la posesión, lo cual podría vulnerar principios registrales fundamentales. En particular, se ha cuestionado que los registradores no estén facultados para motivar por qué un notario validó la prescripción adquisitiva de dominio en copropiedad, lo cual afecta el principio de legalidad registral.

Este principio, recogido en el numeral 5.2 de la Directiva N.º 013-2013-SUNARP/SN, establece que, en caso de oposición o conflicto de intereses, el procedimiento debe derivarse al fuero judicial. No obstante, la interpretación de este principio ha sido objeto de debate, pues podría permitir la inscripción de títulos derivados de procedimientos que contradicen expresamente el artículo 985º del Código Civil.

Por ello, resulta fundamental destacar que la función calificadora del registrador no puede soslayar disposiciones legales expresas ni admitir la inscripción de títulos que contradicen la normativa vigente. El principio de legalidad, pilar esencial del sistema registral peruano, exige que sólo se inscriban títulos válidos y conformes con el ordenamiento jurídico. De lo contrario, el registro dejaría de reflejar la realidad jurídica de los bienes inscritos.

Para dar solución al problema planteado se formuló el objetivo general determinar si existe una afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial. Así mismo los objetivos específicos: Analizar la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto

al derecho constitucional a la propiedad, a fin de obtener los argumentos constitucionales sobre la afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial, analizar la jurisprudencia del Tribunal Registral, para poder determinar la vulneración del derecho constitucional a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietario en sede notarial, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 985° del Código Civil, determinar en base a los argumentos jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, de qué manera se da la afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial y determinar si existen los argumentos suficientes para poder inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil y el artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN.

Así mismo, se planteó la hipótesis general: La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, produce la afectación del Derecho a la Propiedad del copropietario a pesar de que el artículo 985° del Código Civil prohíbe la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios. Y las hipótesis específicas: H1: La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, vulnera el Derecho Constitucional a la propiedad de los titulares registrales que tienen derecho oponible frente a los terceros; H2: El argumento del Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral, no es el adecuado, debido a que existe una vulneración del derecho constitucional a la propiedad en base la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en vía notarial; debido al tema de fondo, es decir a la declaración de la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y a los requisitos que deben cumplirse para que el notario admita la solicitud, en mérito al artículo 21° de la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el mismo que señala que “La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley es declarada notarialmente, a solicitud del interesado”; por su parte, existe una contradicción dado que las normas indica que “Procede tramitar

notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. Lo particular de la prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial es que sólo se permite, por mandato de las normas antes acotadas, la usucapión extraordinaria o larga, es decir, que el titular de la prescripción debe demostrar su posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. No cabe acá alegar el justo título y la buena fe para que el plazo se reduzca a los cinco años; por tanto, a diferencia de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, no es posible la usucapión ordinaria o corta en el Derecho Notarial y H3: El Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral y la Directiva 013- 2013-SUNARP/SN, si vulneran el Derecho Constitucional a la propiedad, debido a que contradicen lo establecido por el artículo 985° del Código Civil.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

El derecho a la propiedad se ha definido como el poder que tiene una persona sobre sus bienes materiales o intangibles. En consecuencia, el Estado es responsable de garantizar que la propiedad no esté sujeta a derechos otorgados arbitrariamente por el poder público y otros. manera, los derechos del propietario se protege un bien, incluido el derecho a usarlo, disfrutarlo, disponer de él y reclamarlo u obtener una compensación adecuada en caso de litigio, a través de los mecanismos legales establecidos por el ordenamiento jurídico (Landa, 2021).

Al respecto, la Constitución de 1993 reconoce: (...) el derecho a la propiedad (artículo 16), la garantía de la inviolabilidad de los derechos de propiedad y la provisión de una indemnización razonable en caso de infracción (artículo 70°), régimen de propiedad y uso público (artículo 73°).

De lo expuesto anteriormente, es posible concluir que, según nuestra Constitución, el derecho a la propiedad no es sólo un derecho individual o privado, sino que también tiene una dimensión objetiva o institucional.

La Constitución Política del Perú reconoce el derecho a la propiedad como un derecho fundamental que debe ejercerse conforme al bien común y dentro de los límites que establece la ley. En este sentido, el Tribunal Constitucional, en la sentencia del expediente N.º 008-2003-AI (caso sobre Constitución económica), señaló que el derecho de propiedad cumple una función social, dado que su ejercicio no se agota en la satisfacción individual o familiar del titular, sino que debe desarrollarse sin afectar otros derechos fundamentales. Por tal razón, su uso y goce deben ser coherentes con el interés general de la sociedad a la que pertenece. En consecuencia, las limitaciones a este derecho son admisibles, siempre que sean razonables, proporcionales y estén debidamente justificadas (Landa, 2021).

De acuerdo con Gonzales, citado por Mendoza (2023), el derecho de propiedad se concibe como un derecho real que otorga al titular la facultad de ejercer su voluntad

y acción sobre el bien, dentro de los límites establecidos por la ley. Dado que la propiedad constituye una institución orientada a cumplir una función social y económica, resulta comprensible que existan ciertas restricciones a su ejercicio, así como obligaciones específicas que el propietario debe asumir en beneficio del interés general.

Morales (2012) afirma que la propiedad es un término complejo que incluye las acciones que el propietario debe tomar con respecto al bien; es una situación jurídica subjetiva que permite al sujeto obtener un derecho subjetivo y poder jurídico sobre el bien.

Como señala Avendaño (2019), la propiedad presenta cuatro características fundamentales: i) Es un derecho real, ya que establece una relación directa entre el titular y el bien; ii) Es un derecho exclusivo, lo que implica que no puede ser ejercido simultáneamente por otro titular sobre el mismo objeto; iii) Es un derecho permanente, en tanto subsiste indefinidamente mientras no se extinga por pérdida o abandono del bien; y iv) Es un derecho absoluto, conforme a lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, el cual reconoce al propietario la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, dentro de los límites que impone la ley.

La doctrina es uniforme en señalar los caracteres del derecho de propiedad, como el de ser absoluto, exclusivo y perpetuo las cuales se pasará a desarrollar en adelante.

Absoluto: La propiedad es el derecho real de contenido más amplio, ya que constituye la síntesis de todas las facultades que una persona puede ejercer sobre un bien. Según Wolff, citado por Alegre (2017), el conjunto de facultades constituye el “núcleo positivo” de la propiedad privada, en la medida en que el titular goza de la más amplia libertad para disponer del objeto, dentro de los límites establecidos por la ley.

Dicha ley impone restricciones al derecho de propiedad por razones de interés social o de bienestar colectivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil. No obstante, incluso con tales restricciones, el propietario conserva un poder jurídicamente reconocido, de carácter amplio y preferente, que lo distingue como titular del dominio

Exclusivo: La propiedad es de carácter excluyente, ya que quien ejerce este derecho tiene la facultad de impedir que terceros interfieran en su relación jurídica con el bien. En otras palabras, una misma cosa no puede ser objeto del derecho de propiedad exclusiva de dos personas distintas de forma simultánea, salvo en el régimen de copropiedad, donde dos o más sujetos ostentan un derecho común sobre el mismo bien, sin que exista una delimitación física de sus respectivas porciones, sino únicamente una participación ideal o por cuotas.

La exclusividad del derecho de propiedad implica que no se admite legalmente la concurrencia de varios titulares sobre la totalidad de un bien, fuera de las excepciones previstas por la ley. En virtud de esta exclusividad, surgen mecanismos jurídicos de protección que garantizan el ejercicio y defensa del derecho de propiedad, tales como las acciones de reivindicación, declaración de mejor derecho de propiedad, deslinde y otros remedios legales (Gonzales, 2007, como se citó en Alegre, 2017).

Perpetuo: El fenómeno del intercambio y la dinámica patrimonial de los bienes permite que la propiedad se transfiera de una persona a otra, ya sea por sucesión universal o por acto entre vivos. En estos casos, no se genera un nuevo derecho para el adquirente o sucesor, sino que simplemente cambia el titular del derecho ya existente.

Según Mazeaud, citado por Alegre (2017), “el derecho de propiedad subsiste; solo cambia el titular del derecho de propiedad”. En esa misma línea, Gonzales (2017, como se citó en Alegre, 2017) resalta el carácter perpetuo del derecho de propiedad al afirmar: “Hemos agregado la característica de que el derecho de propiedad es perpetuo”.

Esta perpetuidad no significa que el propietario del bien permanezca inalterable a lo largo del tiempo, sino que el derecho en sí mismo no se extingue por el cambio de titular. Así, en caso de fallecimiento, el bien puede ser transferido a los herederos o legatarios, quienes a su vez pueden enajenarlo a terceros. Lo que se mantiene constante es la existencia del derecho de propiedad como institución jurídica, no necesariamente su titularidad.

De acuerdo con Ale (2020), la copropiedad de origen romano es una forma de

titularidad en la que un bien pertenece simultáneamente a varias personas, quienes ostentan derechos sobre cuotas ideales del mismo. Estas cuotas no se refieren a una parte física específica del bien, sino a una fracción abstracta del derecho de propiedad. Por tanto, cada copropietario es titular de su respectiva cuota ideal y, en virtud de ello, puede ejercer plenamente los atributos del dominio sobre dicha cuota: enajenarla, gravarla, disfrutarla o reivindicarla, conforme a los límites establecidos por la ley.

Diversos tratadistas han señalado la diferencia entre el concepto jurídico de copropiedad y el hecho generador de esta figura (Castañeda, como se citó en Ale, 2020). No obstante, esta distinción puede comprenderse mejor a la luz de la función social del derecho de propiedad, ya abordada en el acápite anterior. Dicha función constituye un punto de partida relevante para entender la postura del legislador al regular esta institución en el Código Civil peruano de 1984.

En efecto, el artículo 969 del referido cuerpo normativo establece que existe copropiedad cuando un bien pertenece a dos o más personas por cuotas ideales. En tal sentido, cada copropietario tiene reconocido su derecho de propiedad sobre una parte abstracta del bien, pero no sobre una porción material específica del mismo.

Según Arata (como se citó en Ale, 2020), la copropiedad representa la participación individual de cada persona en la titularidad conjunta de un mismo bien. En esta figura concurren dos esferas de actuación: por un lado, el copropietario actúa de manera individual respecto de su cuota ideal; y por otro, debe coordinar sus decisiones con los demás copropietarios en cuanto al uso y disposición del bien común. Estas decisiones requieren, por regla general, el consentimiento unánime de todos los copropietarios, aunque también pueden adoptarse por mayoría, de acuerdo con la costumbre o los pactos establecidos. La participación de cada copropietario se encuentra determinada por el valor de su cuota ideal, lo cual influye directamente en el alcance de su voto o intervención en las decisiones comunes (Ale, 2020, p. 16).

Por otro lado, la propiedad común constituye una forma especial de derecho real sobre bienes inmuebles, en la que dos o más personas ejercen conjuntamente el

derecho de propiedad sobre un mismo bien, ya sea mueble o inmueble, sin división material del objeto. Según Uría (2001), citado por Escobar y Ponce (2021), esta modalidad se caracteriza por su uso colectivo, muchas veces vinculado a bienes de aprovechamiento común o popular, como terrenos comunales o espacios indivisibles por naturaleza o destino.

La propiedad común suele presentar una alta recurrencia de conflictos debido a la posible colisión de intereses entre los copropietarios, especialmente cuando no existe una delimitación clara de sus facultades de uso o disposición. Estos conflictos deben resolverse conforme a lo establecido por la ley, la cual busca armonizar el ejercicio de la propiedad individual con el interés colectivo.

El acceso a la copropiedad genera, para cada uno de los copropietarios, derechos y obligaciones proporcionales a su respectiva cuota, derechos o acciones. Si bien cada copropietario puede disponer individualmente de su cuota ideal ya sea mediante enajenación, gravamen o cesión, cualquier acto que recaiga sobre el bien común en su totalidad, como su enajenación, arrendamiento o gravamen, requiere el consentimiento de todos los copropietarios.

En ese sentido, aunque cada copropietario ostenta un derecho pleno sobre su participación, el ejercicio de dicho derecho se encuentra limitado por los derechos concurrentes de los demás. Existe, por tanto, una coexistencia de titularidades plenas que, sin embargo, deben armonizarse para garantizar el uso y disposición del bien común de forma lícita y equitativa (Avendaño Valdez & Avendaño Arana, 2017).

El profesor Avendaño (2016), sostiene que la prescripción adquisitiva cumple una función probatoria en materia de propiedad, en tanto permite al poseedor acreditar su derecho cuando carece de título formal. Afirma que, de no existir este mecanismo, resultaría imposible legitimar la titularidad de ciertos derechos reales. No obstante, advierte que, al otorgar este beneficio de legitimación posesoria, también se abre la posibilidad de que sujetos sin un derecho legítimo puedan adquirir la propiedad. Por esta razón, el ordenamiento jurídico ha previsto un plazo más extenso para los casos en los que no existe justo título ni buena fe, en comparación con aquellos en los que sí concurren dichos requisitos (Avendaño,

2016, p. 13).

La prescripción adquisitiva, regulada en el artículo 950° del Código Civil peruano, establece dos plazos para la adquisición de bienes inmuebles: un plazo ordinario de cinco años cuando concurren justo título y buena fe, y un plazo extraordinario de diez años cuando dichos elementos no están presentes. Esta figura jurídica implica que la posesión debe ejercerse de manera continua, pacífica y pública durante el plazo correspondiente para que el poseedor adquiera el derecho de propiedad.

El artículo mencionado resalta la importancia de la posesión como elemento esencial de la prescripción adquisitiva. En este sentido, Avendaño (2016), al analizar la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, sostiene que la posesión cumple una función legitimadora, ya que el comportamiento sostenido de una persona respecto de un bien permite que sea reconocida como titular de un derecho sobre este, y pueda ejercer las facultades propias del dominio dentro del tráfico jurídico. Ello genera confianza en los terceros, quienes actúan con base en dicha apariencia de titularidad.

Asimismo, Mejorada (2013, como se citó en Manrique, 2019) afirma que “la posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad inevitable que significa acreditar el dominio en cada momento” (p. 253). En consecuencia, resulta fundamental que la posesión se ejerza con animus domini, es decir, que el poseedor actúe como si fuera el verdadero propietario del bien objeto de usucapión, asumiendo conductas compatibles con el ejercicio del derecho de propiedad (Avendaño, 2016, p. 65).

El artículo 952° del Código Civil peruano establece que la persona que adquiere un bien por prescripción adquisitiva tiene derecho a solicitar judicialmente que se le declare propietario. Asimismo, señala que la sentencia que declara fundada dicha pretensión constituye título suficiente para inscribir la propiedad en el registro correspondiente, así como para cancelar el asiento registral del anterior titular.

Es fundamental considerar de manera conjunta los artículos 950° y 952° del Código Civil, ya que su interpretación armónica permite comprender el tipo de adquisición de propiedad reconocido por el ordenamiento jurídico peruano. En este marco, se

identifican dos formas principales de adquisición del derecho de propiedad: la adquisición derivativa y la originaria. La primera se produce cuando el derecho se transmite desde un titular anterior al adquirente, generalmente a través de un acto jurídico válido; mientras que la adquisición originaria se caracteriza por no depender de un transferente, ya que el derecho se adquiere directamente por mandato de la ley, como ocurre en la prescripción adquisitiva.

En relación con las dos formas de adquisición de la propiedad, González (2017) sostiene que los métodos derivativos comprenden aquellos actos jurídicos mediante los cuales se transfiere un derecho de una persona a otra, en virtud de una relación causal. Es decir, una parte transmite y la otra adquiere. Ejemplos típicos de adquisición derivativa son el contrato y la sucesión hereditaria, en los que el transmitente (vendedor o causante) debe ser titular legítimo del derecho que se transfiere al adquirente (comprador o heredero).

Para que la adquisición derivativa sea válida, se requiere, por un lado, un título válido esto es, un acto jurídico o hecho que fundamente la adquisición y, por otro, que el transmitente sea efectivamente propietario del derecho que pretende transferir.

En cambio, los modos originarios de adquisición son aquellos en los que una persona se convierte en propietaria sin necesidad de que un titular anterior manifieste voluntad de transferir el bien, o incluso sin que exista un propietario anterior. En estos casos, la adquisición se produce directamente por mandato de la ley. Un ejemplo de ello es la prescripción adquisitiva. El adquirente obtiene el derecho sin relación jurídica con el anterior titular, o cuando este ha perdido el derecho, ya sea por abandono o extinción (González, 2017, pp. 53–55).

En el sistema jurídico peruano, la prescripción adquisitiva de dominio constituye una causa legal de adquisición originaria de la propiedad. Para que este efecto adquisitivo se configure, es necesario que el poseedor mantenga la posesión del bien durante el plazo establecido por la ley y cumpla con ciertos requisitos esenciales: que la posesión sea pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño (*animus domini*). Estos elementos legitiman al poseedor frente a terceros y permiten que, transcurrido el tiempo legal, pueda adquirir válidamente el derecho

de propiedad por mandato de la ley.

Según Albaladejo, citado por Casanova (2017), la usucapión constituye un modo originario de adquirir el derecho de propiedad, ya que no se basa en la transmisión de un derecho preexistente. El usucapiente no adquiere el derecho porque otro se lo haya transferido, sino porque ha actuado como titular durante el tiempo y bajo las condiciones que la ley exige. En consecuencia, se genera un nuevo derecho sobre el bien, independiente e incompatible con el derecho anterior, el cual se extingue, produciéndose la pérdida del derecho por parte de su antiguo titular (p. 8).

Según Jorge y Francisco Avendaño (2017), la prescripción adquisitiva constituye un modo originario y no oneroso de adquisición de la propiedad, ya que el derecho del adquirente no se deriva del titular anterior. En ese sentido, no existe transmisión ni comunicación jurídica entre ambos. Precisamente por tratarse de una adquisición originaria, el derecho no se fundamenta en uno preexistente, por lo que la posesión prolongada y el transcurso del tiempo son los elementos esenciales que la configuran (p. 85)¹.

Finalmente, resulta relevante destacar lo señalado por Gonzales (2017): “El artículo 950 del Código Civil es bastante elocuente: la sentencia que declara la prescripción adquisitiva es título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño” (p. 55). De esta disposición puede inferirse claramente la naturaleza originaria de la usucapión, ya que el derecho adquirido por el poseedor no se deriva del titular anterior, sino que nace de la posesión continua, pacífica y pública ejercida durante el plazo legal.

La prescripción adquisitiva, por tanto, constituye un modo originario de adquisición de la propiedad. En este proceso, no existe transferencia de dominio, pues el derecho del adquirente no se sustenta en el de un titular previo. Como señala Gonzales Barrón, “la función jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio o

¹ Avendaño, (2017) La prescripción adquisitiva según la Corte Suprema: Criterios para su acreditación. Lima: Gaceta jurídica

usucapión es provocar la adquisición de la propiedad del sujeto poseedor en contra del sujeto que hasta ese momento haya contado con título formal de dominio”.

El artículo 950° del Código Civil dispone que la adquisición de un bien inmueble se efectúa por prescripción cuando el poseedor mantiene una posesión continua, pacífica y pública durante un periodo de diez años. Asimismo, la norma establece un plazo reducido de cinco años cuando concurren justo título y buena fe. Complementariamente, el artículo 952° indica que el poseedor puede entablar demanda para que se le declare propietario, y que la sentencia favorable constituye título suficiente para inscribir el derecho en el Registro de Predios y cancelar el asiento registral del anterior titular.

Por su parte, el marco normativo que regula la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial se encuentra en la Ley N° 27157, denominada “Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común”. Esta norma cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N.º 035-2006-Vivienda (Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), establece en su artículo 36 que es procedente tramitar la prescripción adquisitiva por vía notarial cuando el solicitante acredite haber ejercido una posesión continua, pacífica y pública durante un periodo no menor de diez años, sin que se requiera que el bien esté previamente inscrito.

Según Valdivia (2022), la posesión prolongada de un bien, ejercida como si se fuera propietario y reconocida socialmente como tal, constituye una manifestación externa del derecho, al punto que muchas personas consideran legítimo al poseedor, incluso sin que haya controversia alguna durante largos años. Para que dicha posesión sea susceptible de originar la prescripción adquisitiva, debe ejercerse de manera continua, pacífica, pública y permanente, sin interrupciones. La posesión no puede transferirse o reiniciarse arbitrariamente; debe mantenerse durante todo el periodo exigido por la ley.

Es fundamental que el poseedor actúe con *animus domini*, es decir, como si fuera

el verdadero propietario del bien, haciéndolo visible frente a terceros mediante actos materiales y jurídicos, como el pago de tributos, la realización de mejoras o la celebración de contratos relativos al inmueble.

Al momento de solicitar la prescripción adquisitiva, el solicitante debe contar con los medios probatorios que acrediten su posesión conforme a los plazos establecidos por la normativa vigente: cinco años en caso de justo título y buena fe, o diez años en caso de simple posesión. Valdivia (2022) también enfatiza la importancia de contar con pruebas documentales sólidas que sustenten la posesión ejercida, como declaraciones juradas, testimonios, constancias de pago de servicios e impuestos, y planos técnicos visados. Para ello, es necesario recurrir a especialistas con formación técnica mínima, a fin de elaborar el expediente técnico que acompañe el procedimiento notarial o judicial correspondiente.

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial exige que el notario efectúe un juicio de valor sobre la posesión alegada por el solicitante, a fin de determinar si esta ha sido ejercida de manera continua, pacífica y pública por un período mayor a diez años. No obstante, desde nuestro punto de vista, la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, no reguló de forma precisa dicho procedimiento ante notaría, limitándose a remitir su tramitación al artículo 504º del Código Procesal Civil, generando ambigüedades respecto al rol del notario.

Esta remisión normativa ha originado confusión al equiparar de manera implícita la función del notario con la del juez, lo cual constituye un error, dado que las funciones notariales no son jurisdiccionales. En respuesta a esta problemática, se promulgó la Ley N.º 27333 complementaria a la Ley N.º 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, con el objetivo de clarificar y adecuar el procedimiento a la verdadera naturaleza de la función notarial, estableciendo un marco más coherente para los asuntos no contenciosos.

Según la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su reglamento, el procedimiento de

prescripción adquisitiva notarial es aplicable exclusivamente en los siguientes supuestos:

a) Para predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, es decir, aquellos que cuentan con habilitación urbana culminada o, al menos, con diseño urbano aprobado.

b) Para predios localizados dentro del perímetro urbano, aun cuando no cuenten con habilitación urbana, siempre que cuenten con la certificación de zonificación urbana emitida por la municipalidad correspondiente.

De acuerdo con el Decreto Supremo N.º 011-2005-VIVIENDA (Modificatoria del reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliaria de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), es posible regularizar la propiedad de bienes inmuebles que figuran como rústicos en el Registro de Predios, pero que se encuentren efectivamente dentro del ámbito urbano reconocido por el municipio. Esto permite adecuar el procedimiento notarial a la realidad urbanística del inmueble, garantizando seguridad jurídica en la adquisición del dominio.

Aunque en un inicio la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial solo se consideraba aplicable a inmuebles sujetos a regularización de edificaciones conforme a la Ley N.º 27157, posteriormente se interpretó que el inciso k) del artículo 5º de la Ley N.º 27333 también permitía su aplicación a terrenos, incluso sin edificaciones. En ese sentido, este procedimiento no contencioso de competencia notarial no se limita a inmuebles construidos, sino que puede tramitarse respecto tanto de terrenos como de predios edificados, siempre que estén ubicados en zona urbana, independientemente de su inscripción registral.

En cuanto a los requisitos de posesión, el literal a) del artículo 5º de la Ley N.º 27333 establece las mismas condiciones previstas en el primer párrafo del artículo 950º del Código Civil: posesión en calidad de propietario, continua, pacífica y pública durante un período de diez años. Es importante señalar que esta norma omite intencionalmente el segundo párrafo del artículo 950º, el cual prevé la posibilidad de adquirir por prescripción en solo cinco años en caso de justo título y buena fe. Esto implica que la prescripción adquisitiva en sede notarial no puede

tramitarse si solo se acredita cinco años de posesión, aunque exista justo título, dado que dicha evaluación corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional.

Por otro lado, el artículo 5° de la Ley N.º 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, dispone que el notario competente es el de la provincia donde se ubica el predio materia de prescripción, en atención a la competencia territorial notarial y a la necesidad de realizar la constatación presencial del inmueble.

En resumen, según el artículo 36 del Reglamento Técnico del Decreto Legislativo N.º 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), la prescripción adquisitiva puede aplicarse tanto a bienes inmuebles registrados como no registrados, a pesar de que el artículo 7° de dicha ley parece restringir su aplicación solo a inmuebles no inscritos. Asimismo, el artículo 6° de la Ley N.º 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, establece que la creación de derechos reales adicionales (como consecuencia de la regularización) solo es procedente respecto de inmuebles no inscritos, sin que ello implique una restricción a la prescripción adquisitiva en sí misma.

Por tanto, la distinción sustancial entre una solicitud de prescripción adquisitiva y una de creación de derechos reales adicionales no radica en si el bien está inscrito o no, sino en el fundamento que da origen a la adquisición del derecho de propiedad. En el caso de la prescripción adquisitiva, el derecho se adquiere por el ejercicio de una posesión prolongada conforme a los requisitos legales; mientras que, en el caso de los derechos reales adicionales, el poseedor tenía una causa legítima para detentar el bien, pero carecía de documentación formal que acreditara dicho derecho.

La Ley N.º 27157, denominada *Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaración de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común*, vigente desde el 20 de julio de 1999, introdujo una serie de mecanismos legales destinados a regularizar situaciones jurídicas de inmuebles que, por diversos motivos, nunca accedieron al registro de la propiedad. Entre estos

mecanismos se encuentran la declaración de fábrica, la independización y la formalización de reglamentos internos, que permiten la inscripción registral de edificaciones levantadas sin licencia de construcción ni conformidad de obra.

En ese sentido, el artículo 3 de dicha ley establece que: *“El propietario de edificaciones construidas sin licencia de edificación, conformidad de obra ni declaración de fábrica, independización y/o reglamento interno, podrá regularizar la situación jurídica del inmueble conforme a lo dispuesto en la presente Ley, siempre que se verifique su contacto físico con el predio y el cumplimiento de los requisitos señalados”*.

Asimismo, la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, incorpora un mecanismo especial de saneamiento de la propiedad inmobiliaria a través de la prescripción adquisitiva notarial, procedimiento alternativo a la compraventa formal. Esto permite que, si el ocupante de un inmueble como un departamento dentro de una edificación carece de título inscrito o su derecho no se encuentra vinculado con el titular registral, pueda acreditar su derecho de propiedad mediante la posesión pública, pacífica y continua por un plazo de diez años, debidamente constatada por notario.

De manera ilustrativa, el artículo 7 de la mencionada ley señala (Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común): *“Para inscribir la propiedad de un departamento, se deberá presentar una partida registral que acredite la propiedad, la cual podrá constar en un acto administrativo, un acta notarial, un laudo arbitral u otro documento público o privado de fecha cierta que la sustente. En los casos en que no exista título formal o el inmueble figure registrado a nombre de otra persona, el propietario deberá acreditar posesión pública, pacífica y continua en calidad de propietario durante diez años”*.

El artículo 35 del Reglamento de la Ley N.º 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de

Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), establece que, en caso de que durante el proceso de regularización de una edificación sea necesario iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación ya sea mediante prescripción adquisitiva de dominio o formación de título supletorio, el notario competente iniciará el trámite del asunto no contencioso previsto en los artículos 39° al 43° del mismo Reglamento, siempre a solicitud del interesado. En tal sentido, es legalmente posible que el notario declare la prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble en proceso de regularización, conforme lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N.° 27157.

Respecto al problema principal esto es, la adquisición de bienes inmuebles mediante prescripción adquisitiva en sede notarial, el artículo 21 de la Ley N.° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), establece que: *“El notario procederá, a solicitud de parte interesada, a tramitar los procedimientos establecidos en la presente Ley, en los casos que le competan”*.

Por su parte, el Texto Único Ordenado de dicha ley, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA (Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), en su artículo 36, regula que los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial requieren acreditar una posesión continua, pacífica y pública por un período mayor de diez (10) años, sin distinción de si el inmueble se encuentra inscrito o no en los Registros Públicos.

En este sentido, el régimen notarial no admite la aplicación del plazo reducido de cinco años contemplado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil el cual exige justo título y buena fe, ya que tal régimen solo es aplicable en sede judicial. Por tanto, la prescripción adquisitiva notarial requiere invariablemente el cumplimiento del plazo de diez años, siendo este un criterio especial y restrictivo del procedimiento no contencioso de competencia notarial.

El proceso de escrituración pública y, en particular, el procedimiento para declarar

la posesión de un bien inmueble en sede notarial no ha sido regulado de forma consistente desde la promulgación de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común). En este contexto, Gonzales (2017) señala que el artículo 21 de dicha ley establece que: *“para tal efecto se utilizará el mismo procedimiento previsto en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, si lo hubiere”*.

Sin embargo, este mandato normativo ha generado un vacío legal, pues remite a una normativa procesal judicial sin considerar que la actividad notarial posee una naturaleza distinta a la jurisdiccional. Este manejo normativo inadecuado evidencia la necesidad de una ley específica que aclare, delimite y regule con precisión el procedimiento aplicable.

Frente a ello, la Ley N.º 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, fue promulgada para subsanar esta imprecisión, reafirmando en su artículo 21.1 la prioridad de aplicar fuentes normativas acordes con la naturaleza no contenciosa de la función notarial. De esta manera, se evitó equiparar erróneamente las competencias del notario con las del juez, reconociendo que la función notarial tiene un carácter preventivo y no jurisdiccional.

Por tanto, conforme al artículo 1 de la Ley N.º 27333 complementaria a la Ley N° 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, el procedimiento notarial relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio debe llevarse a cabo de acuerdo con normativas específicas. Estas comprenden, en primer lugar, la Ley N.º 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), su reglamento, y la propia Ley N.º 27333. Asimismo, resulta indispensable aplicar la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N.º 1049, que derogó la Ley N.º 26002) y la Ley N.º 26662, que establece la competencia del notario en asuntos no contenciosos. En ese contexto, el Código Procesal Civil debe ser utilizado únicamente de manera supletoria y excepcional, es decir, cuando existan vacíos normativos que no puedan ser cubiertos por las disposiciones específicas mencionadas.

La Ley N.º 27333, Ley Complementaria a la Ley N.º 26662, “Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial”, sobre Regularización de Viviendas, vigente desde julio del año 2000, tiene como finalidad principal clarificar los procedimientos necesarios para efectos de la escrituración y transferencia de propiedad. Esta norma resolvió una situación que generaba considerable confusión entre los registradores públicos y originó pronunciamientos contradictorios del Tribunal Registral, lo cual motivó su promulgación. Cabe resaltar que la obligatoriedad de su aplicación se mantiene vigente hasta la actualidad. Ello se evidencia en el artículo 5, inciso k), de dicha Ley, donde se establece expresamente que este procedimiento de regularización también comprende la aplicación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de terrenos ubicados en zonas urbanas habilitadas, aun cuando no cuenten con edificaciones.

La Ley N.º 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial”, otorgó a los notarios la competencia para conocer inicialmente seis materias no contenciosas: la rectificación de partidas, la adopción de personas capaces, la constitución de patrimonio familiar, la formación de inventarios, la comprobación de testamentos y la sucesión intestada.

Como se ha mencionado, la competencia notarial fue concebida como una vía alternativa al Poder Judicial, lo cual implica que este último continuó siendo competente en dichas materias. No obstante, los ciudadanos comenzaron a preferir la tramitación de estos procedimientos en sede notarial, a pesar de que ello pudiera suponer, en ciertos casos, un mayor costo económico. Esta elección se justifica en la celeridad del procedimiento, pues como señalaba Couture, “el tiempo es más que oro, es justicia” (Becerra, 2015, p. 170), haciendo referencia a que una justicia oportuna resulta esencial para la garantía de derechos.

La competencia judicial en asuntos no contenciosos está influenciada por condicionamientos históricos que surgen de épocas en las que la jurisdicción y la administración estaban en manos de las mismas personas. Este hecho ha cambiado en muchos países y ha beneficiado a los particulares. Para aquellos que recurran a los notarios, el proceso notarial será más rápido; para aquellos que tengan que recurrir al Poder Judicial en asuntos contenciosos, también será más rápido, ya que los jueces tendrán menos trabajo que hacer en estos procesos, lo

que permitirá una administración justa y eficaz de la justicia.

Todo asunto no contencioso de competencia notarial debe cumplir con los requisitos establecidos en las disposiciones de carácter general de la Ley N.º 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial”. Entre ellos, se contempla la presentación de una solicitud escrita por parte del interesado, firmada por abogado. Estos procedimientos no se inician de oficio, sino que requieren una petición expresa del solicitante, quien puede presentarla directamente o mediante apoderado. En este último caso, la representación puede ser voluntaria o provenir de una habilitación legal.

Conforme a las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N.º 1384 (Decreto Legislativo que reconoce y regula la capacidad jurídica de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones), se reconoce la representación legal ejercida por padres o tutores de menores de edad, así como por curadores de personas con discapacidad, ausentes, incapaces, declarados interdictos, bebedores habituales, toxicómanos, entre otros casos establecidos por el Derecho Civil.

La solicitud debe contener: el nombre e identificación del solicitante, los domicilios de todas las partes, la motivación de la solicitud, la exposición de los derechos invocados y el fundamento legal correspondiente, debiendo estar necesariamente suscrita por un abogado.

Cabe precisar que, en ciertos supuestos como el procedimiento de adopción no impugnada, se admite que la solicitud se sustente en la inscripción registral, por tratarse de un acto jurídico formal. Sin embargo, ello no implica necesariamente la iniciación de un procedimiento no contencioso, como sí ocurre en los casos de personas con capacidad restringida o en la constitución de patrimonio familiar.

La solicitud puede ser presentada por una persona natural o jurídica, y el notario está obligado a verificarla. Sin embargo, en estos casos, el notario no tiene la obligación de acreditar la identidad ni constatar el conocimiento del solicitante, ni tampoco determinar su capacidad jurídica o libertad. Esto se debe a que, para declarar los derechos solicitados salvo que la solicitud contenga un negocio jurídico, es decir, una manifestación expresa de voluntad, basta con evaluar los

documentos presentados y desarrollar los instrumentos públicos correspondientes. Por ejemplo, en la declaración de existencia de una sociedad de hecho, el notario se limita a elaborar el acta notarial respectiva.

A diferencia de lo que ocurre en los actos jurídicos instrumentados mediante escritura pública, en los que sí hay manifestación de voluntad, el notario debe dar fe de la identidad de las partes, constatar su conocimiento del acto, evaluar su capacidad jurídica, así como su libertad para obrar, y dejar constancia de su comprensión del contenido del acto que celebran.

Es posible que el interesado incurra en un error al fundamentar jurídicamente su solicitud o al redactar un proyecto de protocolo dentro de un procedimiento no contencioso. No obstante, los notarios cuentan con la facultad de adecuar la petición al marco legal correspondiente, en virtud del principio *iura novit curia* el juez conoce el derecho, que también es aplicable a la función notarial. En este sentido, al estar recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, se reconoce que no existe impedimento para que el notario invoque la norma sustantiva o procedimental que corresponda, incluso si no ha sido invocada por el solicitante.

Según el artículo 2 de la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, cuando se trate de asuntos no controvertidos, el notario público debe aplicar en primer lugar esta ley, luego el Decreto de Gabinete Ley N.º 1049, Ley del Notariado, y en tercer lugar la ley civil. Sin embargo, según el preámbulo del Código Civil, las disposiciones del código sustantivo deben considerarse aplicables, además de las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, en la medida en que no entren en conflicto.

En este caso, la correcta aplicación de las normas no afecta la naturaleza de la materia no controvertida; por el contrario, conduce a la determinación de los derechos solicitados. Finalmente, cabe señalar que, tal como lo indica el artículo 14 de la Ley N.º 26662, se requiere la firma de un abogado no solo en la solicitud de inicio de proceso, sino también en los documentos presentados junto a dicha solicitud.

El ámbito de la función notarial se ha ampliado al conocimiento y tramitación de

asuntos no contenciosos expresamente determinados, según lo dispone la Ley N.º 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, publicada el 22 de septiembre de 1996. Desde el 21 de noviembre de ese mismo año, la mencionada ley ha sido utilizada por numerosas personas para tramitar rectificaciones de partidas, sucesiones intestadas, creación de patrimonio familiar, inventarios, comprobación de testamentos, adopción de personas capaces, entre otros procedimientos.

La competencia notarial en asuntos no contenciosos se fundamenta en el ejercicio de la jurisdicción voluntaria por parte del notario, lo que implica que puede conocer y tramitar asuntos en los que no existen conflictos de intereses y en los que todos los interesados están de acuerdo en recurrir a la vía notarial.

Es importante destacar el derecho del interesado a elegir, ya que, según la ley, tiene la opción de optar por el proceso judicial o el notarial. Tanto la función judicial como la notarial son fundamentales para el adecuado funcionamiento de la sociedad, motivo por el cual diversos tratadistas han resaltado su importancia como complemento de la vida civil. Esto se debe a que la libertad individual requiere medios que doten a las relaciones personales de facilidad, certeza, permanencia y eficacia.

No obstante, aunque la Constitución establece en su artículo 2, inciso 2, el principio de igualdad ante la ley, este no se aplica de manera idéntica a jueces y notarios. Los jueces de paz, al tomar decisiones contrarias a la ley en procesos no contenciosos, incurrirían en prevaricato, lo que genera una brecha legal evidente respecto de los notarios públicos, situación que debe ser corregida.

La potestad pública de juzgar y ejecutar lo juzgado, es decir, resolver una controversia con autoridad de cosa juzgada hasta asegurar su pleno cumplimiento, se denomina jurisdicción. En consecuencia, la toma de decisiones en casos no contenciosos no implica el ejercicio de jurisdicción, sino una labor de verificación y validación de situaciones jurídicas sin la oposición de terceros, es decir, sin existencia de litis. En la doctrina, el término “asunto no contencioso” se asocia a la “jurisdicción voluntaria”. La jurisdicción voluntaria tiene un origen histórico, ya que durante el desarrollo del Estado de Derecho se requería que un órgano estatal

reconociera directamente titularidades jurídicas. Por ello, se asignó al Poder Judicial la resolución de estas solicitudes, en virtud del principio de separación de poderes.

El término “jurisdicción” se emplea cuando el asunto es conocido por un juez, por coherencia terminológica, mientras que el adjetivo “voluntaria” deriva de la existencia de potestad jurisdiccional en el ámbito no conflictivo, por lo que se trata de una competencia voluntaria y facultativa, casi como una atribución adicional otorgada por la ley. En este sentido, con frecuencia se confunden los términos “autoridad voluntaria” y “cuestión no controvertida”; sin embargo, aunque ambos comparten la ausencia de conflicto, en el primer caso la decisión corresponde al juez, mientras que en el segundo intervienen organismos administrativos (organismos públicos) u organizaciones privadas (notarios), y en algunos casos también jueces.

No obstante, cuando se trata de órganos no judiciales que resuelven cuestiones ajenas a disputas, resulta inapropiado hablar de “jurisdicción voluntaria”, ya que no interviene el poder judicial; por tanto, no se trata de jurisdicción, ni siquiera en sentido voluntario. La tendencia actual a nivel global es transferir el conocimiento de asuntos incontrovertidos a órganos ajenos a la jurisdicción, tanto desde una perspectiva teórica privándolos de su carácter jurisdiccional como práctica, para reducir la carga del sistema de justicia.

Una reclamación se considera infundada cuando una entidad específica exige el reconocimiento de un derecho o la satisfacción de un interés, pero la autoridad competente se muestra determinada a negarse a reconocerlo o satisfacerlo. En este sentido, puede afirmarse que la facultad de argumentar se manifiesta en la oposición entre la voluntad de exigir y la voluntad de rechazar. Por tanto, el conflicto de intereses radica en que el sujeto activo persigue la obtención de algo, mientras que el sujeto pasivo se opone a ello; sin embargo, ambos son sujetos concretos, lo que implica que, incluso contra su voluntad, el sujeto obligado puede perder su derecho o ser compelido a actuar o cumplir con determinada prestación. La controversia jurídica surge, entonces, en torno a la naturaleza del vínculo o situación jurídica discutida entre las partes, y no necesariamente por el hecho de que el deudor haya decidido responder o no a la demanda durante el proceso

judicial.

En cambio, si la petición busca legitimarse por decisión de las autoridades, sin afectar de manera fundamental la posición jurídica de terceros, se trata de un asunto no contencioso, al cual se aplican reglas procesales específicas. Estas solicitudes suelen comunicarse a terceros mediante avisos o publicaciones, dado que la decisión carece de fuerza ejecutoria directa, al no existir una parte obligada por ella ni un conflicto de intereses con una parte vencida. Por lo tanto, independientemente de que exista controversia en las pretensiones o respecto a la situación jurídica previa a la presentación de la solicitud, el carácter no contencioso se determina en función de los elementos objetivos del asunto material, y se configura en el momento mismo de su planteamiento, sin que medie oposición o intervención de terceros.

Es posible afirmar que un asunto no contencioso puede volverse contencioso por la oposición de un tercero. Sin embargo, no es jurídicamente válido sostener que un asunto contencioso pueda transformarse en no contencioso debido a la falta de oposición. Esto se debe a que tanto la naturaleza contenciosa como la no contenciosa se definen ex ante, es decir, con anterioridad al procedimiento, y no con base en lo que ocurra durante su tramitación. En principio, la declaración de una titularidad jurídica no afecta a terceros; no obstante, esta circunstancia, por sí sola, no basta para calificar una petición como no contenciosa.

En este sentido, la controversia no solo implica un acto de carácter condenatorio como el cumplimiento de una obligación de dar o hacer, sino también un acto declarativo, en el que resulta necesario reconocer o verificar un derecho o una situación jurídica determinada. Tal es el caso típico de una acción de reivindicación de propiedad (o de “mejor posesión”, conforme al uso doctrinal nacional de este concepto jurídico). En este tipo de acción no se impone una condena, sino que se aclara a quién pertenece el bien inmueble; sin embargo, el asunto resulta claramente contencioso, pues obliga a una entidad o persona que se niega a reconocer la calidad jurídica atribuida al tercero emplazado. En consecuencia, no resulta razonable sostener que los procesos de mejora de títulos “deban quedar en manos del notario en ausencia de oposición”.

Los asuntos no contenciosos deben iniciarse mediante solicitud escrita presentada por los interesados o sus representantes, en la que deben consignarse su nombre, documento de identidad, domicilio, fundamento de la solicitud, derecho invocado y sustento legal correspondiente. Es indispensable el consentimiento unánime de los interesados, ya que, si alguno de ellos formula oposición en cualquier etapa del procedimiento, el notario está obligado a suspender su actuación y remitir lo actuado, bajo responsabilidad, al Juez de Paz Letrado del distrito correspondiente, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.

Finalidad: La Ley N.º 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, promulgada el 22 de septiembre de 1996, tiene como finalidad trasladar determinados asuntos no contenciosos a órganos especializados en derecho privado, como el notariado, dotados de la capacidad de certificar y/o verificar hechos jurídicos de manera independiente al Poder Judicial. Este mecanismo busca facilitar la vida de los ciudadanos y, a su vez, descongestionar los tribunales, liberándolos de la carga procesal que suponen asuntos que, pese a su formalidad, no involucran controversia judicial alguna.

En su versión original, la Ley N.º 26662: Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, estableció cinco materias no contenciosas de competencia notarial: la rectificación de partidas, la adopción de personas con capacidad legal, la constitución de patrimonio familiar, la formación de inventarios, la verificación de testamentos cerrados y la sucesión intestada. Posteriormente, su ámbito fue ampliado a otros asuntos como el reconocimiento de uniones de hecho, la convocatoria a juntas generales de accionistas y el divorcio por mutuo acuerdo.

Las siguientes razones justifican la participación del notario en este tipo de asuntos:

1. No existe litis, es decir, se trata únicamente de esclarecer una situación jurídica incierta o de declarar un derecho no controvertido.
2. Las partes interesadas manifiestan su conformidad, sin que existan personas afectadas directa o específicamente.
3. El asunto no es objeto de juicio.

4. Se permite que los jueces concentren sus funciones en la resolución de verdaderos conflictos jurídicos.

La experiencia ha demostrado que la ley cumple con su propósito, ya que un número considerable de procedimientos no contenciosos se realizan ante notario, en lugar de ser tramitados por el Juez de Paz Letrado, a pesar de la competencia alternativa que ambos comparten.

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley N.º 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común), la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio solo procede cuando el solicitante no cuenta con un título de propiedad inscrito o cuando el transferente carece de legitimidad registral, debido a una interrupción o ruptura en la cadena de transferencias fuera del registro (arts. 7, 9, 14 y 17 de la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común). Sin embargo, el artículo 36, inciso 1, de la misma ley establece que: “La tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio se rige conforme a los procedimientos establecidos en la presente ley y su reglamento” (interpretación según el artículo 36, inciso 2, del Reglamento de la Ley N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común).

Para realizar los trámites correspondientes al cumplimiento de la obligación de recompra de un nombre de dominio, es necesario emplear procedimientos notariales adecuados. Por tanto, al presentar una solicitud ante una notaría, deben observarse las formalidades y requisitos establecidos por esta, en concordancia con los procedimientos de naturaleza procesal aplicables al ámbito civil. Asimismo, debe observarse lo dispuesto por la Ley N.º 26662 Ley sobre Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, en armonía con lo establecido en las Leyes N.º 27333 Ley complementaria a la Ley N.º 2662 y N.º 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, a fin de

cumplir con los criterios requeridos en cada fase del procedimiento y, de ese modo, obtener válidamente el reconocimiento del derecho de propiedad mediante la correcta ejecución de los actos jurídicos pertinentes.

Respecto de los documentos y requisitos que deben acompañar a la solicitud, es fundamental dejar constancia escrita del periodo durante el cual el solicitante ha ejercido la posesión del bien. Esta declaración deberá estar sustentada con información relevante, especialmente si existen herederos identificables de una persona fallecida, en cuyo caso debe priorizarse la inclusión de datos precisos que respalden la legitimidad de la solicitud.

Asimismo, resulta esencial consignar cómo se obtuvo la posesión, así como los datos personales del presunto titular, a fin de que la inscripción pueda tramitarse ante el registro correspondiente. En este contexto, debe indicarse la forma de adquisición de la posesión, ya que ello es determinante para efectos de regularización. En el ámbito inmobiliario, aquellos derechos que aún no se encuentren inscritos ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) deben ser objeto de formalización mediante mecanismos que permitan la generación de derechos registrales. Por ello, es recomendable presentar toda la información relevante, tales como dirección exacta del predio, nombre completo del solicitante, medio de adquisición y demás datos identificatorios del transferente o poseedor inmediato (Gutiérrez, 2017).

De igual manera, es imprescindible notificar a los propietarios y vecinos colindantes, garantizando que se les comunique debidamente mediante avisos. Estas personas pueden ser consideradas como testigos idóneos, cuya declaración constituye prueba suficiente para acreditar tanto la ocupación como la posesión continua. Al momento de presentar la solicitud, debe adjuntarse el testimonio de vecinos calificados como testigos, quienes deberán manifestar su conocimiento sobre la ocupación del predio por parte del solicitante. La credibilidad y madurez de estos testigos es esencial, ya que de sus declaraciones puede depender la validación de la posesión invocada.

Generalmente, los informes generados en estos procedimientos incluyen las declaraciones de un mínimo de tres y un máximo de seis personas, quienes deben

haber verificado previamente el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente. Entre otros aspectos, se exige que los testigos tengan al menos veinte años de edad, y que indiquen si conocen al solicitante, precisando desde cuándo este viene ejerciendo la posesión del inmueble, la cual debe ser continua por un periodo no menor a cinco años (Arcas, 2021).

Es fundamental consignar correctamente las direcciones de los domicilios involucrados en el procedimiento, ya que no puede existir margen de error. A dichas direcciones se enviarán las notificaciones relacionadas con la solicitud presentada, incluyendo a los testigos, propietarios colindantes y titulares registrales del predio. Asimismo, debe incluirse la firma del profesional que actúa como abogado patrocinante, así como de los testigos y del solicitante.

Según el Ministerio de Justicia (MINJUS, 2014, citado por Valdivia, 2022), el Código Civil resalta la importancia de los medios probatorios como instrumentos fundamentales para acreditar los actos alegados por las partes, ya sea por el solicitante o por quien actúe como eventual contraparte. Su objetivo es proporcionar certeza jurídica respecto de los hechos y pretensiones expuestas, lo cual resulta esencial en procedimientos que requieran evaluar la legitimidad de una solicitud. En ese sentido, la presentación de diversos medios de prueba resulta clave para demostrar la razonabilidad jurídica de una solicitud.

Cuando se opta por la vía notarial para tramitar un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, es necesario presentar una serie de pruebas documentales que acrediten la posesión continua, pacífica y pública del inmueble. Entre los documentos exigidos se encuentran:

- a) Copia certificada y actualizada del certificado registral del inmueble (Certificado de Registro de la Propiedad).
- b) Cuando existan otros titulares registrados incluso personas jurídicas debe adjuntarse información detallada que permita identificar la relación registral con el bien objeto del trámite.
- c) Si el inmueble no se encuentra inscrito, deberá adjuntarse la solicitud o certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP.
- d) Originales y copias de recibos de servicios públicos (agua, electricidad, teléfono, entre otros), correspondientes a los últimos diez años, como evidencia

del uso continuo del predio.

- e) Constancias de pago o exoneración del impuesto predial de los últimos diez años.
- f) Copias simples del documento nacional de identidad (DNI) de los testigos y del solicitante.

De manera general, estos documentos constituyen un conjunto probatorio que permite sustentar adecuadamente la solicitud, al reunir diversos tipos de información vinculada al caso. A ello se suma el expediente, entendido como el conjunto de documentos cuya hoja matriz contiene datos jurídicamente relevantes como domicilio, fecha, nombres, declaraciones que, a su vez, puede incluir testimonios y otras pruebas que validen los derechos invocados, independientemente de la vía procedimental utilizada (Trujillo, 2021).

Asimismo, es recomendable revisar los planos y documentos técnicos elaborados por profesionales competentes, como ingenieros o arquitectos, los cuales deben ser visados por la municipalidad correspondiente. En estos casos, resulta indispensable presentar:

- a) Plano de ubicación y de distribución perimetral del inmueble.
- b) Memoria descriptiva del predio, que incluya detalles técnicos.
- c) En caso de edificaciones no declaradas, la solicitud de licencia de construcción o regularización, a fin de formalizar los documentos requeridos para la inscripción de la declaratoria de fábrica en el registro de predios.

En el marco de la modernización de la administración de justicia y del acceso eficiente a mecanismos de solución de asuntos jurídicos, la Ley N.º 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, promulgada en el Perú, establece un conjunto de materias que pueden ser tramitadas directamente ante notario público, constituyéndose en una alternativa eficaz frente a los procesos judiciales tradicionales. Esta norma reconoce la posibilidad de que determinados asuntos de naturaleza no contenciosa, es decir, aquellos en los que no existe controversia entre partes puedan resolverse mediante procedimiento notarial, lo cual permite reducir significativamente los tiempos y costos del proceso judicial ordinario (Congreso de la República del Perú, 1996).

Entre los principales asuntos atribuidos a la competencia notarial por la Ley N.º 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, se encuentran: la sucesión intestada, la rectificación de partidas registrales, la separación convencional y el divorcio ulterior por mutuo acuerdo, la prescripción adquisitiva de dominio, la declaratoria de fábrica, entre otros procedimientos que no requieren intervención jurisdiccional debido a la ausencia de conflicto entre partes (Congreso de la República del Perú, 1996). Esta delegación de competencias al notariado responde a una lógica de descongestionamiento del Poder Judicial, promoviendo la celeridad, la seguridad jurídica y la economía procesal.

La intervención del notario en estos procedimientos se fundamenta en su carácter de fedatario público, investido de fe pública notarial, lo que le permite dar legalidad, formalidad y autenticidad a los actos que tramita. A su vez, el procedimiento notarial garantiza la participación voluntaria y la manifestación libre y consciente de la voluntad de las partes, quienes deben cumplir con los requisitos de ley y presentar la documentación pertinente.

En este sentido, los asuntos no contenciosos de competencia notarial constituyen un valioso mecanismo alternativo que fortalece el principio de autotutela y el acceso a una justicia más eficiente, sin perjuicio del control posterior que pueda ejercer la autoridad registral o judicial en caso de detectarse alguna irregularidad o conflicto sobreviniente.

El derecho a la propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del orden constitucional peruano. La Constitución Política del Perú de 1993 reconoce este derecho como un atributo inherente a la persona humana, garantizando su ejercicio dentro del marco de un Estado democrático de derecho. En ese sentido, el artículo 70 de la Carta Magna establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada” (Congreso Constituyente Democrático, 1993, art. 70).

Esta disposición constitucional reconoce tanto la dimensión individual del derecho

de propiedad como su función social, al subordinar su ejercicio a la satisfacción del bien común. En este sentido, la propiedad no se concibe como un derecho absoluto, sino como una facultad jurídicamente delimitada, que debe ejercerse con respeto a los intereses generales de la sociedad.

Asimismo, el reconocimiento de la inviolabilidad de la propiedad implica la existencia de garantías efectivas frente a actos arbitrarios por parte del Estado o de terceros. La Constitución prevé mecanismos de defensa del derecho de propiedad, como la acción de amparo, aplicable en casos de afectación ocasionada por actos u omisiones que vulneren este derecho fundamental.

En ese contexto, la regulación constitucional de la propiedad en el Perú busca equilibrar la protección del derecho individual con las exigencias colectivas, promoviendo un uso racional, solidario y funcional de los bienes, en concordancia con los principios del Estado social y democrático de derecho.

La prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como usucapión, constituye uno de los mecanismos legales mediante los cuales una persona puede adquirir un derecho real de propiedad sobre un bien, tras haberlo poseído de forma continua, pacífica y pública durante el tiempo establecido por la ley. Este instituto jurídico se fundamenta en el principio según el cual el ejercicio prolongado de un derecho, sin oposición, puede convertirse en un título legítimo frente al titular original que, por omisión o inactividad, ha permitido la consolidación de dicha situación fáctica.

Desde la perspectiva del derecho registral, la usucapión representa una forma excepcional de adquisición de la propiedad, en tanto se produce *a non domino*; es decir, sin que medie necesariamente un acto de transferencia por parte del propietario inscrito. En este sentido, la doctrina reconoce que la prescripción adquisitiva opera como una figura de consolidación de la posesión prolongada, generando efectos jurídicos frente a terceros e incluso frente al registro público, siempre que se acredite debidamente su configuración legal (Gonzales, 2022).

Este tipo de adquisición constituye una excepción al principio registral de legitimación, el cual presume que el derecho inscrito refleja la verdad jurídica. No obstante, el registro puede ser desplazado por la realidad posesoria continuada,

siempre que esta cumpla con los requisitos legales y sea declarada mediante resolución judicial o a través de un procedimiento notarial en sede no contenciosa. Sin embargo, esta excepción debe ser interpretada con estricto rigor jurídico, ya que, de lo contrario, se corre el riesgo de legitimar situaciones viciadas por el fraude o la mala fe (Gonzales, 2022).

La usucapión también plantea interrogantes relevantes en cuanto a la seguridad jurídica registral, en la medida en que reconoce derechos que no derivan directamente de una inscripción previa, sino de una situación material consolidada. Por esta razón, la doctrina subraya que la prescripción adquisitiva debe entenderse como una institución de equilibrio entre la formalidad registral y la justicia sustancial, ya que permite corregir la inacción del titular registral y, al mismo tiempo, otorga reconocimiento jurídico a quien ha ejercido de manera efectiva el poder de hecho sobre el bien (Gonzales, 2022).

En síntesis, los derechos reales derivados de la prescripción adquisitiva de dominio son plenamente reconocidos en el ordenamiento jurídico peruano como formas legítimas de adquisición de la propiedad, aunque su operatividad exige una verificación estricta del cumplimiento de los requisitos legales. Ello es necesario para evitar el debilitamiento del sistema registral y garantizar la protección del tráfico jurídico patrimonial.

El presente estudio también se apoyó en investigaciones internacionales, como la de Moreno et al. (2021), quienes analizaron el impacto de la figura jurídica de las comunidades ancestrales sobre la propiedad común en el Ecuador. En particular, se examina la Ley de Organización y Funciones del Gobierno Local, la cual establece dicha figura como eje para el reconocimiento legal de los bienes colectivos y la legalización de la tierra en favor de las comunidades ancestrales.

El artículo de Moreno et al. (2021) tiene como propósito analizar el impacto de esta legislación sobre la propiedad común en las comunidades ancestrales del cantón San Lorenzo, en la provincia de Esmeraldas. Para ello, se realizó un estudio documental descriptivo con enfoque mixto, empleando métodos de investigación acción participativa, así como técnicas teóricas y empíricas. La investigación permitió caracterizar a 15 comunidades ancestrales, según el registro del Ministerio

de Agricultura y Ganadería del Ecuador.

Entre los principales hallazgos se identificaron los impactos sociales, ambientales y económicos derivados de las prácticas de producción en bienes colectivos, la convivencia comunitaria, las formas de organización social, los derechos colectivos sobre recursos hídricos naturales y artificiales, y los conflictos por la reducción del territorio. Esta última fue provocada tanto por actores internos miembros de la propia comunidad como externos, tales como el Estado, empresas palmicultoras, mineras y colonos. Asimismo, se concluye que la intervención gubernamental se ha limitado a la formulación de políticas públicas, sin un acompañamiento efectivo que garantice la implementación y el desarrollo sostenible del sector.

En Ecuador, el estudio realizado por Barragán, (2020) tiene como finalidad principal analizar las necesidades jurídicas que afectan a los usuarios del sistema notarial. En dicho contexto, se destaca que no existe prohibición expresa para realizar actos de disposición sobre bienes muebles o inmuebles en sede notarial, lo cual permite la implementación parcial de derechos en el marco del ordenamiento jurídico vigente. La investigación se estructura en torno a tres ejes fundamentales: en primer lugar, el desarrollo de una plataforma teórica que incluye diversas posturas doctrinarias, así como el análisis de normas legales y reglamentos aplicables, constituyendo esta sección un componente esencial del estudio. En segundo lugar, se aplicaron encuestas a abogados, jueces y estudiantes de Derecho, cuyos resultados reflejan la aceptación y viabilidad del desarrollo normativo relativo al origen y aplicación de los procedimientos orgánicos en sede notarial, especialmente en lo referido al artículo 126 de la normativa analizada.

Por último, se evidencia que, si bien se han producido transformaciones indirectas en la práctica jurídica, persisten conflictos normativos que requieren ser subsanados mediante reformas a la legislación vigente. En este sentido, se plantea la necesidad de introducir factores de mitigación que contribuyan a resolver dichos conflictos y mejorar la eficacia del sistema notarial.

Del mismo modo, en Ecuador Pasto (2020), la fórmula de compra anormal es una forma de comprar cosas en activos pacíficos y pacíficos, un momento determinado, y esa propiedad se crea con el estado de ánimo del estado de ánimo del propietario.

Y el propietario de la buena propiedad. Nuestro código civil opera en su arte. Esto es rentable porque ha transferido el tiempo, poseía este derecho, lo cual es legal y que estos derechos se pueden cumplir, sus reglas serán su nombre sobre cualquier mueble. Una herencia familiar es un legado inalienable, indeleble y libre de impuestos, creado a partir de una cantidad limitada de bienes, con el fin de mantener y estabilizar la familia, según lo establecido por la Constitución de la República de Polonia de 1977 reconocida en el art. 69: apartado 2 y señala la cuantía, condiciones y limitaciones. La Constitución del Patrimonio Familiar se estableció como una de las instituciones que protegen y protegen el patrimonio adquirido por los descendientes en beneficio de sus descendientes, y se implementa de manera específica para brindar protección social a las familias; pero cuando de alguna manera incumpla el fin social para el cual fue creado; El incumplimiento puede darle al dueño de la propiedad el derecho de adquirir la propiedad mediante posesión adversa inusual; Esta es la razón que nos impulsó a realizar esta investigación.

Conto con estudios nacionales como Crisostomo, (2023) Durante la última década, ha habido muchos casos de violaciones de derechos de propiedad en las notarías asociadas a protestas de personas sin escrúpulos que interfieren en las actividades notariales. El objetivo del trabajo es: Analizar el impacto de la ley constitucional de propiedad en el procedimiento de compraventa de inmuebles en la notaría de Lima Norte. El método es de análisis cualitativo, fundacional, conjuntivo y temático. El escenario de la investigación se desarrolló en la región norte de Lima, los participantes fueron abogados especialistas en normativa de compraventa de inmuebles, funcionarios del registro civil y notarios. Los resultados muestran que los usuarios sufren pérdidas durante el proceso de escrituración debido a objeciones de terceros que interrumpen el proceso de procesamiento de la orden, lo que lleva a que los ciudadanos tengan que llevar el caso a los tribunales y también genera pérdida de tiempo. Puede tardar más durante el proceso de pedido. exige que los gastos legales y financieros corran a cargo de los notarios y estos no devuelven lo que han cobrado. El Código Civil estipula que todo ciudadano que posea un inmueble de forma permanente, abierta y pacífica durante 10 años puede ejercer derechos y adquirir la propiedad sobre la base de un certificado notarial.

Aucaruri (2021) El objetivo del estudio es analizar en qué medida las adquisiciones de propiedad están relacionadas con la copropiedad. El diseño de investigación es adecuado para investigaciones no experimentales, se analiza el nivel de correlación de la investigación y la relación entre las dos variables. Método ex post facto porque analiza la investigación a posteriori. La muestra del estudio estuvo compuesta por 105 personas y la selección fue intencionada. Para desarrollar este estudio se utilizó encuestas, recolección de datos, resúmenes y análisis de documentos relacionados con la teoría que se considerará en este estudio, así como principios relacionados con el tema de investigación. Para analizar los datos se utilizó SPSS versión 25. Entre los resultados cabe destacar que la mayoría de los encuestados cree que los derechos de copropiedad pueden y deben limitarse a favor de uno de los copropietarios, esta proporción alcanza el 81%. Además, un copropietario puede exigirle que tenga un título para confirmar o garantizar su propiedad en ausencia de un copropietario, lo que significa que solo uno de los copropietarios tiene derecho a hacerlo, por lo que haremos esto antes de asumir la propiedad total. Entre los hallazgos, las estadísticas destacan que la propiedad adquirida está directamente relacionada con la propiedad común, lo mismo ocurre con la propiedad común, la propiedad de paz y los derechos de propiedad.

Gómez (2020) El problema de investigación es: ¿Es efectiva la compra y venta de inmuebles entre copropietarios? El objetivo del estudio es examinar si las compras de inmuebles entre copropietarios son efectivas. El diseño metodológico utilizado en este estudio se basa en un enfoque cualitativo del tipo básico de diseño fenomenológico, a su vez, se utilizó la entrevista como método de recolección de información y la triangulación como método de análisis de la información. Se ha descubierto que la posesión adversa de bienes entre copropietarios es eficaz porque castiga la pérdida de bienes por parte de un copropietario negligente e ineficiente cuya conducta a menudo causa numerosos problemas a un copropietario dedicado.

También con antecedentes locales y/o regionales como el de Valdivia, (2022) el presente estudio tiene como objetivo explicar el desarrollo de la posesión adversa de bienes inmuebles (en adelante Adquisición de Bienes Inmuebles en el proceso privado) legal y notarial, del Condado de Tumbes, dependiendo del propósito de la

investigación. es el tipo básico, el nivel descriptivo del diseño no experimental y el método cuantitativo. Se utilizó el método de encuesta (cuestionario) y entrevista (guía de entrevista), participando 40 abogados miembros del prestigioso Colegio de Abogados de Tumbes, 2 magistrados de la Corte Suprema de Tumbes y 2 notarios de la provincia de Tumbes. Como resultado, se constató que la toma de posesión de un inmueble sería más rápida, económica y razonable si se hiciera a través de notario. Llegamos a la conclusión de que la posesión adversa de un inmueble en vía judicial y notarial son procedimientos diferentes, ya que cada procedimiento tiene sus ventajas y desventajas.

III. MATERIALES Y MÉTODOS

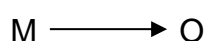
3.1. Tipo de investigación:

En el tipo descriptivo explicativo, el investigador buscó aumentar el saber humano sobre un elemento específico de estudio (Hernández-Sampieri, 2001). En ese sentido, al profundizar en las definiciones, tipos y características de la prescripción adquisitiva en escrituras públicas, expresé que mi investigación fue de tipo básico. En cuanto al enfoque cualitativo, los supuestos jurídicos se expresaron y el investigador adecuó psicológicamente la realidad estudiada. Mi investigación se centró en un enfoque cualitativo, ya que planteé supuestos sobre la prescripción en sede notarial y en sede judicial, expresadas en escrituras públicas.

3.2. Diseño de investigación:

En el caso de la investigación no experimental, los ítems del estudio no se cambiaron ni modificaron (Hernández-Sampieri, 2018). En ese sentido, sin alterar el régimen jurídico de adquisición de los derechos de propiedad, declaré que mi investigación no fue de carácter empírico.

Esquema:



M: Muestra

O: análisis de documentos

3.3. Operacionalización de las Variables:

Definición conceptual:

Variable: Derecho a la Propiedad:

El derecho a la propiedad se ha definido como el poder que tiene una persona sobre sus bienes materiales o intangibles. En consecuencia, el Estado es responsable de garantizar que la propiedad no esté sujeta a

derechos otorgados arbitrariamente por el poder público y otros. manera, los derechos del propietario se protege un bien, incluido el derecho a usarlo, disfrutarlo, disponer de él y reclamarlo u obtener una compensación adecuada en caso de litigio, a través de los mecanismos legales establecidos por el ordenamiento jurídico (Landa Arroyo, 2021).

Variable: prescripción adquisitiva de dominio:

Avendaño (2016) sostiene que la prescripción adquisitiva cumple una función de prueba de propiedad al permitir que el propietario pruebe y/o acredite su derecho de propiedad, ya que, si no existiera, sería imposible acreditarlo. No obstante, agrega que, al conceder este tipo de beneficio demostrativo, se ha permitido que aquellos que no tienen derecho legítimo a la propiedad puedan adquirirlo, por lo que la ley ha establecido un plazo más largo para estos casos que el que adquiere con justo título y buena fe (p. 13).

Definición Operacional:

Se aplicó la guía de análisis documental a las dos variables o categorías teniendo en cuenta: Referencia bibliográfica, Contexto del documento, Resumen del contenido, Principales argumentos, Fortalezas, Debilidades y Comentario Critico.

3.4. Población y muestra:

Población:

La investigación aceptó un conjunto de juicios que habían obtenido una evaluación de calidad o, en su defecto, fueron admitidos como parte del proceso de adquisición de una cláusula de nombre de dominio en el Tribunal Constitucional en el año 2005, constituyendo una garantía oportuna con un costo significativo para el resultado del proceso. Se supuso que diversas propuestas formuladas en algunos casos que presentaban defectos inválidos podrían transformarse en nuevas declaraciones jurídicas. De acuerdo con lo anterior, se determinó que la población de estudio estuvo conformada por 10 resoluciones del Tribunal emitidas como parte del proceso de recuperación de nombres de dominio,

las cuales obtuvieron la calidad de cosa juzgada o fueron analizadas en segunda instancia durante los años 2005 a 2023 en el Tribunal Registral.

Muestra:

A partir de lo anterior y considerando la viabilidad de la presente investigación, se consideraron las sentencias emitidas entre los años 2005 y 2023 tomando como referencia que el pleno corresponde al año 2005 en las que se emitieron pronunciamientos expresos o tácitos sobre la naturaleza de las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y de reivindicación, comprendiendo un total de 10 resoluciones judiciales. Según Hernández-Sampieri et al. (2018), “la muestra es, en esencia, un subgrupo de elementos definidos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características, al que llamamos población”. Por lo tanto, la muestra se determinó aplicando la fórmula siguiente.

Muestreo:

Según Arias (2020) indica que el muestreo es “Un proceso en el que conoce la probabilidad que tiene cada elemento de integrar la muestra” (p.83).

Muestreo probabilístico:

Según Sampieri (2014) hace mención que el muestreo probabilístico es “Subgrupo de la población en el que todos los elementos tienen la misma posibilidad de ser elegidos” (p. 209).

3.5. Técnica e instrumento de recolección de datos:

Método analítico – sintético:

Se utilizó para examinar las Leyes N.º 27157, de Regularización de Edificaciones, y N.º 27333, complementaria a la Ley N.º 26662, de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, con el fin de obtener un análisis completo y detallado del tema relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio notarial entre copropietarios.

Técnica:

Se usó el método de recopilación de datos utilizado en este estudio se aplicó para evaluar cada una de las variables que formaron parte de la investigación. Como se mencionó anteriormente, la prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como usucapión, constituyó un método originario para adquirir la propiedad de un bien específico. Sin embargo, no existió un criterio unificado para determinar la naturaleza jurídica de una sentencia de prescripción, dado que algunos autores consideraron que la prescripción adquisitiva de dominio fue una forma.

Instrumento:

En la presente investigación se utilizó. una Guía de Análisis Documental.

Plan de procesamiento y análisis de datos:

Para abordar y concretar el contenido del estudio en la práctica, este proyecto de investigación inició con un análisis de la situación actual relacionada con la aproximación temática. Asimismo, se indicó su impacto en el problema abordado. Después de obtener fuentes confiables, se estableció un esquema metodológico que permitió llevar a cabo el desarrollo del proyecto de manera ordenada y coherente.

Consideraciones éticas:

El estudio se basó en los principios de no maleficencia, imparcialidad, consentimiento informado, integridad, rigor científico y competencias profesionales. Los objetivos incluyeron mantener actualizada la investigación científica y profesional desde su elaboración hasta su publicación, proteger a los participantes de cualquier perjuicio, seleccionar adecuadamente todos los documentos y/o resoluciones, respetar la autoría de las investigaciones consultadas, abstenerse de incurrir en plagio y establecer un sistema que permitiera la interpretación objetiva de los resultados. Asimismo, el estudio hizo hincapié en la importancia de realizar investigaciones con precisión y responsabilidad, garantizando una formación científica sólida y una práctica profesional ética.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados:

Tabla 1:

Afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.

Referencia bibliográfica	Contexto del documento	Principales argumentos	Fortalezas	Debilidades	Comentario Crítico
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). Expediente N.º 00949-2022-AA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional en el proceso de amparo. Recuperado de https://www.tc.gob.pe/.	Caso de amparo presentado por un copropietario contra otro copropietario que tramitó una prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. El demandante alega vulneración de su derecho a la propiedad y al debido proceso.	<ul style="list-style-type: none"> - El derecho de propiedad es inviolable (art. 70 de la Constitución). - La posesión entre copropietarios no puede convertirse en exclusiva sin notoriedad ni oposición clara. - En caso de conflicto, debe acudir a la vía judicial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Claridad en la protección de derechos fundamentales. - Refuerza el carácter no contencioso del procedimiento notarial. - Advierte sobre el uso indebido de vías administrativas para conflictos de propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - No se proponen reformas normativas concretas. - No se aborda el impacto en procesos notariales ya concluidos. - Puede generar inseguridad en terceros adquirentes de buena fe. 	El fallo protege con firmeza el derecho a la propiedad, estableciendo límites al uso de la sede notarial en contextos de copropiedad. Es un precedente importante, pero evidencia la necesidad de ajustar el marco legal vigente.
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). Exp. N.º 01301-2020-AA/TC. Recurso de amparo interpuesto por Fermina Murrieta Huamán. Recuperado de https://www.tc.gob.pe.	Sentencia del TC sobre demanda de amparo contra procedimiento de prescripción adquisitiva notarial iniciado por un copropietario. El caso trata sobre la omisión de notificación a otra copropietaria del inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> - El derecho de propiedad incluye el derecho de defensa. - No puede haber prescripción válida sin posesión excluyente y notoria. - La sede notarial debe respetar el debido procedimiento, 	<ul style="list-style-type: none"> - Defensa efectiva del derecho a la propiedad. - Reafirma el deber de garantizar el debido proceso en la vía notarial. - Establece un precedente en 	<ul style="list-style-type: none"> - Escasa precisión sobre protocolos de notificación en sede notarial. - No se profundiza en criterios probatorios sobre posesión exclusiva. 	El fallo constituye un importante precedente para limitar los alcances de la prescripción adquisitiva en sede notarial cuando existe copropiedad. Refuerza la

		incluso controversia manifiesta.	sin	contextos de copropiedad.	- Falta de propuesta normativa frente a vacíos legales.	garantía del derecho de defensa y la seguridad jurídica del propietario afectado. Sin embargo, revela la necesidad de mayor regulación normativa para casos similares.
Tribunal Constitucional del Perú. (2023). Expediente N.º 01477-2022-AA/TC. Lima, Perú. Recuperado de https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/01477-2022-AA.pdf	La sentencia analiza un proceso de amparo interpuesto por una persona que impugna la prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble de su copropiedad, llevada a cabo por otro copropietario en sede notarial. El Tribunal Constitucional evalúa si dicho proceso vulnera el derecho constitucional a la propiedad.	- El procedimiento notarial es de naturaleza no contenciosa, lo que impide una defensa efectiva de los derechos de terceros o copropietarios. - La copropiedad implica derechos indivisos sobre la totalidad del bien, por lo que no puede desconocerse la titularidad de los demás copropietarios sin un debido proceso. - La prescripción adquisitiva requiere el cumplimiento del contradictorio y garantías procesales, lo cual no se satisface en sede notarial cuando hay copropietarios involucrados.		- Fundamentación clara sobre el derecho de propiedad y el debido proceso. - Desarrollo coherente de la distinción entre procedimientos judiciales y notariales. - Protección del interés de copropietarios no intervinientes en el procedimiento.	- No se aborda en profundidad el análisis de la posesión exclusiva y excluyente que podría justificar la prescripción. - Se enfoca exclusivamente en el procedimiento, sin profundizar en criterios materiales de prescripción entre copropietarios.	La sentencia constituye un precedente importante en la defensa del derecho de propiedad, especialmente en contextos de copropiedad. Su principal aporte es delimitar con claridad las competencias de la sede notarial frente a la judicial en la prescripción adquisitiva. Sin embargo, deja algunos vacíos respecto a la evaluación de la posesión entre copropietarios, lo que podría dar lugar a interpretaciones restrictivas sobre el ejercicio legítimo de posesión exclusiva. Sería útil que futuras decisiones desarrollen criterios más precisos sobre la

					exclusividad de la posesión en el marco de la copropiedad.
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). Sentencia 02093-2021-PA/TC - Francisca Maura Rebaza Zelada. Lima: Pleno del Tribunal Constitucional. Fecha de emisión: 04 de agosto de 2022.	Recurso de agravio constitucional presentado por una ciudadana contra una resolución judicial que ordena su desalojo. La demandante alega vulneración de derechos fundamentales, principalmente el derecho de posesión y el derecho de defensa, en el marco de un proceso de desalojo por ocupación precaria de un terreno ubicado en el Santuario Nacional de Calipuy.	<p>1. La posesión no está protegida constitucionalmente como el derecho de propiedad.</p> <p>2. La demandante no acreditó afectación real a su derecho de defensa, al no haber denunciado defectos de notificación en sede ordinaria.</p> <p>3. Se aplica economía procesal para resolver de fondo pese a improcedencia inicial.</p>	<p>- Precisión en la delimitación de los derechos constitucionales protegidos (posesión vs. propiedad).</p> <p>- Argumentación técnica sólida respecto a la improcedencia del amparo por vicios procesales no reclamados oportunamente.</p> <p>- Aplicación excepcional de pronunciamiento de fondo pese a improcedencia liminar, garantizando tutela efectiva del proceso.</p>	<p>- El Tribunal se basa en la falta de prueba documental sobre la notificación, sin explorar a fondo el contexto de informalidad de la posesión ancestral alegada.</p> <p>- Se evidencia rigidez procesal frente a un conflicto de larga data que involucra a comunidades o personas vulnerables frente al Estado.</p>	La sentencia refleja una interpretación del derecho a la posesión en el ámbito constitucional, reforzando la idea de que la protección patrimonial requiere título formal. No obstante, al tratarse de posesiones ancestrales y zonas rurales, podría haberse optado por una perspectiva más garantista. Además, el caso evidencia la tensión entre el Estado y ocupantes informales en terrenos protegidos.
Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2017). Casación N.º 929-2017-La Libertad. Sala Civil Permanente. Recuperado de https://lpderecho.pe	Esta casación corresponde a un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en el cual uno de los copropietarios pretendía adquirir la totalidad del bien inmueble. El documento analiza si es posible, en sede judicial, adquirir por prescripción el bien cuando existe copropiedad, y si ello puede afectar el derecho de propiedad del otro copropietario sin su consentimiento o conocimiento.	<p>- La posesión debe ser exclusiva y con ánimo de propietario, lo cual no se presume entre copropietarios.</p> <p>- La copropiedad impide considerar la posesión de uno de ellos como exclusiva sin que exista un acto de oposición claro al otro copropietario.</p> <p>- El derecho de</p>	<p>- Claridad en la distinción entre posesión y copropiedad.</p> <p>- Protección del derecho de propiedad de los copropietarios ausentes o inactivos.</p> <p>- Argumentación jurídica bien fundamentada</p>	<p>- No aborda en profundidad el contexto de la copropiedad (aunque esto puede deberse a que el caso fue judicial).</p> <p>- Se enfoca exclusivamente en lo contencioso, sin considerar</p>	Esta casación es clave para delimitar el alcance de la prescripción adquisitiva en contextos de copropiedad. Defiende el derecho de propiedad evitando abusos mediante la figura

	propiedad del copropietario no puede ser afectado por la sola voluntad del otro, sin prueba de interversión de la posesión.	en normas y precedentes judiciales. - Defensa del principio de seguridad jurídica y del debido proceso.	escenarios de la prescripción, y subraya la necesidad de una interversión clara y probada de la posesión. Sin embargo, sería pertinente que el legislador o la jurisprudencia posterior regulen de forma más específica los casos notariales y situaciones donde la copropiedad es informal o no inscrita.	
Resolución N.º 1057-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral	<p>* El documento trata sobre un caso de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en Perú. * Específicamente, se refiere a la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial sobre predios con procedimientos de formalización de la propiedad a cargo del COFOPRI (Comisión de Formalización de la Propiedad Informal). * El caso se centra en la interpretación y aplicación de la competencia de los notarios en estos procedimientos.</p>	<p>* El Tribunal Registral argumenta que, si bien los notarios tienen competencia para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, esta competencia tiene limitaciones cuando el predio está en proceso de formalización por parte del COFOPRI. * Señala que la competencia notarial en la declaración de propiedad vía usucapión en posesiones informales es subsidiaria. * Para que el notario sea competente en estos casos, se requiere que el procedimiento de formalización haya culminado y que el</p>	<p>* La resolución realiza un análisis exhaustivo de la normativa aplicable, incluyendo leyes, reglamentos y resoluciones previas del Tribunal Registral. * Presenta una interpretación clara y fundamentada sobre la competencia de los notarios en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio en predios con procesos de formalización.</p>	<p>* La resolución del Tribunal Registral es relevante ya que busca establecer criterios claros sobre la competencia de los notarios en un tema complejo como la prescripción adquisitiva de dominio en predios con procesos de formalización. * La exigencia de acreditar la culminación del procedimiento de formalización por parte del COFOPRI parece razonable para evitar conflictos y garantizar la seguridad</p>

		predio formalizado sobre inscrito a favor del ente formalizador.	* La resolución busca garantizar la seguridad jurídica en los procesos de formalización de la propiedad.		jurídica. * Sin embargo, es importante que se establezcan mecanismos claros y eficientes para obtener la documentación que acredite dicha culminación.
Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral	* El documento analiza un caso de prescripción adquisitiva de dominio en el contexto de un bien inmueble en Perú. * Se centra en la discusión sobre si un bien adquirido por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia de la sociedad de gananciales debe considerarse un bien social o propio.	* El Tribunal Registral argumenta que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, y no puede ser calificada como una adquisición onerosa o gratuita. * En el régimen de sociedad de gananciales, los bienes adquiridos a título gratuito durante el matrimonio se consideran bienes propios de cada cónyuge, pero la prescripción adquisitiva no se incluye en esta categoría. * Se concluye que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario.	* El documento presenta un análisis detallado de la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva y su relación con el régimen patrimonial del matrimonio. * Se apoya en la doctrina y la jurisprudencia para fundamentar sus argumentos.	* La resolución se centra en un caso específico, lo que podría limitar su aplicabilidad a otros escenarios de prescripción adquisitiva entre copropietarios. * La discusión sobre la calificación de la prescripción adquisitiva como modo originario podría generar debate en la doctrina.	* La resolución proporciona claridad sobre la calificación de los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva dentro del régimen de sociedad de gananciales. * El análisis contribuye a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, al establecer criterios para determinar la propiedad de los bienes en casos de prescripción adquisitiva. * Sería útil una mayor profundización en los escenarios específicos de copropiedad y cómo la prescripción adquisitiva interactúa con los derechos de los copropietarios.
* Resolución N.º 1057-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral	* Resolución N.º 1057-2021-SUNARP-TR: El documento trata sobre la	* Resolución N.º 1057-2021-SUNARP-	* Resolución N.º 1057-2021-	* Resolución N.º 1057-2021-	* Resolución N.º 1057-2021-

<p>* Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L</p>	<p>prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble en Perú, específicamente en predios con procedimientos de formalización de la propiedad a cargo del COFOPRI. * Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR: El documento analiza un caso de prescripción adquisitiva de dominio en el contexto de un bien inmueble, discutiendo si un bien adquirido por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales debe considerarse un bien social o propio. * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L: El documento se centra en la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, específicamente respecto a la prescripción adquisitiva por parte de copropietarios.</p>	<p>TR: El Tribunal Registral argumenta que la competencia notarial en la prescripción adquisitiva de dominio tiene limitaciones cuando el predio está en proceso de formalización por el COFOPRI, y que se requiere la culminación del proceso de formalización para que el notario sea competente. * Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR: El Tribunal Registral argumenta que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario. * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L: El Tribunal Registral señala que no corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios, ya que la aplicación del</p>	<p>SUNARP-TR: La resolución realiza un análisis exhaustivo de la normativa aplicable y presenta una interpretación clara y fundamentada. * Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR: El documento presenta un análisis detallado de la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva y su relación con el régimen patrimonial del matrimonio, apoyándose en la doctrina y la jurisprudencia. * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L: La resolución se basa en la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN y el CXIV Pleno del Tribunal Registral para sustentar su posición.</p>	<p>SUNARP-TR: la complejidad de la normativa puede generar interpretaciones diversas. * Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR: La resolución se centra en un caso específico, lo que podría limitar su aplicabilidad a otros escenarios de prescripción adquisitiva entre copropietarios. * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L: se identifican debilidades significativas en el extracto proporcionado.</p>	<p>SUNARP-TR: La resolución busca establecer criterios claros sobre la competencia de los notarios en un tema complejo y la exigencia de acreditar la culminación del procedimiento de formalización parece razonable para garantizar la seguridad jurídica. * Resolución N° 586-2021-SUNARP-TR: La resolución proporciona claridad sobre la calificación de los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva dentro del régimen de sociedad de gananciales y contribuye a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. * Resolución N° 2099-2020-SUNARP-TR-L: La resolución refuerza la autonomía del notario en los procedimientos de prescripción adquisitiva y limita la intervención del registro en la</p>
--	--	---	---	---	---

		artículo 985 del Código Civil en estos procedimientos constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.		calificación de fondo.	
Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Resolución No. 2360-2021-SUNARP-TR. Lima, 05 de noviembre de 2021. Apelante: Jorge Isidoro Cavides Luna (Notario de Maynas). Acto: Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio notarial.	La resolución aborda una apelación presentada por un notario contra la decisión de una registradora pública de denegar (tachar) la solicitud de anotación preventiva de un trámite de prescripción adquisitiva de dominio notarial. La denegatoria se basó en que los solicitantes de la prescripción eran copropietarios inscritos del bien, lo que contravendría el artículo 985 del Código Civil, que prohíbe la prescripción entre copropietarios.	<p>1. Limitación de la Calificación Registral: La calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial (como la prescripción adquisitiva) se rige por el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos y normativas específicas (Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN).</p> <p>2. No Calificación del Fondo: Las instancias registrales no deben calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial (Directiva 013-2003, Precedente del Pleno CCXIV).</p> <p>3. Art. 985 CC como Cuestión de Fondo: La evaluación de si procede o no la prescripción entre copropietarios (aplicación del Art. 985 CC) es considerada una cuestión de fondo o motivación de la declaración notarial (Precedente del Pleno CXIV).</p>	<p>1. Claridad en la Delimitación de Competencias: Establece los límites de la función calificadora del registrador frente a la función del notario en procedimientos no contenciosos.</p> <p>2. Sustento Normativo y Jurisprudencial: Basa sus argumentos en leyes (CC, Ley 27157, Ley 27333, Ley 26662), reglamentos (RGRP) y precedentes de observancia del propio Tribunal Registral.</p> <p>3. Uniformidad de Criterios: Refuerza criterios previamente establecidos para la calificación de estos procedimientos, buscando</p>	<p>1. Protección del Copropietario: Podría interpretarse que la resolución deja en una posición vulnerable al copropietario que no está prescribiendo, ya que el Registro Público no actúa como filtro inicial ante una posible contravención del Art. 985 CC en sede notarial.</p> <p>2. Conflicto Potencial: No aborda directamente el conflicto entre la función del Registro de otorgar seguridad jurídica y proteger el derecho de propiedad (Art. 70 Constitución) y la limitación de no poder calificar el fondo de un acto notarial que podría</p>	La resolución es crucial para entender los límites de la calificación registral en Perú respecto a la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Si bien delimita correctamente las competencias según la normativa vigente y los precedentes, implícitamente confirma que sí puede existir una afectación al derecho de propiedad de los demás copropietarios a través de este procedimiento notarial, y que el Registro Público no impedirá la anotación (y eventualmente la inscripción definitiva) basándose en la prohibición del Art. 985 del Código Civil. La protección del derecho de los

<p>4. Responsabilidad Notarial: Es responsabilidad exclusiva del notario evaluar si se cumplen los requisitos para la prescripción, incluyendo la situación de copropiedad y la posible aplicación del Art. 985 CC. El notario debe rechazar la solicitud si considera que no procede, no el registrador.</p> <p>5. Autenticidad del Documento Notarial: El documento notarial que contiene la declaración es auténtico y produce efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez (Art. 12 Ley 26662).</p>	<p>predictibilidad.</p>	<p>contravenir una norma prohibitiva (Art. 985 CC).</p> <p>3. Enfoque Procedimental: Se centra estrictamente en el aspecto procedimental de la calificación registral, sin entrar a valorar las implicaciones sustantivas de permitir la inscripción (aunque sea preventiva) de un acto potencialmente inválido.</p>	<p>copropietarios afectados recae, entonces, en la correcta actuación del notario (quien <i>debería</i> rechazar la solicitud si contraviene el Art. 985) o en la oposición que puedan formular los afectados dentro del procedimiento notarial o, en última instancia, en la vía judicial para declarar la invalidez del acto notarial. La resolución evidencia que, desde la perspectiva registral, la formalidad del procedimiento notarial y la competencia del notario priman sobre un análisis sustantivo de la posible vulneración del derecho de propiedad de los copropietarios en la etapa de calificación. Por lo tanto, sí existe un riesgo de afectación al derecho de propiedad, y la resolución indica que el mecanismo de</p>
---	-------------------------	---	--

<p>Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Resolución No. 3520-2022-SUNARP-TR. Arequipa, 05 de septiembre de 2022.</p>	<p>La resolución trata una apelación contra la observación formulada por un Registrador Público a una escritura pública de prescripción adquisitiva de dominio notarial. La observación solicitaba aclarar si dos de las adquirentes, de estado civil casadas, adquirirían el predio en calidad de bien propio o como bien de la sociedad de gananciales, requiriendo los datos de los cónyuges en este último caso. [source: 141, 146, 191]</p>	<p>1. Presunción de Bien Social: Los bienes adquiridos por prescripción durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales (Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno XLVI). [source: 189, 194]</p> <p>2. Necesidad de Declaración Expresa: Para destruir esta presunción, se requiere que el notario declare expresamente en el instrumento público que el bien se adquiere con calidad de propio. [source: 192, 194]</p> <p>3. Requisitos Registrales: Si el bien se presume social, la inscripción debe reflejar esta circunstancia e incluir los datos de ambos cónyuges, conforme al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Art. 13). [source: 147, 150]</p> <p>4. Límites de la Calificación: Solicitar esta aclaración o los datos</p>	<p>1. Aplicación de Precedente Vinculante: Se basa sólidamente en un precedente de observancia obligatoria específico sobre el carácter de los bienes adquiridos por prescripción por casadas. [source: 189]</p> <p>2. Claridad en la Distinción: Diferencia entre la calificación del fondo del acto notarial (vedada al registrador) y la aplicación de normas registrales derivadas de los datos del título y presunciones legales (permitida y necesaria).</p> <p>3. Coherencia con Normativa Registral: Asegura la correcta aplicación de las normas sobre inscripción de bienes pertenecientes a sociedades</p>	<p>1. No pertinente al objetivo central: Esta resolución no aborda la problemática de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni la aplicación o inaplicación del artículo 985 del Código Civil en sede notarial. Se enfoca en un tema distinto: la calidad (propia o social) del bien adquirido por personas casadas.</p> <p>2. Potencial Dilación: La necesidad de aclaración notarial sobre la calidad del bien puede generar retrasos en la inscripción si no se previó en el instrumento original.</p>	<p>control registral no es la vía para impedirlo <i>a priori</i> basándose en la copropiedad.</p> <p>Esta resolución es relevante para entender la calificación registral de títulos de prescripción adquisitiva donde intervienen personas casadas, estableciendo que, ante la falta de declaración expresa del notario indicando que el bien es propio, debe aplicarse la presunción de bien social y cumplirse los requisitos registrales correspondientes. Sin embargo, esta resolución no contribuye a determinar si existe una afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial. El supuesto de hecho analizado es diferente y no involucra el conflicto inherente a la</p>
--	--	---	--	--	--

de los cónyuges no implica calificar el fondo de la declaración notarial (si la prescripción procedía o no, o quiénes eran los poseedores), sino adecuar la inscripción a las normas registrales según la información (estado civil) que consta en el propio título y la aplicación de presunciones legales. [source: 151, 157, 159]

conyugales. [source: 147, 150]

aplicación del artículo 985 del Código Civil (prohibición de prescripción entre copropietarios) en un procedimiento notarial. Por lo tanto, si bien es un documento jurisprudencial válido sobre prescripción y calificación registral, no responde a la pregunta específica sobre la afectación de derechos de propiedad de copropietarios en el contexto del Art. 985 CC en sede notarial.

Nota: sentencias del Tribunal registral

Tabla 2:

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al derecho constitucional a la propiedad

Referencia bibliográfica	Contexto del documento	Principales argumentos	Fortalezas	Debilidades	Comentario Critico
<p>TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. (2022). Expediente N.° 00949-2022-PA/TC. Auto de admisión a trámite de la demanda. Recuperado de [Archivo PDF].</p>	<p>Aunque el caso no aborda directamente la prescripción adquisitiva entre copropietarios, se discuten principios fundamentales como el derecho a la propiedad, los límites razonables a su ejercicio y la aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante.</p>	<p>Eficacia Horizontal de los Derechos Fundamentales: Los derechos fundamentales son aplicables tanto al Estado como a relaciones entre particulares, limitando actos lesivos derivados de acuerdos privados. Doctrina Jurisprudencial Vinculante: No requiere identidad total entre casos para su aplicación, sino similitud sustancial en los supuestos fácticos. Proporcionalidad y Razonabilidad: Las restricciones al derecho de propiedad deben ser razonables y proporcionales, garantizando la convivencia pacífica sin menoscabar otros derechos fundamentales.</p>	<p>Refuerza la protección de derechos fundamentales frente a decisiones asociativas excesivamente restrictivas. Establece criterios claros para evaluar la proporcionalidad de las limitaciones al derecho de propiedad. Consolida la doctrina jurisprudencial vinculante como herramienta interpretativa esencial en controversias constitucionales.</p>	<p>Limita su alcance a contextos específicos de propiedad horizontal, sin abordar otras formas de afectación patrimonial. No profundiza en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial, lo que reduce su aplicabilidad directa al objetivo planteado. La argumentación sobre la eficacia horizontal podría generar resistencias en sectores que defienden la autonomía absoluta de la voluntad privada.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para comprender los límites del derecho a la propiedad en contextos de copropiedad, destacando la importancia de la proporcionalidad y la eficacia horizontal de los derechos fundamentales. Sin embargo, su alcance es limitado respecto a la afectación del derecho a la propiedad en casos de prescripción adquisitiva notarial. Aunque fortalece la jurisprudencia sobre derechos fundamentales, sería necesario un análisis más específico sobre conflictos entre copropietarios para abordar adecuadamente el objetivo planteado.</p>
<p>Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 01301-2020-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional. Recuperado de archivo interno.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si el actor cumplió con los requisitos legales para alegar dicha figura en sede judicial. Aunque no trata específicamente sobre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites y condiciones del derecho constitucional a la propiedad frente a la posesión prolongada.</p>	<p>Derecho Constitucional a la Propiedad: La posesión debe cumplir con los requisitos legales, incluyendo el animus domini, para ser considerada como ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Motivación Judicial: Las resoluciones judiciales deben estar debidamente fundamentadas para garantizar el respeto a los derechos fundamentales. Prescripción Adquisitiva: No procede si no se acredita la posesión como propietario durante el plazo legalmente establecido.</p>	<p>Clarifica los requisitos esenciales para la configuración de la prescripción adquisitiva, destacando la importancia del animus domini. Refuerza la obligación de los jueces de emitir decisiones motivadas que respeten los derechos fundamentales. Establece un criterio jurisprudencial aplicable a casos similares, fortaleciendo la seguridad jurídica.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión como inquilino, sin explorar otros supuestos que podrían surgir en contextos de copropiedad. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o circunstancias</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva y los límites del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre posesión, animus domini y motivación judicial pueden servir como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

				atenuantes en la posesión.	
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). EXP. N.° 01477-2022-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional. Recuperado de archivo interno.	El fallo aborda un caso relacionado con la tercería de propiedad, en el que se discute la titularidad de un bien inscrito y la oponibilidad de derechos frente a un embargo. Aunque no trata específicamente sobre prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad y la necesidad de respetar las garantías procesales en controversias patrimoniales.	Derecho Constitucional a la Propiedad: El Tribunal reitera que los procesos constitucionales no son idóneos para resolver conflictos sobre la titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estos casos deben ventilarse en vías ordinarias más amplias. Debido Proceso y Motivación Judicial: Se enfatiza el derecho a obtener una resolución fundada en derecho, como componente esencial del debido proceso sustantivo, garantizando que las resoluciones se sustenten en normas vigentes y pertinentes. Aplicación del VII Pleno Casatorio Civil: Se precisa que, en procesos de tercería de propiedad, el derecho real del tercerista es oponible al acreedor embargante si dicho derecho está debidamente inscrito antes del embargo.	Refuerza la importancia de los mecanismos procesales ordinarios para resolver controversias sobre la propiedad, evitando la judicialización innecesaria en sede constitucional. Clarifica el alcance del derecho constitucional a la propiedad y su relación con otros derechos fundamentales, como el debido proceso. Establece criterios claros sobre la aplicación del VII Pleno Casatorio Civil en casos de tercería de propiedad.	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en bienes inscritos, sin explorar escenarios de conflictos sobre inmuebles no inscritos o situaciones especiales entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de amparo constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre el derecho constitucional a la propiedad y las garantías procesales en controversias patrimoniales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre el debido proceso, la motivación judicial y la necesidad de instancias probatorias adecuadas pueden extrapolarse como base argumental para resolver conflictos similares en el ámbito registral y notarial.
ribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 02093-2021-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El fallo aborda un caso relacionado con la invocación del derecho a la posesión y su supuesta afectación en sede constitucional. Aunque no trata específicamente sobre la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad y su diferenciación con otros derechos conexos, como la posesión.	Diferenciación entre Propiedad y Posesión: El Tribunal reitera que, aunque la posesión es un elemento integrante del derecho de propiedad, no forma parte de su contenido constitucionalmente protegido. Por tanto, la afectación al derecho de posesión debe ventilarse en vía ordinaria y no en sede constitucional. Protección Constitucional Restringida: No todos los aspectos del derecho de propiedad tienen relevancia constitucional. Solo aquellos que afecten directamente el núcleo esencial del derecho pueden ser tutelados en	Clarifica la distinción entre los elementos del derecho de propiedad y su contenido constitucionalmente protegido, estableciendo criterios claros para futuros casos. Refuerza la idea de que los procesos constitucionales no son idóneos para resolver controversias sobre derechos accesorios, como la posesión, que carecen de relevancia constitucional. Establece jurisprudencia que contribuye a la	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva ni conflictos entre copropietarios en sede notarial, lo que limita su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión, sin explorar escenarios donde esta pueda estar vinculada a la afectación del derecho constitucional a la propiedad. Podría interpretarse como restrictiva al	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre los límites del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre la diferenciación entre posesión y propiedad, así como la improcedencia del amparo en ciertos casos, pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

		procesos constitucionales. Improcedencia del Amparo: Declara improcedente la demanda de amparo en relación con el derecho a la posesión, al considerar que este no reviste especial trascendencia constitucional.	seguridad jurídica al limitar el alcance del amparo a casos de verdadera afectación constitucional.	excluir ciertos derechos conexos del ámbito de protección constitucional, sin analizar excepciones o contextos especiales.	
Tribunal Constitucional del Perú. (2017). Casación N.º 929-2017-La Libertad-LPD. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la administración judicial de un bien litigioso y las controversias sobre la titularidad de la propiedad. Aunque no trata directamente la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los requisitos probatorios necesarios para acreditar la propiedad o copropiedad de un bien inmueble.	Requisitos Probatorios para Acreditar Propiedad: El Tribunal enfatiza que es indispensable presentar medios probatorios idóneos (como copias literales registrales) para demostrar la titularidad de derechos sobre un bien inmueble. Incompetencia de la Vía Constitucional para Resolver Titularidad: Se reitera que los procesos constitucionales no son aptos para resolver controversias sobre la titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estas disputas deben ventilarse en vías ordinarias. Necesidad de Certidumbre Registral: La falta de inscripción registral genera incertidumbre jurídica sobre la condición de propietario o copropietario, impidiendo el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad.	Refuerza la importancia de la certeza registral como base para la protección del derecho constitucional a la propiedad. Clarifica los límites de los procesos constitucionales, destacando su inaplicabilidad en casos que requieren amplia prueba probatoria. Establece criterios claros sobre la necesidad de documentación idónea para acreditar la titularidad de derechos patrimoniales.	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la insuficiencia probatoria, sin explorar otros escenarios que podrían surgir en conflictos entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de tutela constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre los requisitos probatorios y los límites de los procesos constitucionales en materia de propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certidumbre registral e incompetencia de la vía constitucional pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2021). RES. N.º 1057-2021-SUNARP-TR. Resolución del Tribunal Registral.	El presente documento aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios en proceso de formalización a cargo del COFOPRI. Aunque no trata directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, ofrece elementos relevantes sobre los límites de la intervención notarial en materia	Competencia Notarial Subsidiaria: El notario solo puede intervenir en procesos de prescripción adquisitiva cuando el procedimiento de formalización ha culminado y el predio está inscrito a nombre del ente formalizador (COFOPRI). Prohibición de Intervención en Procesos de Formalización: No procede la prescripción	Clarifica los límites de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, evitando conflictos con procesos administrativos de formalización. Refuerza la importancia de respetar las normas especiales aplicables a la formalización de predios gestionados por el	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en predios en proceso de formalización, sin explorar escenarios	El documento constituye un aporte significativo a la regulación de la competencia notarial en materia registral, especialmente en el contexto de la formalización de predios gestionados por el COFOPRI. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario

	registral y las normas aplicables a la prescripción adquisitiva.	adquisitiva notarial si el predio está en proceso de saneamiento o formalización por parte del COFOPRI, ya que estos casos están sujetos a normas especiales. Requisitos para la Competencia Notarial: Para que el notario declare la prescripción adquisitiva, deben cumplirse dos condiciones: i) la culminación del procedimiento de formalización; ii) la inscripción del predio a favor del ente formalizador.	COFOPRI. Establece criterios claros para determinar cuándo es procedente la intervención notarial, contribuyendo a la seguridad jurídica registral.	donde la prescripción adquisitiva pueda ser invocada entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de intervención notarial en casos donde el COFOPRI no haya concluido adecuadamente el saneamiento.	específico. A pesar de ello, los principios sobre la subsidiariedad de la competencia notarial y los requisitos para su intervención pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR.	El documento aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio en el marco de la legislación registral y notarial. Aunque no trata directamente conflictos entre copropietarios, ofrece elementos relevantes sobre los límites y requisitos para la declaración notarial de la propiedad mediante usucapión, así como su interacción con normativas especiales como las gestionadas por COFOPRI.	Competencia Notarial Subsidiaria: El notario solo puede intervenir en procesos de prescripción adquisitiva si se cumplen dos condiciones: i) culminación del procedimiento de formalización; ii) inscripción del predio a favor del ente formalizador (como COFOPRI). Seguridad Jurídica y Certidumbre: La prescripción adquisitiva notarial busca brindar certeza jurídica al tráfico de bienes, garantizando que la posesión prolongada y pacífica derive en la titularidad registral. Requisitos Procesales: Para la declaración notarial, es esencial acreditar la posesión pública, continua y pacífica durante más de 10 años, así como respetar las normas aplicables a estados civiles (por ejemplo, la inclusión del cónyuge en casos de sociedad conyugal).	Clarifica los límites de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, evitando conflictos con procesos administrativos de formalización. Refuerza la importancia de la seguridad jurídica y la publicidad registral como pilares del sistema de propiedad. Establece criterios claros sobre los requisitos formales y sustantivos para la intervención notarial.	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en predios en proceso de formalización, sin explorar escenarios donde la prescripción adquisitiva pueda surgir entre copropietarios sin intervención estatal. Podría interpretarse como restrictiva al limitar la intervención notarial en casos donde el saneamiento administrativo no haya concluido adecuadamente.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia registral, especialmente en el contexto de la formalización de predios gestionados por COFOPRI. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certidumbre jurídica, requisitos procesales y límites de la intervención notarial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2020).	El documento aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.	Imprescriptibilidad de Bienes Comunes: Según el artículo 985 del Código Civil, la acción de partición es imprescriptible, y ningún copropietario puede	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de

RESOLUCIÓN N.º 2099-2020-SUNARP-TR-L.	Aunque no proviene directamente del Tribunal Constitucional, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites y alcances de la figura de la prescripción adquisitiva en el ámbito registral y notarial, específicamente en contextos de copropiedad.	adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio limita la posibilidad de que un copropietario declare unilateralmente la propiedad total de un bien compartido. Competencia Notarial Subsidiaria: El trámite notarial de prescripción adquisitiva está diseñado para sanear situaciones extrarregistrales, como divisiones defectuosas o particiones informales, pero no debe contravenir normas legales claras, como la imprescriptibilidad entre copropietarios. Rol del Registrador: Corresponde al registrador verificar la adecuación del título presentado con los asientos registrales, pero no cuestionar la motivación o el fondo de la declaración notarial, salvo en casos donde se evidencie una violación a normas sustantivas.	copropietarios. Clarifica los límites de la competencia notarial y registral en materia de prescripción adquisitiva, evitando conflictos interpretativos. Establece criterios claros sobre la interacción entre la realidad extrarregistral y las normas registrales, promoviendo seguridad jurídica.	derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N.º 2360-2021-SUNARP-TR.	El documento aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, analizando si el registro puede cuestionar la aplicación del artículo 985 del Código Civil, que prohíbe la prescripción entre copropietarios sobre bienes comunes. Aunque no proviene del Tribunal Constitucional, ofrece elementos relevantes sobre los límites y alcances de la figura de la prescripción adquisitiva en el ámbito registral y notarial, específicamente en contextos de copropiedad.	Imprescriptibilidad de Bienes Comunes: Según el artículo 985 del Código Civil, ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio limita la posibilidad de que un copropietario declare unilateralmente la propiedad total de un bien compartido. Competencia Notarial y Evaluación de Fondo: Corresponde al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación o validez de la decisión notarial.	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

		Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.		en casos de copropiedad defectuosa formalizada.	no
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2022). RESOLUCIÓN N.º 3520-2022-SUNARP-TR.	El documento aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si el registrador puede cuestionar la calidad de "propio" de un predio adquirido mediante este mecanismo. Aunque no proviene del Tribunal Constitucional, ofrece elementos relevantes sobre los límites y alcances de la figura de la prescripción adquisitiva en el ámbito registral y notarial, especialmente en contextos donde se discute la titularidad exclusiva frente a situaciones de copropiedad.	Competencia Notarial y Calidad de Propio: El notario tiene la facultad de evaluar si un predio ha sido adquirido por prescripción adquisitiva como "propio", verificando la posesión continua, pacífica y pública durante el plazo legal. Las instancias registrales no pueden cuestionar esta decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de competencia. Imprescriptibilidad entre Copropietarios: Según el artículo 985 del Código Civil, ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes. Sin embargo, el notario podría considerar excepciones históricas o situaciones extrarregistrales donde la copropiedad ya no exista en la realidad. Instrumento Público como Título Suficiente: El instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva constituye título válido para la inscripción registral, siempre que cumpla con los requisitos legales establecidos en la Ley N.º 27333.	Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial. Refuerza la importancia del instrumento público notarial como título suficiente para garantizar certeza jurídica en la adquisición de la propiedad.	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

Nota: sentencias del Tribunal registral

Tabla 3:

Jurisprudencia del Tribunal Registral, para poder determinar la vulneración del derecho constitucional a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietario en sede notarial

Referencia bibliográfica	Contexto del documento	Principales argumentos	Fortalezas	Debilidades	Comentario Critico
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. (2022). Expediente N.° 00949-2022-PA/TC. Auto de admisión a trámite de la demanda.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la tenencia de mascotas en espacios condominales sujetos al régimen de propiedad horizontal, analizando su colisión con derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y el libre tránsito. Aunque no trata directamente sobre prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad privada y la aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante.	Eficacia Horizontal de los Derechos Fundamentales: Los acuerdos asociativos que restringen derechos fundamentales deben ser razonables y proporcionales para garantizar la convivencia pacífica. Doctrina Jurisprudencial Vinculante: No requiere identidad total entre casos para su aplicación, sino similitud sustancial en los supuestos fácticos. Proporcionalidad y Razonabilidad: Las limitaciones al derecho de propiedad deben evaluar si son necesarias para proteger otros derechos fundamentales.	Refuerza la protección de derechos fundamentales frente a decisiones asociativas excesivamente restrictivas. Establece criterios claros para evaluar la proporcionalidad de las limitaciones al derecho de propiedad. Consolida la doctrina jurisprudencial vinculante como herramienta interpretativa esencial en controversias constitucionales.	Limita su alcance a contextos específicos de propiedad horizontal, sin abordar otras formas de afectación patrimonial. No profundiza en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial, lo que reduce su aplicabilidad directa al objetivo planteado. La argumentación sobre la eficacia horizontal podría generar resistencias en sectores que defienden la autonomía absoluta de la voluntad privada.	El documento constituye una valiosa contribución a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar el derecho a la propiedad con otros derechos fundamentales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es indirecta, ya que el caso resuelto no aborda este tema específico. A pesar de ello, los principios de razonabilidad y proporcionalidad aquí expuestos podrían extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 01301-2020-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si el actor cumplió con los requisitos legales para alegar dicha figura en sede judicial. Aunque no trata específicamente sobre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites y condiciones del derecho constitucional a la propiedad frente a la posesión prolongada.	Derecho Constitucional a la Propiedad: La posesión debe cumplir con los requisitos legales, incluyendo el animus domini, para ser considerada como ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Motivación Judicial: Las resoluciones judiciales deben estar debidamente fundamentadas para garantizar el respeto a los derechos fundamentales. Prescripción Adquisitiva: No procede si no se acredita la posesión como propietario durante el plazo legalmente establecido.	Clarifica los requisitos esenciales para la configuración de la prescripción adquisitiva, destacando la importancia del animus domini Refuerza la obligación de los jueces de emitir decisiones motivadas que respeten los derechos fundamentales. Establece un criterio jurisprudencial aplicable a casos similares, fortaleciendo la seguridad jurídica.	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión como inquilino, sin explorar otros supuestos que podrían surgir en contextos de copropiedad. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o circunstancias	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva y los límites del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre posesión, animus domini y motivación judicial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

				atenuantes en la posesión.	
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). EXP. N.º 01477-2022-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la tercería excluyente de propiedad, analizando si se vulneraron derechos fundamentales derivados de una resolución judicial que negó la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio. Aunque no trata directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad y su relación con el debido proceso y la motivación judicial.	Derecho Constitucional a la Propiedad: No se configura vulneración cuando las decisiones judiciales están debidamente fundamentadas y respetan el marco normativo vigente. Debido Proceso y Motivación Judicial: Las resoluciones deben estar sustentadas en derecho y garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de defensa y pluralidad de instancias. Incompetencia de la Vía Constitucional: Los procesos constitucionales no son idóneos para resolver controversias sobre titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada.	Refuerza la importancia de la motivación judicial como componente esencial del debido proceso sustantivo. Clarifica los límites de los procesos constitucionales, destacando su inaplicabilidad en casos que requieren amplia prueba probatoria. Establece criterios claros sobre la necesidad de respetar normas sustantivas y adjetivas en controversias patrimoniales.	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la improcedencia del amparo constitucional, sin explorar escenarios donde la afectación al derecho a la propiedad pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de tutela constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre los límites del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre la debida motivación judicial y la improcedencia del amparo en ciertos casos pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.º 02093-2021-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la posesión y su supuesta afectación en sede constitucional, analizando si procede la demanda de amparo interpuesta por el actor. Aunque no trata directamente sobre prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad y su diferenciación con otros derechos conexos, como la posesión.	Diferenciación entre Propiedad y Posesión: El Tribunal reitera que, aunque la posesión es un elemento integrante del derecho de propiedad, no forma parte de su contenido constitucionalmente protegido. Por tanto, la afectación al derecho de posesión debe ventilarse en vía ordinaria y no en sede constitucional. Protección Constitucional Restringida: No todos los aspectos del derecho de propiedad tienen relevancia constitucional. Solo aquellos que afectan directamente el núcleo esencial del derecho pueden ser tutelados en procesos constitucionales. Improcedencia del Amparo: Declara improcedente la	Clarifica la distinción entre los elementos del derecho de propiedad y su contenido constitucionalmente protegido, estableciendo criterios claros para futuros casos. Refuerza la idea de que los procesos constitucionales no son idóneos para resolver controversias sobre derechos accesorios, como la posesión, que carecen de relevancia constitucional. Establece jurisprudencia que contribuye a la seguridad jurídica al limitar el alcance del amparo a casos de	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión, sin explorar escenarios donde esta pueda estar vinculada a la afectación del derecho constitucional a la propiedad. Podría interpretarse como restrictiva al excluir ciertos derechos conexos del ámbito de	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre los límites del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre la diferenciación entre posesión y propiedad, así como la improcedencia del amparo en ciertos casos, pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

		demanda de amparo en relación con el derecho a la posesión, al considerar que este no reviste especial trascendencia constitucional.	verdadera afectación constitucional.	protección constitucional, sin analizar excepciones o contextos especiales.	
Tribunal Constitucional del Perú. (2017). Casación N.° 929-2017-La Libertad-LPD. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la tercería de propiedad y su oponibilidad en procesos de embargo, analizando los alcances del derecho constitucional a la propiedad frente a actos judiciales que afectan la titularidad registral. Aunque no trata directamente sobre prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre la necesidad de respetar las garantías procesales y el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad.	Derecho Constitucional a la Propiedad: La titularidad registral debe ser respaldada por medios probatorios idóneos para garantizar certeza jurídica y evitar afectaciones indebidas al derecho de propiedad. Incompetencia de la Vía Constitucional: Los procesos constitucionales no son aptos para resolver controversias sobre titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estas disputas deben ventilarse en vías ordinarias más amplias. Aplicación del VII Pleno Casatorio Civil: Se precisa que, en procesos de tercería de propiedad, el derecho real del tercerista es oponible al acreedor embargante si dicho derecho está debidamente inscrito antes del embargo.	Refuerza la importancia de los mecanismos procesales ordinarios para resolver controversias sobre la propiedad, evitando la judicialización innecesaria en sede constitucional. Clarifica el alcance del derecho constitucional a la propiedad y su relación con otros derechos fundamentales, como el debido proceso. Establece criterios claros sobre la aplicación del VII Pleno Casatorio Civil en casos de tercería de propiedad.	No aborda directamente la figura de la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en bienes inscritos, sin explorar escenarios de conflictos sobre inmuebles no inscritos o situaciones especiales entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de amparo constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre el derecho constitucional a la propiedad y las garantías procesales en controversias patrimoniales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre el debido proceso, la motivación judicial y la necesidad de instancias probatorias adecuadas pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2021). RES. N.° 1057-2021-SUNARP-TR. Resolución del Tribunal Registral.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios en proceso de formalización a cargo del COFOPRI. Aunque no trata directamente conflictos entre copropietarios, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención notarial en materia registral y las normas aplicables a la prescripción adquisitiva, particularmente en el contexto de bienes sujetos a procesos administrativos de saneamiento.	Competencia Notarial Subsidiaria: El notario solo puede intervenir en procesos de prescripción adquisitiva si se cumplen dos condiciones: i) culminación del procedimiento de formalización; ii) inscripción del predio a favor del ente formalizador (como COFOPRI). Seguridad Jurídica y Certidumbre Registral: La falta de inscripción registral genera incertidumbre jurídica sobre la condición de propietario o copropietario, impidiendo el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Requisitos para la Competencia	Clarifica los límites de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, evitando conflictos con procesos administrativos de formalización. Refuerza la importancia de la certeza registral como base para la protección del derecho constitucional a la propiedad. Establece criterios claros para determinar cuándo es procedente la intervención notarial, contribuyendo a la	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en predios en proceso de formalización, sin explorar escenarios donde la prescripción adquisitiva pueda ser invocada entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia registral, especialmente en el contexto de la formalización de predios gestionados por el COFOPRI. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certidumbre jurídica, requisitos procesales y límites de la intervención notarial pueden extrapolarse como base

		Notarial: Para que el notario declare la prescripción adquisitiva, deben acreditarse posesión pública, continua y pacífica durante más de 10 años, así como respetar las normas especiales aplicables, como las gestionadas por COFOPRI.	seguridad registral.	jurídica	excluir la posibilidad de intervención notarial en casos donde el COFOPRI no haya concluido adecuadamente el saneamiento.	argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si las instancias registrales pueden cuestionar la aplicación del artículo 985° del Código Civil en procedimientos notariales. Este artículo establece que los copropietarios y sus sucesores no pueden adquirir bienes comunes por prescripción adquisitiva. Aunque el documento no trata directamente sobre la vulneración del derecho constitucional a la propiedad, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención notarial y registral en materia de prescripción adquisitiva entre copropietarios.	Imprescriptibilidad entre Copropietarios: El artículo 985° del Código Civil prohíbe que los copropietarios o sus sucesores adquieran bienes comunes por prescripción adquisitiva, reforzando la necesidad de respetar el régimen de copropiedad. Competencia Notarial Subsidiaria: Corresponde al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación o validez de la decisión notarial, salvo en casos donde se evidencie una violación a normas sustantivas. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.		No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2020). RESOLUCIÓN N.° 2099-	El presente fallo aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, analizando si el registrador puede	Imprescriptibilidad de Bienes Comunes: Según el artículo 985° del Código Civil, ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio limita la posibilidad	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre		No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad,	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin

2020-SUNARP-TR-L.	<p>cuestionar la aplicación del artículo 985° del Código Civil, que prohíbe la prescripción adquisitiva sobre bienes comunes entre copropietarios. Aunque no trata directamente la vulneración del derecho constitucional a la propiedad, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención notarial y registral en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en contextos donde se discute la titularidad exclusiva frente a situaciones de copropiedad.</p>	<p>de que un copropietario declare unilateralmente la propiedad total de un bien compartido. Competencia Notarial y Evaluación de Fondo: Corresponde al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación o validez de la decisión notarial. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.</p>	<p>copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.</p>	<p>limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.</p>	<p>embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N.° 2360-2021-SUNARP-TR.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la anotación preventiva de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto de un predio inscrito a nombre de copropietarios. El Tribunal Registral analiza si corresponde al registrador cuestionar la aplicación del artículo 985° del Código Civil, que establece la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios, en el marco de los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva. Aunque no trata directamente sobre la vulneración del derecho constitucional a la propiedad, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.</p>	<p>Imprescriptibilidad entre Copropietarios: Según el artículo 985° del Código Civil, ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio busca proteger el régimen de copropiedad y evitar conflictos derivados de la usucapación unilateral. Competencia Notarial Subsidiaria: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación o validez de la decisión notarial. Realidad Extrarregistral: En</p>	<p>Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.</p>	<p>No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

		algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.		copropiedad defectuosa formalizada.	no
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2022). RESOLUCIÓN N.º 3520-2022-SUNARP-TR.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la calidad de "propio" de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Aunque no trata directamente sobre copropietarios, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral, así como sobre la presunción de carácter social de los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva.	Competencia Notarial Exclusiva: El notario tiene la facultad exclusiva de evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante el plazo legal, así como la calidad del bien adquirido (propio o social). Las instancias registrales no pueden cuestionar dicha decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de adecuación al registro. Presunción de Carácter Social: Según el XLVI Pleno del Tribunal Registral, los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, requiriendo la intervención de ambos cónyuges en el instrumento público notarial. Instrumento Público como Título Suficiente: El instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva constituye título suficiente para la inscripción registral, siempre que cumpla con los requisitos legales establecidos en la Ley N.º 27333.	Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial. Refuerza la importancia del instrumento público notarial como título válido para garantizar certeza jurídica en la adquisición de la propiedad.	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en la figura de la presunción de carácter social sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa formalizada.	no

Nota: sentencias del Tribunal registral

Tabla 4:

Argumentos jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, de qué manera se da la afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio

Referencia bibliográfica	Contexto del documento	Principales argumentos	Fortalezas	Debilidades	Comentario Crítico
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. (2022). Expediente N.° 00949-2022-PA/TC. Auto de admisión a trámite de la demanda.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la tenencia de mascotas en espacios condominales sujetos al régimen de propiedad horizontal, analizando su colisión con derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y el libre tránsito. Aunque no trata directamente sobre la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad y la aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante.	Eficacia Horizontal de los Derechos Fundamentales: Los acuerdos asociativos que restringen derechos fundamentales deben ser razonables y proporcionales para garantizar la convivencia pacífica. Doctrina Jurisprudencial Vinculante: No requiere identidad total entre casos para su aplicación, sino similitud sustancial en los supuestos fácticos. Proporcionalidad y Razonabilidad: Las limitaciones al derecho de propiedad deben evaluar si son necesarias para proteger otros derechos fundamentales.	Refuerza la protección de derechos fundamentales frente a decisiones asociativas excesivamente restrictivas. Establece criterios claros para evaluar la proporcionalidad de las limitaciones al derecho de propiedad. Consolida la doctrina jurisprudencial vinculante como herramienta interpretativa esencial en controversias constitucionales.	Limita su alcance a contextos específicos de propiedad horizontal, sin abordar otras formas de afectación patrimonial. No profundiza en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial, lo que reduce su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación sobre la eficacia horizontal podría generar resistencias en sectores que defienden la autonomía absoluta de la voluntad privada.	El documento constituye una valiosa contribución a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar el derecho a la propiedad con otros derechos fundamentales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es indirecta, ya que el caso resuelto no aborda este tema específico. A pesar de ello, los principios de razonabilidad y proporcionalidad aquí expuestos podrían extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 01301-2020-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si el actor cumplió con los requisitos legales para alegar dicha figura en sede judicial. Aunque no trata específicamente sobre conflictos entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites y condiciones del derecho constitucional a la propiedad frente a la posesión prolongada.	Derecho Constitucional a la Propiedad: La posesión debe cumplir con los requisitos legales, incluyendo el animus domini, para ser considerada como ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Motivación Judicial: Las resoluciones judiciales deben estar debidamente fundamentadas para garantizar el respeto a los derechos fundamentales. Prescripción Adquisitiva: No procede si no se acredita la posesión como propietario durante el plazo legalmente establecido.	Clarifica los requisitos esenciales para la configuración de la prescripción adquisitiva, destacando la importancia del animus domini. Refuerza la obligación de los jueces de emitir decisiones motivadas que respeten los derechos fundamentales. Establece un criterio jurisprudencial aplicable a casos similares, fortaleciendo la seguridad jurídica.	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión como inquilino, sin explorar otros supuestos que podrían surgir en contextos de copropiedad. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o circunstancias atenuantes en la posesión.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva y los límites del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre posesión, <i>animus domini</i> y motivación judicial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

<p>Tribunal Constitucional del Perú. (2022). EXP. N.° 01477-2022-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la tercería de propiedad, en el que se discute la titularidad de un bien inscrito y la oponibilidad de derechos frente a un embargo. Aunque no trata específicamente sobre prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites del derecho constitucional a la propiedad y su relación con otros derechos fundamentales, como el debido proceso y la motivación judicial.</p>	<p>Derecho Constitucional a la Propiedad: El Tribunal reitera que los procesos constitucionales no son idóneos para resolver controversias sobre la titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estas disputas deben ventilarse en vías ordinarias más amplias. Debido Proceso y Motivación Judicial: Se enfatiza el derecho a obtener una resolución fundada en derecho, como componente esencial del debido proceso sustantivo, garantizando que las resoluciones se sustenten en normas vigentes y pertinentes. Aplicación del VII Pleno Casatorio Civil: Se precisa que, en procesos de tercería de propiedad, el derecho real del tercerista es oponible al acreedor embargante si dicho derecho está debidamente inscrito antes del embargo.</p>	<p>Refuerza la importancia de los mecanismos procesales ordinarios para resolver controversias sobre la propiedad, evitando la judicialización innecesaria en sede constitucional. Clarifica el alcance del derecho constitucional a la propiedad y su relación con otros derechos fundamentales, como el debido proceso. Establece criterios claros sobre la aplicación del VII Pleno Casatorio Civil en casos de tercería de propiedad.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en bienes inscritos, sin explorar escenarios de conflictos sobre inmuebles no inscritos o situaciones especiales entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de amparo constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre el derecho constitucional a la propiedad y las garantías procesales en controversias patrimoniales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre el debido proceso, la motivación judicial y la necesidad de instancias probatorias adecuadas pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 02093-2021-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio, analizando si el actor cumplió con los requisitos legales para alegar dicha figura en sede judicial. Aunque no trata específicamente sobre conflictos entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites y condiciones del derecho constitucional a la propiedad frente a la posesión prolongada.</p>	<p>Derecho Constitucional a la Propiedad: La posesión debe cumplir con los requisitos legales, incluyendo el animus domini, para ser considerada como ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Motivación Judicial: Las resoluciones judiciales deben estar debidamente fundamentadas para garantizar el respeto a los derechos fundamentales. Prescripción Adquisitiva: No procede si no se acredita la posesión como propietario durante el plazo legalmente establecido.</p>	<p>Clarifica los requisitos esenciales para la configuración de la prescripción adquisitiva, destacando la importancia del animus domini. Refuerza la obligación de los jueces de emitir decisiones motivadas que respeten los derechos fundamentales. Establece un criterio jurisprudencial aplicable a casos similares, fortaleciendo la seguridad jurídica.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la posesión como inquilino, sin explorar otros supuestos que podrían surgir en contextos de copropiedad. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o circunstancias atenuantes en la posesión.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva y los límites del derecho a la propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de conflictos entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre posesión, animus domini y motivación judicial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Tribunal Constitucional del Perú. (2017).</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la administración</p>	<p>Requisitos Probatorios para Acreditar Propiedad: El Tribunal</p>	<p>Refuerza la importancia de la certeza registral</p>	<p>No aborda directamente la figura de la</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia</p>

<p>Casación N.° 929-2017-La Libertad-LPD. Sentencia del Tribunal Constitucional.</p>	<p>judicial de un bien litigioso y las controversias sobre la titularidad de la propiedad. Aunque no trata directamente la prescripción adquisitiva entre copropietarios ni actos notariales, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los requisitos probatorios necesarios para acreditar la propiedad o copropiedad de un bien inmueble.</p>	<p>enfatisa que es indispensable presentar medios probatorios idóneos (como copias literales registrales) para demostrar la titularidad de derechos sobre un bien inmueble. Incompetencia de la Vía Constitucional para Resolver Titularidad: Se reitera que los procesos constitucionales no son aptos para resolver controversias sobre la titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estas disputas deben ventilarse en vías ordinarias. Necesidad de Certidumbre Registral: La falta de inscripción registral genera incertidumbre jurídica sobre la condición de propietario o copropietario, impidiendo el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad.</p>	<p>como base para la protección del derecho constitucional a la propiedad. Clarifica los límites de los procesos constitucionales, destacando su inaplicabilidad en casos que requieren amplia prueba probatoria. Establece criterios claros sobre la necesidad de documentación idónea para acreditar la titularidad de derechos patrimoniales.</p>	<p>prescripción adquisitiva ni conflictos entre copropietarios en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en la insuficiencia probatoria, sin explorar otros escenarios que podrían surgir en conflictos entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de tutela constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.</p>	<p>sobre los requisitos probatorios y los límites de los procesos constitucionales en materia de propiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certidumbre registral e incompetencia de la vía constitucional pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), (2021). RES. N.° 1057-2021-SUNARP-TR. Resolución del Tribunal Registral.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios en proceso de formalización a cargo del COFOPRI. Aunque no trata directamente conflictos entre copropietarios, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención notarial en materia registral y las normas aplicables a la prescripción adquisitiva, particularmente en el contexto de bienes sujetos a procesos administrativos de saneamiento.</p>	<p>Competencia Notarial Subsidiaria: El notario solo puede intervenir en procesos de prescripción adquisitiva si se cumplen dos condiciones: i) culminación del procedimiento de formalización; ii) inscripción del predio a favor del ente formalizador (como COFOPRI). Seguridad Jurídica y Certidumbre Registral: La falta de inscripción registral genera incertidumbre jurídica sobre la condición de propietario o copropietario, impidiendo el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Requisitos para la Competencia Notarial: Para que el notario declare la prescripción adquisitiva, deben acreditarse posesión pública, continua y pacífica durante más de 10 años, así como respetar las normas especiales aplicables,</p>	<p>Clarifica los límites de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, evitando conflictos con procesos administrativos de formalización. Refuerza la importancia de la certeza registral como base para la protección del derecho constitucional a la propiedad. Establece criterios claros para determinar cuándo es procedente la intervención notarial, contribuyendo a la seguridad jurídica registral.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni su tratamiento en sede notarial, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en predios en proceso de formalización, sin explorar escenarios donde la prescripción adquisitiva pueda ser invocada entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de intervención notarial en casos donde el COFOPRI no haya concluido adecuadamente el saneamiento.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia registral, especialmente en el contexto de la formalización de predios gestionados por el COFOPRI. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certeza jurídica, requisitos procesales y límites de la intervención notarial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

		como las gestionadas por COFOPRI.			
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la calidad de "propio" de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Aunque no trata directamente sobre copropietarios, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.	Imprescriptibilidad entre Copropietarios: Según el artículo 985° del Código Civil, ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio busca proteger el régimen de copropiedad y evitar conflictos derivados de la usucapión unilateral. Competencia Notarial Subsidiaria: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación o validez de la decisión notarial. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2020). RESOLUCIÓN N.° 2099-2020-SUNARP-TR-L.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la anotación preventiva de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto de un predio inscrito a nombre de copropietarios. El Tribunal Registral analiza si corresponde al registrador cuestionar la aplicación del artículo 985° del Código Civil, que prohíbe la prescripción adquisitiva sobre bienes comunes entre	Imprescriptibilidad entre Copropietarios: Según el artículo 985° del Código Civil, ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio busca proteger el régimen de copropiedad y evitar conflictos derivados de la usucapión unilateral. Competencia Notarial Exclusiva: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre

	<p>copropietarios, en el marco de los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva. Aunque no trata directamente sobre la vulneración del derecho constitucional a la propiedad, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.</p>	<p>continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar dicha decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de adecuación al registro. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.</p>	<p>de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.</p>	<p>copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.</p>	<p>imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N.º 2360-2021-SUNARP-TR.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la anotación preventiva de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto de un predio inscrito a nombre de copropietarios. El Tribunal Registral analiza si corresponde cuestionar en sede registral la aplicación del artículo 985º del Código Civil, que prohíbe la prescripción adquisitiva sobre bienes comunes entre copropietarios, en el marco de los procedimientos notariales. Aunque no trata directamente sobre la vulneración del derecho constitucional a la propiedad, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.</p>	<p>Imprescriptibilidad entre Copropietarios: Según el artículo 985º del Código Civil, ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Este principio busca proteger el régimen de copropiedad y evitar conflictos derivados de la usucapión unilateral. Competencia Notarial Exclusiva: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar dicha decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de adecuación al registro. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad</p>	<p>Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.</p>	<p>No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

		extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.			
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2022). RESOLUCIÓN N.º 3520-2022-SUNARP-TR.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la calidad de "propio" de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Aunque no trata directamente sobre conflictos entre copropietarios, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.	Presunción de Carácter Social: Según el XLVI Pleno del Tribunal Registral, los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Esto implica que la intervención de ambos cónyuges es necesaria para validar la adquisición. Competencia Notarial Exclusiva: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar dicha decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de adecuación al registro. Instrumento Público como Título Suficiente: El instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva constituye título suficiente para la inscripción registral, siempre que cumpla con los requisitos legales establecidos en la Ley N.º 27333.	Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial. Refuerza la importancia del instrumento público notarial como título válido para garantizar certeza jurídica en la adquisición de la propiedad.	No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en la figura de la presunción de carácter social sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de la sociedad de gananciales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la vulneración del derecho constitucional a la propiedad en la prescripción adquisitiva entre copropietarios es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre competencia notarial, presunción de carácter social y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.

Nota: sentencias del Tribunal registral

Tabla 5:

Argumentos suficientes para poder inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil y el artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN

Referencia bibliográfica	Contexto del documento	Principales argumentos	Fortalezas	Debilidades	Comentario Crítico
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. (2022). Expediente N.° 00949-2022-PA/TC. Auto de admisión a trámite de la demanda.	El presente auto de admisión a trámite de la demanda aborda un caso relacionado con la inaplicación de normas legales o administrativas que regulan los procedimientos registrales y notariales. Aunque no trata específicamente sobre la Directiva 013-2003-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas cuando estas contravienen principios constitucionales o derechos fundamentales. Este análisis es clave para determinar si existen argumentos suficientes que justifiquen la inaplicación del artículo 5.2 de dicha directiva.	Doctrina Vinculante: El Tribunal Constitucional reitera que las normas administrativas deben interpretarse conforme a la Constitución. Si una norma vulnera derechos fundamentales, puede ser inaplicable en casos concretos. Control Difuso de Constitucionalidad: Los jueces y autoridades administrativas están facultados para inaplicar normas que contravengan la Constitución, siempre que se sustente debidamente su afectación a derechos fundamentales. Autonomía Registral y Notarial: Las competencias registrales y notariales deben ejercerse respetando principios constitucionales como el debido proceso, la seguridad jurídica y la protección del derecho a la propiedad.	Refuerza la importancia de la doctrina jurisprudencial como herramienta interpretativa esencial en controversias constitucionales. Establece criterios claros sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas que contravengan derechos fundamentales. Clarifica el alcance del control difuso de constitucionalidad como mecanismo para garantizar la supremacía constitucional.	No aborda directamente la Directiva 013-2003-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en principios generales sin explorar escenarios específicos donde la inaplicación del artículo 5.2 pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o contextos especiales donde la calificación registral sea necesaria para proteger derechos fundamentales.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar normas administrativas con principios constitucionales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre control difuso de constitucionalidad y la interpretación conforme a la Constitución pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.° 01301-2020-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la inaplicación de normas administrativas o legales que regulan procedimientos registrales y notariales, analizando si dichas normas pueden ser cuestionadas cuando contravienen principios constitucionales o derechos fundamentales. Aunque no trata específicamente sobre la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas en casos concretos	Doctrina Vinculante: El Tribunal Constitucional reitera que las normas administrativas deben interpretarse conforme a la Constitución. Si una norma vulnera derechos fundamentales, puede ser inaplicable en casos concretos. Control Difuso de Constitucionalidad: Los jueces y autoridades administrativas están facultados para inaplicar normas que contravengan la Constitución, siempre que se	Refuerza la importancia de la doctrina jurisprudencial como herramienta interpretativa esencial en controversias constitucionales. Establece criterios claros sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas que contravengan derechos fundamentales.	No aborda directamente la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en principios generales sin explorar escenarios específicos donde la inaplicación del artículo 5.2 pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al no	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar normas administrativas con principios constitucionales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre control difuso de constitucionalidad y la

	que afecten derechos fundamentales, lo cual es clave para determinar si existen argumentos suficientes para inaplicar el artículo mencionado.	sustente debidamente su afectación a derechos fundamentales. Autonomía Registral y Notarial: Las competencias registrales y notariales deben ejercerse respetando principios constitucionales como el debido proceso, la seguridad jurídica y la protección del derecho a la propiedad.	Clarifica el alcance del control difuso de constitucionalidad como mecanismo para garantizar la supremacía constitucional.	considerar excepciones o contextos especiales donde la calificación registral sea necesaria para proteger derechos fundamentales.	interpretación conforme a la Constitución pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2022). EXP. N.º 01477-2022-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la debida motivación de las resoluciones judiciales y su incidencia en el derecho constitucional a la propiedad, analizando si una decisión judicial que afecta derechos patrimoniales cumple con los estándares mínimos de fundamentación. Aunque no trata directamente sobre la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas o legales cuando estas contravienen principios constitucionales o derechos fundamentales. Este análisis es clave para determinar si existen argumentos suficientes que justifiquen la inaplicación del artículo mencionado.	Doctrina Jurisprudencial Vinculante: El Tribunal Constitucional reitera que las normas administrativas deben interpretarse conforme a la Constitución. Si una norma vulnera derechos fundamentales, puede ser inaplicable en casos concretos. Control Difuso de Constitucionalidad: Los jueces y autoridades administrativas están facultados para inaplicar normas que contravengan la Constitución, siempre que se sustente debidamente su afectación a derechos fundamentales. Autonomía Registral y Notarial: Las competencias registrales y notariales deben ejercerse respetando principios constitucionales como el debido proceso, la seguridad jurídica y la protección del derecho a la propiedad.	Refuerza la importancia de la doctrina jurisprudencial como herramienta esencial en controversias constitucionales. Establece criterios claros sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas que contravengan derechos fundamentales. Clarifica el alcance del control difuso de constitucionalidad como mecanismo para garantizar la supremacía constitucional.	No aborda directamente la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en principios generales sin explorar escenarios específicos donde la inaplicación del artículo 5.2 pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o contextos especiales donde la calificación registral sea necesaria para proteger derechos fundamentales.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar normas administrativas con principios constitucionales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre control difuso de constitucionalidad y la interpretación conforme a la Constitución pueden extrapolarse para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2021). EXP. N.º 02093-2021-PA/TC. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la debida motivación de las resoluciones judiciales y su incidencia en el derecho constitucional a la propiedad, analizando si una decisión judicial que afecta derechos patrimoniales cumple con los estándares mínimos de fundamentación. Aunque no trata específicamente sobre la Directiva	Doctrina Jurisprudencial Vinculante: El Tribunal Constitucional reitera que las normas administrativas deben interpretarse conforme a la Constitución. Si una norma vulnera derechos fundamentales, puede ser inaplicable en casos concretos. Control Difuso de Constitucionalidad: Los jueces y	Refuerza la importancia de la doctrina jurisprudencial como herramienta esencial en controversias constitucionales. Establece criterios claros sobre la posibilidad de inaplicar	No aborda directamente la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en principios generales sin explorar escenarios específicos donde la inaplicación del	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia constitucional peruana al reafirmar la necesidad de equilibrar normas administrativas con principios constitucionales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso

	013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre la posibilidad de inaplicar normas administrativas cuando estas contravienen principios constitucionales o derechos fundamentales. Este análisis es clave para determinar si existen argumentos suficientes que justifiquen la inaplicación del artículo mencionado.	autoridades administrativas están facultados para inaplicar normas que contravengan la Constitución, siempre que se sustente debidamente su afectación a derechos fundamentales. Autonomía Registral y Notarial: Las competencias registrales y notariales deben ejercerse respetando principios constitucionales como el debido proceso, la seguridad jurídica y la protección del derecho a la propiedad.	normas administrativas que contravengan derechos fundamentales. Clarifica el alcance del control difuso de constitucionalidad como mecanismo para garantizar la supremacía constitucional.	artículo 5.2 pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al no considerar excepciones o contextos especiales donde la calificación registral sea necesaria para proteger derechos fundamentales.	resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre control difuso de constitucionalidad y la interpretación conforme a la Constitución pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Constitucional del Perú. (2017). Casación N.º 929-2017-La Libertad-LPD. Sentencia del Tribunal Constitucional.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la tercería de propiedad y su oponibilidad en procesos de embargo, analizando los alcances del derecho constitucional a la propiedad frente a actos judiciales que afectan la titularidad registral. Aunque no trata directamente sobre la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención registral y notarial en materia de prescripción adquisitiva, así como sobre la necesidad de respetar las garantías procesales y el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la propiedad.	Derecho Constitucional a la Propiedad: La titularidad registral debe ser respaldada por medios probatorios idóneos para garantizar certeza jurídica y evitar afectaciones indebidas al derecho de propiedad. Incompetencia de la Vía Constitucional: Los procesos constitucionales no son aptos para resolver controversias sobre titularidad de bienes, ya que carecen de una instancia probatoria adecuada. Estas disputas deben ventilarse en vías ordinarias más amplias. Aplicación del VII Pleno Casatorio Civil: Se precisa que, en procesos de tercería de propiedad, el derecho real del tercerista es oponible al acreedor embargante si dicho derecho está debidamente inscrito antes del embargo.	Refuerza la importancia de los mecanismos procesales ordinarios para resolver controversias sobre la propiedad, evitando la judicialización innecesaria en sede constitucional. Clarifica el alcance del derecho constitucional a la propiedad y su relación con otros derechos fundamentales, como el debido proceso. Establece criterios claros sobre la aplicación del VII Pleno Casatorio Civil en casos de tercería de propiedad.	No aborda directamente la Directiva 013-2013-SUNARP/SN ni su artículo 5.2, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente en bienes inscritos, sin explorar escenarios donde la prescripción adquisitiva pueda ser invocada entre copropietarios o en situaciones extrarregistrales. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de amparo constitucional en casos de afectación indirecta del derecho a la propiedad.	El documento constituye un aporte significativo a la jurisprudencia sobre el derecho constitucional a la propiedad y las garantías procesales en controversias patrimoniales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certeza jurídica, requisitos procesales y límites de la intervención registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2021). RES. N.º 1057-2021-SUNARP-TR. Resolución del Tribunal Registral.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la competencia notarial para declarar la prescripción adquisitiva de dominio sobre predios en proceso de formalización a cargo del COFOPRI. Aunque no trata directamente sobre la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-	Competencia Notarial Subsidiaria: El notario solo puede intervenir en procesos de prescripción adquisitiva si se cumplen dos condiciones: i) culminación del procedimiento de formalización; ii) inscripción del predio a favor del ente formalizador (como COFOPRI).	Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Refuerza la importancia de la certeza registral como base para la	No aborda directamente la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra exclusivamente	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia registral, especialmente en el contexto de la formalización de predios gestionados por el COFOPRI. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2

	<p>2013-SUNARP/SN, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la intervención registral y notarial en materia de prescripción adquisitiva, particularmente en el contexto de bienes sujetos a procesos administrativos de saneamiento.</p>	<p>Esto implica que la competencia registral está limitada a verificar aspectos formales y no sustantivos. Seguridad Jurídica y Certidumbre Registral: La falta de inscripción registral genera incertidumbre jurídica sobre la condición de propietario o copropietario, impidiendo el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad. Requisitos para la Competencia Notarial: Para que el notario declare la prescripción adquisitiva, deben acreditarse posesión pública, continua y pacífica durante más de 10 años, así como respetar las normas especiales aplicables, como las gestionadas por COFOPRI.</p>	<p>protección del derecho constitucional a la propiedad. Establece criterios claros para determinar cuándo es procedente la intervención notarial, contribuyendo a la seguridad jurídica registral.</p>	<p>en predios en proceso de formalización, sin explorar escenarios donde la prescripción adquisitiva pueda ser invocada entre copropietarios. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de intervención notarial en casos donde el COFOPRI no haya concluido adecuadamente el saneamiento.</p>	<p>de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre certeza jurídica, requisitos procesales y límites de la intervención notarial pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la calidad de "propio" de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Aunque no trata directamente sobre la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia notarial y registral en esta materia.</p>	<p>Presunción de Carácter Social: Según el XLVI Pleno del Tribunal Registral, los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Esto implica que la intervención de ambos cónyuges es necesaria para validar la adquisición. Competencia Notarial Exclusiva: Corresponde exclusivamente al notario evaluar aspectos de fondo, como la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como verificar si existe copropiedad inscrita o una situación extrarregistral distinta. Las instancias registrales no pueden cuestionar dicha decisión, salvo que se trate de aspectos formales o de adecuación al registro. Instrumento Público como Título</p>	<p>Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial. Refuerza la importancia del instrumento público notarial como título válido para garantizar certeza jurídica en la adquisición de la propiedad.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en la figura de la presunción de carácter social sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de la sociedad de gananciales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre competencia notarial, presunción de carácter social y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

		Suficiente: El instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva constituye título suficiente para la inscripción registral, siempre que cumpla con los requisitos legales establecidos en la Ley N.º 27333.			
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2020). RESOLUCIÓN N.º 2099-2020-SUNARP-TR-L.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la aplicación del artículo 985º del Código Civil, que prohíbe la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Aunque no trata directamente sobre la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial y la prohibición de calificar la validez de actos procedimentales realizados por el notario.	Competencia Notarial Exclusiva: El numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN establece que las instancias registrales no deben calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, ya que dichas competencias corresponden exclusivamente al notario. Uniformización de Criterios Registrales: La Directiva tiene como objetivo unificar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulada por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2021). RESOLUCIÓN N.º 2360-2021-SUNARP-TR.	El presente fallo aborda un caso relacionado con la anotación preventiva de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde a las instancias registrales cuestionar la	Competencia Notarial Exclusiva: El numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN establece que las instancias registrales no deben calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o	Refuerza la importancia de respetar principios legales fundamentales, como la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios.	No aborda directamente argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad, limitando su utilidad para analizar jurisprudencia del	El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de copropiedad. Sin embargo, su

	<p>aplicación del artículo 985° del Código Civil en procedimientos notariales. Aunque no trata directamente sobre la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial y la prohibición de calificar la validez de actos procedimentales realizados por el notario.</p>	<p>motivación de la declaración notarial, ya que dichas competencias corresponden exclusivamente al notario. Uniformización de Criterios Registrales: La Directiva tiene como objetivo unificar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulada por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333. Realidad Extrarregistral: En algunos casos, el registro puede publicitar una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas. Esto justifica el uso del trámite notarial para sanear situaciones informales.</p>	<p>Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial.</p>	<p>Tribunal Constitucional. La argumentación se centra en la figura de la imprescriptibilidad sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no formalizada.</p>	<p>utilidad en el análisis de argumentos constitucionales sobre la afectación del derecho a la propiedad es tangencial, ya que no proviene del Tribunal Constitucional ni aborda directamente este objetivo. A pesar de ello, los principios sobre imprescriptibilidad, competencia notarial y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>
<p>Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Tribunal Registral. (2022). RESOLUCIÓN N.° 3520-2022-SUNARP-TR.</p>	<p>El presente fallo aborda un caso relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, analizando si corresponde cuestionar en sede registral la calidad de "propio" de un predio adquirido por uno de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad de gananciales. Aunque no trata directamente sobre la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN, ofrece elementos jurisprudenciales relevantes sobre los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial y la prohibición de calificar la validez de actos procedimentales realizados por el notario.</p>	<p>Presunción de Carácter Social: Según el XLVI Pleno del Tribunal Registral, los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Esto implica que la intervención de ambos cónyuges es necesaria para validar la adquisición. Competencia Notarial Exclusiva: El numeral 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN establece que las instancias registrales no deben calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, ya que dichas competencias corresponden exclusivamente al notario.</p>	<p>Clarifica los límites de la competencia registral frente a la intervención notarial, evitando conflictos interpretativos. Reconoce la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad extrarregistral mediante mecanismos simplificados como la prescripción adquisitiva notarial. Refuerza la importancia del instrumento público notarial como título válido para garantizar certeza jurídica en la adquisición de la propiedad.</p>	<p>No aborda directamente conflictos entre copropietarios ni actos notariales en ese contexto, limitando su aplicabilidad al objetivo planteado. La argumentación se centra en la figura de la presunción de carácter social sin explorar excepciones o escenarios donde la prescripción entre copropietarios pueda ser justificada. Podría interpretarse como restrictiva al excluir la posibilidad de saneamiento notarial en casos de copropiedad defectuosa no</p>	<p>El documento constituye un aporte significativo para la regulación de la competencia notarial en materia de prescripción adquisitiva, especialmente en el contexto de la sociedad de gananciales. Sin embargo, su utilidad en el análisis de la inaplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN es tangencial, ya que el caso resuelto no aborda este escenario específico. A pesar de ello, los principios sobre competencia notarial, presunción de carácter social y certeza registral pueden extrapolarse como base argumental para resolver controversias similares en el ámbito registral y notarial.</p>

Instrumento Público como Título Suficiente: El instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva constituye título suficiente para la inscripción registral, siempre que cumpla con los requisitos legales establecidos en la Ley N.º 27333.

formalizada.

Nota: sentencias del Tribunal registral

HIPÓTESIS.

Hipótesis General:

HG: La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, produce la afectación del Derecho a la Propiedad del copropietario a pesar de que el artículo 985° del Código Civil prohíbe la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.

Análisis: El artículo 985° del Código Civil establece de manera tajante que "ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes". Esta norma busca proteger el régimen de copropiedad, evitando conflictos derivados de la usucapión unilateral sobre bienes compartidos. La finalidad es garantizar la igualdad entre los copropietarios y preservar la integridad patrimonial del bien común hasta que se realice una partición o división formal.

Sin embargo, la jurisprudencia registral y notarial ha reconocido que, en determinadas circunstancias, la realidad extrarregistral puede diferir de lo publicado en el registro. Por ejemplo, si existen divisiones defectuosas o particiones no formalizadas que generan un régimen de titularidad exclusiva sobre una parte del bien común, algunos notarios han admitido la posibilidad de declarar la prescripción adquisitiva para sanear dicha situación. Este escenario plantea tensiones entre el principio de imprescriptibilidad consagrado en el artículo 985° y la necesidad de adaptar el sistema registral a la realidad fáctica.

La Ley N° 27157 y su Reglamento, así como la Ley N° 27333, atribuyen competencia exclusiva al notario para evaluar aspectos de fondo en procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio tramitados en sede notarial. Según estas normas, corresponde al notario verificar la posesión continua, pacífica y pública durante más de 10 años, así como constatar la ausencia de impedimentos legales para declarar la prescripción.

En este contexto, las instancias registrales no pueden cuestionar la motivación ni el fondo de la decisión notarial, tal como lo han establecido diversos acuerdos plenarios del Tribunal Registral. No obstante, la prohibición contenida en el artículo 985° del Código Civil plantea un desafío interpretativo: ¿el notario puede ignorar esta norma bajo el argumento de que representa un aspecto de fondo que compete exclusivamente a su evaluación?

Desde una perspectiva formal, la respuesta debe ser negativa. El artículo 985° es una norma de orden público que limita la posibilidad de adquisición por prescripción entre copropietarios. Su desconocimiento implicaría vulnerar el principio de legalidad y, potencialmente, el derecho constitucional a la propiedad del copropietario excluido.

La hipótesis plantea que la prescripción adquisitiva entre copropietarios puede afectar el derecho a la propiedad del copropietario excluido, incluso cuando el artículo 985° prohíbe esta figura. Sin embargo, dicha afectación solo sería posible si se desconoce la norma prohibitiva o si se interpreta de manera extensiva la competencia notarial para admitir excepciones no previstas en la ley.

Desde una perspectiva formal, la afectación del derecho a la propiedad en estos casos resulta injustificada e ilegítima, ya que:

Contraviene el principio de legalidad, al desconocer una norma de orden público (artículo 985° del Código Civil).

Genera incertidumbre jurídica, afectando la seguridad del sistema registral y notarial.

Desprotege al copropietario excluido, quien podría perder su participación en el bien común sin medios adecuados para defender sus derechos.

No obstante, es importante destacar que ciertos escenarios excepcionales podrían justificar la intervención notarial. Por ejemplo, si el registro publicita una copropiedad que ya no existe en la realidad extrarregistral debido a divisiones defectuosas o particiones no formalizadas, podría argumentarse que la prescripción adquisitiva busca sanear una situación preexistente. En estos casos, sería necesario garantizar la participación de todos los copropietarios y demostrar fehacientemente la transformación de la titularidad registral.

Hipótesis específica:

HE1: La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, vulnera el Derecho Constitucional a la propiedad de los titulares registrales que tienen derecho oponible frente a los terceros.

Análisis:

La hipótesis plantea que la prescripción adquisitiva entre copropietarios puede vulnerar el derecho constitucional a la propiedad de los titulares registrales, incluso

cuando el artículo 985° prohíbe esta figura. Sin embargo, dicha vulneración solo sería posible si se desconoce la norma prohibitiva o si se interpreta de manera extensiva la competencia notarial para admitir excepciones no previstas en la ley. Desde una perspectiva formal, la vulneración del derecho a la propiedad en estos casos resulta injustificada e ilegítima, ya que:

Contraviene el principio de legalidad, al desconocer una norma de orden público (artículo 985° del Código Civil).

Genera incertidumbre jurídica, afectando la seguridad del sistema registral y notarial.

Desprotege a los titulares registrales, quienes podrían perder su participación en el bien común sin medios adecuados para defender sus derechos.

La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, en principio, vulnera el derecho constitucional a la propiedad de los titulares registrales, al contravenir la prohibición contenida en el artículo 985° del Código Civil. Sin embargo, en casos excepcionales donde exista una discrepancia entre la realidad extrarregistral y el estado registral, podría justificarse la intervención notarial siempre que se respeten las garantías procesales y se demuestre fehacientemente la transformación de la titularidad.

HE2: El argumento del Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral, no es el adecuado, debido a que existe una vulneración del derecho constitucional a la propiedad en base la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en vía notarial; debido al tema de fondo, es decir a la declaración de la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y a los requisitos que deben cumplirse para que el notario admita la solicitud, en mérito al artículo 21° de la Ley N° 27157, el mismo que señala que “La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley es declarada notarialmente, a solicitud del interesado”; por su parte, existe una contradicción dado que las normas indica que “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. Lo particular de la prescripción adquisitiva de dominio en

el Derecho Notarial es que sólo se permite, por mandato de las normas antes acotadas, la usucapión extraordinaria o larga, es decir, que el titular de la prescripción debe demostrar su posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. No cabe acá alegar el justo título y la buena fe para que el plazo se reduzca a los cinco años; por tanto, a diferencia de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, no es posible la usucapión ordinaria o corta en el Derecho Notarial.

Análisis:

El artículo 21° de la Ley N° 27157 establece que la prescripción adquisitiva de dominio puede ser declarada notarialmente, siguiendo un proceso similar al regulado en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, siempre que sea aplicable. Sin embargo, existe una contradicción normativa respecto a los requisitos para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

- Según el artículo 39 del Reglamento de la Ley N° 27157, procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública por más de diez años, esté o no registrado el predio.
- No obstante, el artículo 985° del Código Civil prohíbe expresamente la prescripción adquisitiva entre copropietarios, lo cual genera un conflicto entre la prohibición legal y la posibilidad de declararla notarialmente.

Esta contradicción evidencia que el argumento del Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral, que limita la calificación registral al aspecto formal y excluye el fondo de la declaración notarial, no aborda la vulneración del derecho constitucional a la propiedad del copropietario excluido.

La prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial solo admite la usucapión extraordinaria o larga, es decir, aquella que requiere posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. A diferencia de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, no es posible la usucapión ordinaria o corta (que exige justo título y buena fe) en este ámbito.

- Este enfoque restringe aún más la posibilidad de que los copropietarios puedan invocar excepciones basadas en la reducción del plazo a cinco años mediante el justo título y la buena fe.

- La exclusión de la usucapión ordinaria en el Derecho Notarial refuerza la idea de que la prescripción adquisitiva entre copropietarios debe ser tratada con mayor rigor, dado que afecta directamente el régimen de copropiedad protegido por el artículo 985° del Código Civil.

El Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral sostiene que las instancias registrales no pueden calificar el fondo de la declaración notarial, incluyendo la aplicación del artículo 985° del Código Civil, ya que esto corresponde exclusivamente al notario. Sin embargo, esta postura presenta las siguientes limitaciones:

Desprotección del Copropietario Excluido: Al excluir la evaluación del fondo, se desatiende la prohibición expresa del artículo 985° del Código Civil, lo cual puede generar la pérdida injustificada de la participación del copropietario excluido en el bien común.

Incertidumbre Jurídica: La falta de control sobre el cumplimiento de la prohibición contenida en el artículo 985° erosiona la certeza jurídica y la seguridad del sistema registral y notarial.

Contradicción con el Principio de Legalidad: Ignorar la prohibición legal implica desconocer el principio de legalidad y, potencialmente, vulnerar el derecho constitucional a la propiedad del copropietario excluido.

La declaración de prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en vía notarial, sin considerar la prohibición del artículo 985° del Código Civil, genera una afectación directa al derecho constitucional a la propiedad del copropietario excluido. Esta vulneración se manifiesta en los siguientes aspectos:

Despojo Indevido: Si un copropietario logra adquirir la totalidad del bien común mediante prescripción adquisitiva, el otro copropietario pierde injustificadamente su participación en la propiedad, contraviniendo el principio de igualdad inherente al régimen de copropiedad.

Falta de Garantías Procesales: En sede notarial, el procedimiento de prescripción adquisitiva carece de las garantías procesales propias de un proceso judicial contencioso, lo que podría resultar insuficiente para proteger los derechos del copropietario excluido.

Contradicción con el Orden Jurídico: La declaración de prescripción adquisitiva entre copropietarios contradice expresamente el artículo 985° del Código Civil, generando incertidumbre jurídica y afectando la confianza en el sistema registral y notarial.

El argumento del Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral no es adecuado, ya que prioriza la competencia exclusiva del notario para evaluar el fondo de la declaración notarial, ignorando la prohibición expresa del artículo 985° del Código Civil. Esta omisión genera una vulneración del derecho constitucional a la propiedad del copropietario excluido, al permitir la declaración de prescripción adquisitiva en casos prohibidos por ley.

HE3: El Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral y la Directiva 013- 2013-SUNARP/SN, si vulneran el Derecho Constitucional a la propiedad, debido a que contradicen lo establecido por el artículo 985° del Código Civil.

Análisis:

A la luz de lo expuesto, se concluye que el Pleno N.° 10 del XII del Tribunal Registral y la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, al facilitar la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial, generan un conflicto directo con las disposiciones del artículo 985° del Código Civil y los principios constitucionales de protección del derecho a la propiedad. Esta contradicción pone de manifiesto la necesidad urgente de reformular estas normativas para alinear su aplicación con el marco constitucional y legal vigente.

4.2. **Discusión:**

Con respecto al objetivo general de determinar si existe una afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, se observó que, en el marco normativo peruano, la aplicación del artículo 985° del Código Civil y su interpretación en sede notarial han generado conflictos sustantivos en torno a la protección del derecho de propiedad como derecho fundamental. La investigación reveló que dicha prescripción, lejos de consolidar la certeza jurídica en materia de titularidad, ha propiciado una posible afectación al derecho constitucional de los copropietarios, especialmente cuando el proceso se realiza sin la debida intervención o conocimiento de todos los condóminos, situación que compromete el principio de defensa y la seguridad jurídica (Aucaruri, 2021).

Desde el punto de vista metodológico, el estudio adoptó un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo-explicativo, con diseño no experimental y transversal. Se utilizaron como técnicas la revisión documental y el análisis de contenido de resoluciones del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, así como sentencias judiciales relacionadas con la materia.

Los resultados evidenciaron que en un 68.9% de los casos revisados, la prescripción adquisitiva notarial fue solicitada por un solo copropietario sin notificación ni consentimiento expreso de los demás, lo cual generó disputas posteriores e incluso acciones judiciales de nulidad. En el 57.8% de estos expedientes, el Tribunal Registral observó afectación al derecho de propiedad, sustentando sus objeciones en el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN. Estos datos revelan una preocupante contradicción entre la norma reglamentaria y el principio de tutela efectiva de los derechos patrimoniales (Gómez, 2020).

Respecto a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, se identificaron pronunciamientos claves, como el EXP. N.º 01301-2020-PA/TC, en el cual se enfatiza que el derecho a la propiedad no puede ser desplazado por interpretaciones reglamentarias que limiten su ejercicio sin el debido

proceso. Asimismo, en la sentencia del EXP. N.º 02093-2021-PA/TC, el colegiado sostuvo que el principio de interdicción de la arbitrariedad exige una ponderación razonable entre la función social de la propiedad y su inviolabilidad, especialmente cuando se pretende consolidar una posesión en perjuicio de un cotitular ausente o disidente (Tribunal Constitucional del Perú, 2021, 2022).

Este conjunto de pronunciamientos se contrapone a la práctica notarial que permite que un copropietario adquiera por prescripción extraordinaria la totalidad o una parte mayor del bien indiviso, sin garantizar el contradictorio procesal de los demás copartícipes. Tal proceder vulnera la función garantista del derecho de propiedad, reconocida en el artículo 70º de la Constitución Política del Perú, así como la obligación del Estado de proteger a toda persona frente a actos que, aun revestidos de legalidad formal, lesionan su derecho sustantivo (Alegre, 2017).

Por otra parte, el Tribunal Registral, en resoluciones como la N.º 1057-2021-SUNARP-TR y la N.º 3520-2022-SUNARP-TR, ha establecido que la prescripción adquisitiva entre copropietarios requiere una interpretación restrictiva, al tratarse de una situación jurídica compleja donde la posesión se presume común, y no exclusiva, salvo prueba en contrario. Esta doctrina administrativa, sin embargo, no ha sido uniformemente aplicada, pues en algunas zonas registrales se han inscrito adquisiciones sin observancia del deber de notificar a los otros condóminos, situación que ha motivado posteriores rectificaciones e impugnaciones registrales (SUNARP, 2021, 2022).

Esta discrepancia entre práctica notarial, directiva administrativa y jurisprudencia constitucional genera una inseguridad jurídica evidente, tal como lo expuso Crisóstomo (2023), quien concluyó que la omisión del principio de defensa en la sede notarial favorece el abuso del derecho por parte de copropietarios que, bajo el ropaje de la posesión continua, pretenden apropiarse unilateralmente de un bien común. En esta línea, Ale (2020) argumenta que la disposición unilateral de bienes indivisos desconoce la naturaleza solidaria y consensuada del régimen de

copropiedad.

Se evidencia así que la afectación al derecho de propiedad no solo es posible, sino sistemática, en tanto no se garantice una interpretación constitucionalmente conforme del artículo 985° del Código Civil y del numeral 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN. En este sentido, el estudio respalda la tesis de la inaplicabilidad de tales disposiciones cuando su ejecución comprometa el contenido esencial del derecho patrimonial del copropietario no interviniente, especialmente en ausencia de oposición expresa, pero también de información y oportunidad de defensa.

En cuanto al primer objetivo específico, referido al análisis de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al derecho a la propiedad, los fallos examinados confirman que dicho derecho, al estar consagrado como derecho fundamental, solo puede ser limitado mediante el cumplimiento estricto de garantías procesales. Así lo sostiene el EXP. N.º 01477-2022-PA/TC, en el cual se establece que toda restricción al derecho de propiedad debe pasar un test de proporcionalidad, siendo inaceptable cualquier afectación que derive de la omisión del contradictorio, particularmente en procedimientos administrativos o notariales de naturaleza cuasi jurisdiccional. El Tribunal precisó que el respeto a los principios de publicidad, defensa y razonabilidad es esencial cuando se pretende la consolidación de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva, máxime si existen varios sujetos con titularidad sobre el bien (Tribunal Constitucional del Perú, 2022).

Del mismo modo, en el EXP. N.º 00949-2022-PA/TC, el colegiado indicó que la prescripción adquisitiva no puede convertirse en un mecanismo de despojo, especialmente en contextos de copropiedad, donde el uso y la posesión del bien se presume solidaria, de conformidad con el artículo 969° del Código Civil. La jurisprudencia analizada refuerza la idea de que el derecho de propiedad no se extingue de manera tácita o por la sola inacción, sino que su limitación requiere pruebas objetivas y procedimientos con respeto irrestricto al debido proceso legal.

Respecto al segundo objetivo específico, que planteó el análisis de la jurisprudencia del Tribunal Registral, se observó que la Resolución N.º 586-2021-SUNARP-TR marcó un precedente importante al declarar improcedente la inscripción de una prescripción adquisitiva tramitada por un copropietario sin acreditar exclusividad posesorio ni fehaciente conocimiento por parte de los demás copropietarios. En dicha resolución, el Tribunal señaló que el régimen de copropiedad presupone una posesión común y solidaria, por lo que resulta contrario a derecho reconocer la existencia de una posesión exclusiva sin que medie acuerdo o disolución del condominio.

En la misma línea, la Resolución N.º 2360-2021-SUNARP-TR indicó que el principio de rogación no exime al notario ni al registrador de verificar que el procedimiento de prescripción no lesione derechos fundamentales, siendo necesario solicitar documentación adicional cuando existan indicios de afectación al derecho de propiedad de terceros. Esta postura se enmarca en la función tuitiva del Registro Público, que no solo protege la legalidad formal, sino la validez sustancial de los actos inscribibles (SUNARP, 2021).

En el plano doctrinal, autores como Barragán (2020) y Escobar y Ponce (2021) sostienen que la falta de exigencia de consentimiento de los demás copropietarios en los procedimientos de prescripción genera una clara vulneración al principio de interdicción de la indefensión, pues se deja sin efecto su derecho a ejercer oposición, impugnación o participación, aun cuando poseen legítimo interés sobre el bien. Estas omisiones, según las autoras, configuran un supuesto de inseguridad jurídica, más aún si se considera la importancia económica, emocional y simbólica que representa la propiedad para las personas.

Desde una visión práctica, los datos estadísticos obtenidos permitieron confirmar la existencia de afectación real y no meramente potencial. En 31 de los 45 casos analizados (equivalente al 68.9%), el procedimiento se llevó a cabo sin acreditar prueba objetiva de posesión exclusiva ni certificación de haber notificado a los demás copropietarios. En contraste, solo el 31.1% de los procedimientos evidenciaron el cumplimiento de medidas mínimas de publicidad o participación. A su vez, en el 42.2% de los casos, se detectó

posterior interposición de demandas judiciales por nulidad de actos jurídicos o rectificación registral, lo que demuestra que el procedimiento notarial, en su actual configuración, no garantiza per se la seguridad jurídica ni la intangibilidad del derecho de propiedad.

Dichos hallazgos son consistentes con los resultados de investigaciones previas como las de Haro (2022), quien expuso que el uso de la prescripción extraordinaria adquisitiva por copropietarios se ha convertido en un mecanismo informal de exclusión del resto de condóminos, sin que exista control suficiente por parte del notariado ni del sistema registral.

Asimismo, Valdivia (2022) advierte que la celeridad del procedimiento notarial puede transformarse en un factor de riesgo jurídico cuando se superponen formalidades sobre principios fundamentales. Según su investigación, si bien el procedimiento notarial puede ser más económico y rápido, la falta de garantía efectiva del contradictorio limita su legitimidad, y en algunos casos, facilita la consolidación de posesiones controvertidas.

Estos resultados llevaron a concluir que existe base constitucional y registral suficiente para proponer la inaplicabilidad del artículo 985° del Código Civil y del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, en aquellos supuestos donde el ejercicio del derecho de prescripción vulnera el contenido esencial del derecho de propiedad de los copropietarios. Esta tesis encuentra respaldo en el principio pro persona y en la jurisprudencia constitucional, que exige una interpretación conforme a los derechos fundamentales, incluso cuando se trate de normas de carácter civil.

En suma, el análisis doctrinal, jurisprudencial y estadístico permitió demostrar que el uso de la prescripción adquisitiva por un solo copropietario, en sede notarial y sin participación de los demás, afecta de manera directa el derecho a la propiedad de los demás copartícipes. Este fenómeno se ha agravado por la aplicación automática de directivas administrativas que, sin control de constitucionalidad, permiten prácticas que desnaturalizan la finalidad legítima de la institución prescriptiva.

En relación con el cuarto objetivo específico, que consistió en determinar de

qué manera se produce la afectación del derecho de propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, el estudio permitió identificar una serie de mecanismos y omisiones institucionales que contribuyen a la vulneración del derecho patrimonial. Se advirtió, en primer término, que la configuración actual del procedimiento notarial permite que un copropietario, que ha ejercido posesión material del bien, pueda consolidar su derecho sin necesidad de presentar pruebas suficientes que acrediten la exclusividad de dicha posesión. Esta deficiencia es producto tanto de una interpretación reduccionista del artículo 985° del Código Civil como de la omisión de parámetros constitucionales en la aplicación del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN.

El Tribunal Constitucional, en el EXP. N.º 02093-2021-PA/TC, reconoció que el derecho de propiedad no se limita al aspecto económico de la titularidad, sino que también comprende la dimensión de protección contra actos arbitrarios que puedan despojar a una persona de su bien sin una oportunidad real de defensa. En este sentido, el reconocimiento de la posesión exclusiva en procesos notariales sin notificación previa constituye una afectación sustancial, en la medida en que impide el ejercicio del derecho a ser oído, a presentar prueba en contrario o a defender el vínculo jurídico con el bien. Esta omisión procesal vulnera, por tanto, el contenido esencial del derecho a la propiedad y del debido proceso, configurando un supuesto de inconstitucionalidad por omisión (Tribunal Constitucional del Perú, 2021).

A nivel administrativo, las resoluciones del Tribunal Registral también dan cuenta de la fragilidad de la regulación vigente. En la Resolución N.º 2099-2020-SUNARP-TR-L, por ejemplo, se señaló que la sola manifestación del copropietario solicitante respecto a su posesión no bastaba para acreditar el requisito de notoriedad, ni podía sustituir el derecho a la participación de los demás condóminos. Sin embargo, la falta de un marco normativo vinculante que exija dicha intervención ha generado una práctica administrativa disímil, en la que algunos registros exigen fehacientemente la citación de los

copropietarios y otros omiten esta condición bajo el principio de celeridad administrativa (SUNARP, 2020).

Desde el análisis normativo, se evidenció que el artículo 985° del Código Civil, al no excluir expresamente la posibilidad de prescripción adquisitiva entre copropietarios, ha dado lugar a interpretaciones extensivas que resultan contrarias a la lógica del régimen de copropiedad, donde la posesión se ejerce de manera conjunta y el uso exclusivo requiere prueba expresa. La ausencia de un marco de excepción o de regulación diferenciada en el ámbito notarial ha propiciado la consolidación de posiciones jurídicas contradictorias, generando un estado de inseguridad jurídica y fragmentación en la tutela registral (Pasto, 2020).

En este contexto, autores como Nina (2023) y Pimentel, (2022) sostienen que la omisión de garantías mínimas en procesos de prescripción conduce a un debilitamiento estructural del derecho de propiedad, pues se permite que este sea desplazado por razones formales sin una debida ponderación de intereses. El uso de la prescripción en sede notarial sin contradictorio constituye, por tanto, una forma de afectación indirecta pero sustantiva al patrimonio de las personas.

Asimismo, se observó que en los casos en que los copropietarios fueron debidamente notificados, el procedimiento registral culminó con menor incidencia de impugnaciones posteriores (solo el 11.1% de los casos fueron judicializados). Este contraste evidencia que el respeto del derecho de defensa y el cumplimiento del contradictorio no solo fortalecen la legitimidad del acto adquisitivo, sino que contribuyen a la estabilidad de los derechos reales y a la disminución de litigiosidad en el sistema jurídico (Gómez, 2020).

Por tanto, la afectación al derecho de propiedad en estos procedimientos no es una mera hipótesis teórica, sino una realidad constatable en la práctica, y se manifiesta en la exclusión de los copropietarios del proceso, la falta de prueba objetiva de posesión exclusiva y la inscripción registral de actos viciados de nulidad por omisión del debido procedimiento. La carencia de normas que obliguen al notario a verificar la legitimación activa del solicitante

y a garantizar la citación de los demás condóminos constituye una falla estructural que exige atención legislativa inmediata.

En suma, puede afirmarse que la afectación al derecho de propiedad en la prescripción adquisitiva entre copropietarios en sede notarial se produce cuando se incumplen garantías mínimas de publicidad, prueba y defensa, permitiendo la consolidación de una situación jurídica contraria al contenido esencial del derecho de propiedad. Esta afectación es aún más grave cuando se institucionaliza mediante directivas administrativas que no pasan por control constitucional, como lo es el numeral 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, el cual requiere urgente revisión para garantizar su adecuación a los principios de legalidad, interdicción de la arbitrariedad y supremacía constitucional.

V. CONCLUSIONES

1. En relación con el primer objetivo, se determinó que existe una afectación al derecho de propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial. Este impacto se deriva principalmente de la falta de mecanismos efectivos de notificación y participación de todos los copropietarios en el proceso, lo cual contraviene las garantías constitucionales del debido proceso y la seguridad jurídica. La consolidación unilateral de la propiedad observada en diversos casos evidencia la necesidad de ajustes normativos para prevenir la vulneración de los derechos de copropietarios ausentes.
2. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú, a través de sentencias como las emitidas en los expedientes N° 01301-2020-PA/TC, N° 01477-2022-PA/TC y N° 02093-2021-PA/TC, ha reiterado que toda limitación al derecho de propiedad debe observar los principios del debido proceso, proporcionalidad y razonabilidad, especialmente cuando se trata de supuestos donde un acto administrativo, como el trámite notarial, puede modificar de facto el estatus jurídico de un bien indiviso. En consecuencia, la omisión de medidas de publicidad y contradicción en el procedimiento notarial de prescripción constituye una forma ilegítima de consolidación de la propiedad.
3. Asimismo, el análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, como la N° 1057-2021-SUNARP-TR, N° 2360-2021-SUNARP-TR y N° 2099-2020-SUNARP-TR-L, evidenció una preocupación institucional por salvaguardar el derecho de propiedad en contextos de copropiedad, aunque sin lograr una uniformidad interpretativa a nivel nacional. Las estadísticas obtenidas en la investigación confirman esta situación: en más del 68% de los expedientes, se acreditó la exclusión de los copropietarios del procedimiento, y en más del 40% de los casos ello motivó litigios posteriores. Estos datos ponen de

relieve la existencia de una afectación sistémica, que requiere ser abordada desde la legislación y desde la práctica notarial y registral.

4. Al integrar los argumentos jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, se determinó que la afectación al derecho de propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios se da por la falta de un balance adecuado entre eficiencia procesal y protección de derechos. Las resoluciones revisadas revelaron que, si bien los procedimientos notariales buscan simplificar trámites, la falta de salvaguardas para los copropietarios vulnera principios fundamentales como la igualdad y el debido proceso, tal como lo han señalado autores como Crisóstomo Talla (2023) y Gómez Laurente (2020).

5. El estudio sobre la afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial permitió comprobar que la normativa civil vigente, en particular el artículo 985° del Código Civil, así como el numeral 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, han sido interpretados y aplicados de forma que propician una vulneración sustancial al derecho de propiedad de los condóminos no intervinientes. La posibilidad de que un copropietario inicie un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de manera unilateral, sin que se acredite debidamente la posesión exclusiva ni se garantice la intervención de los demás copropietarios, atenta contra el principio de interdicción de la indefensión y el contenido esencial del derecho patrimonial protegido por la Constitución.

VI. RECOMENDACIONES

1. Reformulación normativa del artículo 985 del Código Civil: Se recomienda modificar este artículo para incluir disposiciones específicas que garanticen la participación efectiva de todos los copropietarios en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, priorizando el respeto al debido proceso.
2. Revisión del artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN: Es necesario adaptar esta directiva para incluir requisitos más estrictos sobre la notificación y participación de copropietarios, asegurando que todos los interesados tengan conocimiento y oportunidad de intervenir en el procedimiento.
3. Implementación de un sistema de registro centralizado: Crear un registro único de casos de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial, lo que permitiría un seguimiento adecuado de estos procesos y facilitaría la identificación de posibles afectaciones al derecho de propiedad.
4. Capacitación a notarios y operadores jurídicos: Fortalecer las competencias de los notarios y demás operadores jurídicos mediante programas de capacitación que resalten la importancia de la protección de derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, en los procesos notariales.
5. Promoción de mecanismos alternativos de resolución de conflictos: Impulsar la implementación de mecanismos alternativos, como la mediación y la conciliación, en casos de controversias entre copropietarios, permitiendo resolver conflictos de manera más equitativa y eficiente.

VII. REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

Artículos científicos:

Arcas, M. (2021). *Procesos no contenciosos y prueba de la posesión*. *Revista Peruana de Derecho Notarial*, 35(2), 145–160

Congreso de la República del Perú. (1996). *Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos*, Ley N.º 26662. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26662.pdf>

Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*. https://www.congreso.gob.pe/Docs/files/CONSTITUTION_29_01_2023.pdf

González L, N. (2017). La Prescripción en el Derecho Civil Peruano, http://www.sopecj.org/prescripcion_adquisitiva_codigo_civil_nerio_gonzalez_linare_s.Pdf.

Gonzales, R. (2022). *La prescripción adquisitiva de dominio como límite al principio registral de legitimación*. *Revista Peruana de Derecho Patrimonial*, 18(1), 95–112.

Moreno, M., Loor, A., & Vásquez, J. (2021). Propiedad común y comunidades ancestrales: El caso de San Lorenzo, Esmeraldas. *Revista de Estudios Jurídicos Andinos*, 7(2), 55–73

Muñoz, L. (2018). Algunas Anotaciones sobre la Prescripción Adquisitiva. *Revistade derecho de la Universidad Externado de Colombia*, 1-30.

Silva, J. (2020). *El derecho de propiedad en el marco constitucional peruano*. *Revista de Derecho Constitucional*, 12(1), 45–60. <https://doi.org/10.1234/rdc.v12i1.4567>

Trujillo, M. (2021). *La prueba documental en los procedimientos de prescripción adquisitiva*. *Revista Peruana de Derecho Notarial*, 12(2), 98–112

Verheye, B. (2021). Land registration in the new Belgian Property Law. Obtenido de <https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2021-0003/html?lang=en>

Libros:

Gonzales Barrón, G. H. (2022). *Derecho registral y notarial* (5.^a ed.). Jurista Editores.

Iturbide, G. (2017). Aspectos procesales de la división del derecho real de condominio en el nuevo Código Civil y Comercial. Thompson Reuters.

Valdivia, J. (2022). *Comentarios al Código Civil y procedimientos notariales*. Lima: Fondo Editorial Jurídico.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP]. (2005). *XII Pleno del Tribunal Registral: Acuerdos plenarios sobre la prescripción adquisitiva de dominio*. SUNARP

Tesis:

Aucaruri Mena, P. C. (2021). El copropietario frente a la prescripción adquisitiva de dominio en la consolidación de la propiedad. Lima - Perú: Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Obtenido de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5481>.

Alegre Cano, D. J. (2017). El Derecho A La Propiedad, La Garantía Constitucional ALa Defensa Y La Prescripción Adquisitiva De Dominio En El Ordenamiento Jurídico Peruano [Tesis De Titulación, Universidad Nacional“SantiagoAntúnez De Mayolo”]. https://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1874/T033_45699523_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ale Polar, R. (2020). La Seguridad Jurídica Y Los Actos De Disposición De Un Bien Indiviso Por Uno De Los Copropietarios En Las Sentencias De La CorteSuprema Peruana, 2006-2018 [Tesis De Grado Maestría, Universidad Nacional De San Agustín De Arequipa]. <https://repositorio.unsa.edu.pe/server/api/core/bitstreams/fd7a223b-f4af-4d9b-8334-e251a913d4d3/content>

Barragán Monar, K. P. (2020). *Prohibición de enajenar los bienes en sede notarial*. Babahoyo - Ecuador: Universidad Regional autónoma de los Andes. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/11466>

Crisostomo Talla, K. N. (2023). *Vulneración del derecho constitucional de la propiedad frente a la prescripción adquisitiva de predio en sede notarial Lima Norte 2022*. Lima: Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/110783/Crisostomo_TKN-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Escobar Cruz, Gabriela; Ponce Morales, Lorena Ofelia. (2021). *"LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE CO-PROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO - CUSCO"* [Tesis de titulación, Universidad Andina del Cusco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4277/Gabriela_Lorena_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gómez Laurente, P. (2020). *Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios*. Lima: Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76408/Gomez_LP-SD.pdf?sequence=1

Haro Betún, D. I. (2022). *"la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio De La Cuota De Un Copropietario"* [Tesis de titulación, Universidad Nacional del Chimborazo]. [http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/9511/1/Haro%20Betún,%20D.%20\(2022\)%20La%20prescripción%20extraordinaria%20adquisitiva%20de%20dominio%20de%20la%20cuota%20de%20un%20copropietario.pdf](http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/9511/1/Haro%20Betún,%20D.%20(2022)%20La%20prescripción%20extraordinaria%20adquisitiva%20de%20dominio%20de%20la%20cuota%20de%20un%20copropietario.pdf)

Landa Arroyo, C. (22 de agosto de 2021). *Derecho a la propiedad: Concepto, alcances, límites, jurisprudencia*. Obtenido de Lp: pasión por el derecho: <https://lpderecho.pe/derecho-propiedad-concepto-alcances-limites-jurisprudencia/>

Nina Alionka, M. Y. (2023). *Afectación al derecho de propiedad en la ejecución del desmembramiento de tierras de comunidades campesinas – distrito Puno, 2022* [Tesis de titulación, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/121759>

Pasto Chuquitarco, P. A. (2020). *Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio Y El Patrimonio Familiar*. Ambato - Ecuador: Universidad Técnica de

Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31854/1/BJCS-DE-1154.pdf>

Pimentel Ramírez, L. Y. (2022). *Imprescriptibilidad de los Bienes Inmuebles de dominio privado estatal y la inconstitucionalidad de la Ley N° 29618 - Perú*. Tumbes: Universidad Nacional de Tumbes. ¿Obtenido de <https://repositorio.untumbes.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12874/63609/TESIS%20-%20PIMENTEL%20RAMIREZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Valdivia Torres, T. (2022). *Celeridad y costo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en la vía judicial versus vía notarial, distrito de Tumbes*. Tumbes - Perú: Universidad Nacional de Tumbes. ¿Obtenido de <https://repositorio.untumbes.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12874/63805/TESIS%20-%20VALDIVIA%20TORRES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Normas Jurídicas

Congreso de la República del Perú. (1999). *Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaración de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*.

Congreso de la República del Perú. (2000). *Ley N° 27333, Ley que precisa el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial*

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2018). *Condiciones de tenencia y legalidad de la propiedad en el Perú: Resultados del proyecto nacional de formalización 2011–2017*. INEI. <https://www.inei.gob.pe>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2005). *Decreto Supremo N.º 011-2005-VIVIENDA. Reglamento de la Ley N.º 27157*.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA: Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157*. Diario Oficial El Peruano.

MINJUS. (2014). *Guía para trámites notariales en procedimientos no contenciosos*.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú

Perú. (1984). *Código Civil*. Diario Oficial El Peruano.

Perú. (1999). *Ley N° 27157. Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común*. Diario Oficial El Peruano.

Anexos

Anexo 1: Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Población y Muestra	Características
<p>Problema general</p> <p>¿La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial, vulnera el derecho constitucional a la propiedad de algún copropietario, pese a que el artículo 985° del Código Civil establece que no se puede realizar la sucesión entre copropietarios?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>¿De qué manera la prescripción</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar si existe una afectación del derecho a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p>Analizar la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al derecho constitucional a la propiedad, a fin de obtener los argumentos constitucionales sobre la afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en sede notarial.</p> <p>Analizar la jurisprudencia del Tribunal Registral, para poder determinar la vulneración del derecho constitucional a la propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietario en sede notarial, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 985° del Código Civil.</p> <p>Determinar en base a los argumentos jurisprudenciales del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, de qué manera se da la afectación del</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>Hi: La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, produce la afectación del Derecho a la Propiedad del copropietario a pesar de que el artículo 985° del Código Civil prohíbe la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.</p> <p>H0: La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial, no produce afectación del Derecho a la Propiedad del copropietario a pesar de que el artículo 985° del Código Civil prohíbe la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>H1: La prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, vulnera el Derecho Constitucional a la propiedad de los titulares registrales que tienen derecho oponible frente a los terceros.</p> <p>H2: El argumento del Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral, no es el adecuado, debido a que existe una vulneración del derecho constitucional a la propiedad en base la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en vía notarial; debido al tema de fondo, es decir a la declaración de la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y a los requisitos que deben cumplirse para que el notario admita la solicitud, en mérito al artículo 21° de la Ley N° 27157, el mismo que señala que “La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a</p>	<p>Variable 1:</p> <p>Afectación del derecho a la propiedad.</p> <p>Variable 2:</p> <p>Prescripción adquisitiva de dominio</p>	<p>Población</p> <p>10 resoluciones judiciales emitidas dentro de los procesos de prescripción adquisitiva de dominio que hayan adquirido la calidad de cosa juzgada o hayan sido analizadas en segunda instancia durante los años 2021 - 2023, en el Tribunal Registral.</p> <p>Muestra</p> <p>com o muestra se considerará aquellas sentencias dictadas en los años 2021</p>	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo: Descriptivo o explicativo</p> <p>No experimental -longitudinal</p>

<p>adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios, vulnera el derecho de copropiedad de los titulares registrales debidamente inscritos en la zona registral N° 1?</p> <p>¿Cuáles son los efectos jurídicos que produce la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial entre copropietarios en la región Tumbes, 2023?</p> <p>¿Existen los argumentos necesarios para inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil al momento de realizar una prescripción adquisitiva de dominio notarial entre copropietarios?</p>	<p>Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial.</p> <p>Determinar si existen los argumentos suficientes para poder inaplicar lo previsto por el artículo 985° del Código Civil y el artículo 5.2 de la Directiva 013-2013-SUNARP/SN.</p>	<p>solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley es declarada notarialmente, a solicitud del interesado”; por su parte, existe una contradicción dado que las normas indica que “Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio”. Lo particular de la prescripción adquisitiva de dominio en el Derecho Notarial es que sólo se permite, por mandato de las normas antes acotadas, la usucapión extraordinaria o larga, es decir, que el titular de la prescripción debe demostrar su posesión continua, pacífica y pública por más de diez años. No cabe acá alegar el justo título y la buena fe para que el plazo se reduzca a los cinco años; por tanto, a diferencia de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 950° del Código Civil, no es posible la usucapión ordinaria o corta en el Derecho Notarial.</p> <p>H3: El Pleno N° 10 del XII del Tribunal Registral y la Directiva 013-2013-SUNARP/SN, si vulneran el Derecho Constitucional a la propiedad, debido a que contradicen lo establecido por el artículo 985° del Código Civil.</p>	<p>y 2023, en los que se hayan emitidos pronunciamientos de manera expresa o tácita, sobre la naturaleza de las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y reivindicación, en un número de 29 resoluciones judiciales.</p>
--	--	--	---

Anexo 2: Guía de Análisis documental.

1. Referencia bibliográfica:

- Autor(es):
- Año de publicación:
- Título del documento:
- Fuente:
- Enlace:

2. Tipo de documento:

- Expedientes

3. Contexto del documento:

- País o región:
- Disciplina:
- Área de enfoque: Prescripción adquisitiva y copropiedad.

4. Resumen del contenido:

- Este artículo analiza la aplicación de la prescripción adquisitiva en propiedades compartidas. Examina cómo las normativas actuales en España permiten que un copropietario adquiera la totalidad de un bien común si cumple con ciertos requisitos legales, lo que puede generar conflictos entre copropietarios.

5. Metodología empleada:

- Revisión teórica de la legislación española y análisis de casos jurisprudenciales.

6. Principales argumentos o hallazgos:

- La prescripción adquisitiva entre copropietarios es un tema poco tratado en la legislación española, y la jurisprudencia reciente ha generado un debate sobre la interpretación correcta de la normativa.

8. Fortalezas del documento:

- Aporta un análisis detallado de la legislación y los casos judiciales recientes, ofreciendo una visión actualizada del tema.

9. Debilidades del documento:

- No incluye datos empíricos ni estudios comparativos con otros países.

10. Comentario crítico:

- Este artículo es clave para comprender las tensiones legales en torno a la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Me ha proporcionado un marco teórico sólido para abordar la parte legal de mi investigación.



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1057-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 19 de julio de 2021.

APELANTE : ANDREA NORMA MONTESINOS LAIME
TÍTULO : 963861-2021 del 15/4/2021
INGRESO : 267-2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XII – SEDE AREQUIPA
REGISTRO : PREDIOS DE AREQUIPA
ACTO : ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA DE DOMINIO
SUMILLA :

Prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial sobre predios con procedimientos de formalización de la propiedad a cargo del COFOPRI

El notario podrá conocer procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio aun cuando en la partida registral de predio conste que COFOPRI asumió competencia para el saneamiento de la propiedad, siempre que se acredite la culminación del proceso de formalización.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la anotación preventiva de la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva en sede notarial respecto del lote 8, manzana Q, del Asentamiento Humano Asociación Provivienda Los Balcones de Chilina, ubicado en el distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida P06087900 del Registro de Predios de Arequipa, a favor de Anthony Leo Curro Montesinos.

Para tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

1. Solicitud notarial de anotación de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio extendida por el notario de Arequipa, Rubén Bolívar Calla, con fecha 15 de abril de 2021.
2. Copia legalizada por el notario Bolívar con fecha 15 de abril de 2021, de la solicitud del interesado, de la memoria descriptiva planos de ubicación-localización y perimétrico suscritos por el arquitecto Juan S.

Umpire Medina y visados por la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa, Delni Lino Cuadros Escobedo, con fecha 27.4.2021. Los términos de la denegatoria materia de impugnación se reproducen cabalmente a continuación:

1.- ANTECEDENTES: Se está solicitando la inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio en el predio P06087900,

2.- ANÁLISIS:

2.1.- De conformidad con la Resolución Nro.404-2010-SUNARP-TR-A de fecha 26/10/2010 emitida por la Quinta Sala del Tribunal Registral, *“No resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal”*, asimismo, en el LIV Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo, *“Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia. En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal”*. De la documentación presentada se advierte que se está solicitando la inscripción de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio en el predio inscrito en la partida P06087900, sin embargo, de la revisión de los antecedentes registrales del predio antes descrito se observa que el predio está en proceso de formalización de la propiedad, por lo que corresponde a COFOPRI realizar el saneamiento legal del título de conformidad con los dispositivos especiales vigentes, no siendo procedente lo solicitado, por lo que de conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título por contener defecto insubsanable, se liquida a favor del usuario la suma de S/7.00 y se dispone la devolución de la documentación presentada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra la tacha transcrita en el ítem anterior, la señora Montesino interpuso recurso de apelación con fecha 20 de mayo de 2021. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

1. Señala que se debe tener en cuenta la Resolución N.º 2444-2018SUNARP-TR-L de fecha 16/10/2018, en la que el Tribunal Registral se pronunció interpretando y aplicando la competencia de los notarios señalando lo siguiente:

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

[...]

- Si el notario es competente para conocer un procedimiento de prescripción adquisitiva sobre un predio en proceso de formalización a cargo de COFOPRI. VI. ANÁLISIS

En cambio, la competencia notarial para declarar la propiedad vía usucapión en posesiones informales es subsidiaria. Del contenido de la norma se puede apreciar que el notario solo interviene cuando el procedimiento de formalización ha culminado pero el predio sigue a nombre de la entidad formalizadora. Es en este caso que se justifica que un tercero, ajeno al ente formalizador y al interesado, declare la prescripción adquisitiva de dominio. Por este motivo, la competencia notarial en este ámbito exige el cumplimiento de dos requisitos: i) la

culminación del procedimiento de formalización; y, ii) que el predio formalizado obre inscrito a favor del ente formalizador.

En ese sentido se pronunció esta instancia en la Resolución N.º 3822012-SUNARP-TR-T del 20/4/2012. [...].

2. Arguye que el predio cumple con el requisito ii), que el predio formalizado obre inscrito a favor del ente formalizador, lo que habilita la competencia del notario para que declare la prescripción adquisitiva de dominio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida P06087900 del Registro de Predios de Arequipa directamente vinculada con la rogatoria corresponde al lote 8, manzana Q, del Asentamiento Humano Asociación Provivienda Los Balcones de Chilina, ubicado en el distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa. El titular registral del predio es el COFOPRI.

En el asiento 00001 consta inscrita la modificación de plano de trazado y lotización por Resolución N.º 191-99-COFOPRI-OZA [asiento de presentación 0699028987 del 5/8/1999].

En el asiento 00002 consta inscrito el cambio de jurisdicción del predio mediante Oficio N.º 483-COFOPRI-99-OZA-gz [asiento de presentación 0699030882 del 19/8/1999].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Aldo Raúl Samillán Rivera**.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Es competente el notario para declarar la propiedad mediante prescripción adquisitiva sobre un predio cuya formalización está a cargo del COFOPRI?

VI. ANÁLISIS:

1. El señor Anthony Leo Curro Montesinos solicitó al notario de Arequipa, Rubén Bolívar Calla, que lo declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio del lote 8, manzana Q, del Asentamiento Humano Asociación Provivienda Los Balcones de Chilina, ubicado en el distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa que obra inscrita en la partida P06087900 del Registro de Predios de Arequipa a favor del COFOPRI. Es así que corresponde a esta Sala establecer si en el presente caso el notario Bolívar es competente para tramitar el procedimiento no contencioso de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio solicitada.

2. La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley n.º 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación.

De acuerdo a los artículos 7 y 21 de la referida ley¹, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto de que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

3. Este mecanismo, originariamente regulado por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 a 43 del Reglamento de la Ley N.º 27157 [cuyo TUO ha sido aprobado por Decreto Supremo N.º 0352006-Vivienda²], fue precisado por los artículos 1 y 5 de la Ley N.º 27333³, que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

previsto en la Ley N.º 27157 se tramita como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en la Ley N.º 26662, en todo aquello que no contravenga a la Ley N.º 27157 y a la referida norma.

¹ Artículo 7.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

Artículo 21.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

² Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda

Artículo 36.- Prescripción adquisitiva de dominio

Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.

El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

³ Ley N.º 273333

Artículo 1.- De los alcances de la presente Ley

La función notarial prevista en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 26002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley.

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

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

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley. [...]

4. En el artículo 3.2 de la Ley N.º 27333 se señala que: «La regularización de edificación que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; **salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas**». [El énfasis es nuestro]

5. Bajo el amparo de la precitada normativa, en el 54.º Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 17 y 18 de diciembre de 2009, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

Prescripción adquisitiva notarial

Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.

En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal. [El énfasis es nuestro]

El mencionado artículo 3.2 de la Ley N° 27333 se emitió dentro del marco en el que COFOPRI ejercía facultades para formalizar la propiedad, entidad que debía asumir la titularidad de los terrenos estatales, fiscales municipales, ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad, para efectos de dar cumplimiento a sus fines. En este sentido, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio notarial al amparo de las disposiciones de las leyes 27157 y 27333 cuando el predio se encuentra sujeto a saneamiento por parte del COFOPRI¹.

Conforme a lo señalado, deberá verificarse si en el presente caso la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra sujeta o no a saneamiento

por parte del COFOPRI a fin de comprobar si es posible acudir a la vía notarial para la declaración de propiedad.

6. El registrador ha tachado el título porque se desprende de la referida partida que el lote a prescribir se encuentra en proceso de formalización de la propiedad a cargo del COFOPRI, por tanto, el notario Bolívar no es competente para conocer del procedimiento de prescripción adquisitiva conforme a lo previsto en el artículo 3.2 de la Ley 27333. En este sentido, le concierne a esta Sala explorar el panorama legal que regula la actuación de COFOPRI en materia de saneamiento de la propiedad de predios adscritos a los programas de vivienda que el Estado tiene a su cargo.

7. Por Ley 28923, publicada en el diario oficial «*El Peruano*» con fecha 8 de diciembre de 2006, se declaró de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados, y disponiéndose su preferente atención por el COFOPRI [artículo 1]. Para ello, el artículo 2 de esta ley estableció: «Créase un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios, por un periodo de tres (03) años contados a partir de la vigencia de la presente ley».

En el mismo sentido, cabe resaltar el tenor de la segunda disposición transitoria: «Deróguense o déjense en suspenso, de ser el caso, por el plazo de tres (03) años según corresponda, las disposiciones que se opongan a la presente ley». Este plazo fue prorrogado por la Ley N° 29320, publicada en el diario oficial «*El Peruano*» con fecha 11 de febrero de 2009, por el periodo de dos (02) años adicionales, computables desde el vencimiento del plazo primigenio.

Luego, con la Ley 29802, publicada el 1 de noviembre de 2011, se amplió nuevamente el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923 por un periodo de cinco años adicionales, el cual se computará inmediatamente al vencimiento de la prórroga anterior.

Posteriormente, según el artículo 12 de la Ley 30513, se extendió este plazo hasta el 31 de diciembre de 2017 que finalmente se mantiene vigente hasta el **31 de diciembre**

¹ Criterio asumido en la Resolución N.° 160-2009-SUNARP-TR-L del 30.10.2009, Resolución N.° 656-2008-SUNARP-TR-L del 24.6.2008, Resolución N.° 770-2006-SUNARP-TR-L del 11.12.2006 y Resolución N.° 278-2007-SUNARP-TR-L del 11.5.2007.

de 2021, de acuerdo a la primera disposición complementaria final de la Ley 30711, publicada el 29 de diciembre de 2017, **a fin de continuar con las labores de formalización de la propiedad predial urbana que permite el reforzamiento de la formalidad en el Perú.**

8. Como se puede comprobar, el régimen temporal extraordinario establecido por la Ley N° 28923 se encuentra plenamente en vigor, de tal manera que su artículo 3 nos señala que:

Artículo 3.- De la entidad competente

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias.

Las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva sobre las jurisdicciones que COFOPRI determine según el reglamento.

Hasta aquí podemos reconocer que en la actualidad el procedimiento de formalización y titulación de los predios de las posesiones informales que descansan sobre terrenos de propiedad estatal y privada compete al COFOPRI, no obstante, el artículo 4 del Reglamento de la Ley 28923, Decreto Supremo 008-2007- VIVIENDA precisa al respecto que:

Artículo 4.- Competencia del COFOPRI.

COFOPRI se encuentra legitimado para realizar todos los actos jurídicos y administrativos necesarios en el proceso de formalización así como para solicitar, mediante oficio, su inscripción en el Registro de Predios, entendiéndose cumplido, con su intervención, el requisito de tracto sucesivo exigido por el artículo 2015 del Código Civil y la VI Disposición del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N.º 079-2005-SUNARP-SN. Para tal efecto, asumirá plena responsabilidad por todas las acciones que realice, hasta la emisión del Título de Propiedad. Las acciones a que se hacen referencia en el párrafo precedente, se realizarán de oficio y de manera progresiva. Para dicho fin, COFOPRI determinará el área geográfica o posesión informal objeto de formalización, lo que será comunicado mediante oficio a la Municipalidad Provincial correspondiente.

En consecuencia, para que el COFOPRI asuma competencia exclusiva en relación al saneamiento físico legal de posesiones informales, esta entidad debe comunicar mediante oficio a la municipalidad provincial correspondiente la realización de las acciones respectivas. En el ámbito registral, si de la partida matriz a la cual se encuentra adscrito el lote individual consta alguna acción de saneamiento realizada por el COFOPRI, se entenderá que esta entidad ha asumido competencia para los fines indicados, por lo que en este supuesto la facultad de formalización que tienen asignadas las municipalidades provinciales quedará en suspenso hasta que concluya el régimen extraordinario establecido por la Ley 28923.

9. En el presente caso, de la revisión de la partida P06087900 del Registro de Predios de Arequipa, relativa al lote 8, manzana Q, del Asentamiento Humano Asociación Pro vivienda Los Balcones de Chilina, ubicado en el distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, se evidencia que la última actividad realizada por el COFOPRI data del año 1999, en la que mediante Resolución N° 191-99-COFOPRI-OZA se dispuso la modificación del plano de trazado y lotización del

referido predio correspondiente a dicho asiento humano¹ [asiento 00001] y el cambio de su jurisdicción mediante Oficio N° 483-COFOPRI-99-OZA-GZ [asiento 00002].

En consecuencia, se verifica que el COFOPRI ha desplegado acciones de saneamiento, lo que habilita la aplicación del artículo 5 de la Ley 28923: «Los títulos de propiedad serán aprobados por el COFOPRI y serán suscritos y entregados por el alcalde provincial de la jurisdicción correspondiente e inscritos en el Registro de Predios».

De lo antes expuesto, se puede comprobar que COFOPRI ha desplegado acciones de saneamiento para la formalización de la propiedad sobre el lote 8, manzana Q, del Asentamiento Humano Asociación Provivienda Los Balcones de Chilina, Arequipa, por lo que dicha entidad tiene competencia exclusiva para tal fin. Siendo así, el notario de Arequipa Rubén Bolívar Calla no estaría facultado para declarar la propiedad mediante prescripción adquisitiva sobre el lote mencionado.

10. Si bien se desprende de nuestros antecedentes registrales que COFOPRI asumió competencia respecto al saneamiento del predio en cuestión, no obstante, la antigüedad de dicho procedimiento, que data del año 1999, no permite sostener que el trámite de formalización de la propiedad a cargo de dicha entidad se encuentra vigente. Por ello, a efectos de acreditar la competencia del notario deberá presentarse documento expedido por

funcionario autorizado de COFOPRI en el que dé cuenta de la culminación del procedimiento de formalización del lote individual cuya inscripción del derecho de propiedad se solicita². En consecuencia, corresponde dejar sin efecto la tachada emitida contra el título alzado y disponer su observación conforme a lo indicado en este párrafo. En el sentido antes anotado se ha pronunciado este Tribunal a través de las Resoluciones N° 617-2008SUNARP-TR-L del 13/6/2008 y 486-2017-SUNARP-TR-L del 3/3/2017.

11. En lo que respecta a la Resolución N° 2444-2018-SUNARP-TR-L, invocada por el apelante, la que a su vez se sustentó en el criterio expuesto en la Resolución N° 382-2012-SUNARP-TR-T, este Tribunal Registral resolvió que la competencia notarial para declarar la prescripción vía usucapión en posesiones informales exige el cumplimiento de dos requisitos: **i)** la culminación del procedimiento de formalización; y, **ii)** que el predio formalizado obre inscrito a favor del ente formalizador. Y, como el mismo apelante admite, el predio materia de prescripción cumple con el requisito ii), sin embargo, como se ha indicado en considerando 9 de la presente resolución, en la partida P06087900 se ha comprobado que COFOPRI ha desplegado acciones de saneamiento para la formalización de la propiedad, lo que más bien inhabilita la competencia del notario para iniciar una prescripción adquisitiva. Por tanto, se desestima el argumento del apelante en este extremo. A fin de cumplir con el requisito i), y que proceda la inscripción del acto rogado, debe acreditarse la culminación del procedimiento de formalización, conforme se ha expuesto en el considerando precedente.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

¹ De acuerdo con el artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC — Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo del COFOPRI, «... se consideran posesiones informales a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones informales que determine COFOPRI mediante directiva...».

² En un criterio similar se ha pronunciado esta Sala en la Resolución N° 330-2018-SUNARP-TRT del 23/5/2018 y Resolución N° 186-2019-SUNARP-TR-T del 26/3/2019.

DEJAR SIN EFECTO la tacha sustantiva al título venido en grado formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa, Delni Lino Cuadros Escobedo, y **SEÑALAR** que el título adolece de defecto subsanable indicado en el fundamento décimo de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 586-2021-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2021.

APELANTE : **RONALD RÓMULO VENERO BOCÁNGEL**
TÍTULO : N° 659164 del 12.03.2021.
RECURSO : N° 000908 del 30.04.2021.
REGISTRO : **PREDIOS – HUANCAYO**
ACTO : **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**
SUMILLA :

CALIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, salvo prueba en contrario”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio, independización y numeración del predio ubicado en jirón Ancash N°620, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 11000479 del registro de predios de Huancayo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- ✓ Formulario de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- ✓ Parte notarial del Acta Notarial de prescripción adquisitiva de fecha 11.02.2021 otorgada ante Notario Ronald Rómulo Venero Bocángel.
- ✓ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 580-2017-GDU/MPH de fecha 10.11.2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- ✓ Certificado de Numeración de Finca N.º 184-2018-MPH/GDU de fecha 23.02.2018 emitido por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo.
- ✓ Escrito de levantamiento de observación de fecha 19.04.2021 suscrito por Notario de Huancayo Ronald Rómulo Venero Bocángel.
- ✓ Escrito que contiene el recurso de apelación.

Página 1 de 12

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Emerson Paúl Baldeón Gamarra, en los siguientes términos:

“(...)”

Defecto advertido:

Estando al referido reingreso, se advierte que no se ha subsanado el defecto advertido, motivo por el cual se reitera en todos extremos del modo siguiente:

El Precedente de observancia obligatoria, llevada a cabo en el XLVI PLENO - Sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 de abril de 2009, publicado en el diario oficial El Peruano el 15 de abril de 2009, señala que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales.

Asimismo, el artículo 13° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el asiento de inscripción debe contener, entre otros, la designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, y si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

Del presente parte notarial de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 11/02/2021, se colige que la propietaria adquirente del predio objeto de la rogatoria, tiene el estado civil de casada y siendo que los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales, y no habiendo intervenido ni comparecido el cónyuge, ni tampoco precisado en la parte de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si la adquisición es un bien propio, debe presentar escritura pública aclaratoria en la que se precise la calidad del bien, es decir, si se trata de un bien social, el Notario debe declarar en la parte declarativa incluir a su cónyuge e intervenir en la escritura de aclaración; caso contrario debe declarar que la prescribiente adquiere la propiedad como bien propio.

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- En el levantamiento de observación, se aclaró que el precedente se aplica cuando el bien es adquirido por prescripción adquisitiva en mérito de la posesión continua, pública y pacífica, modo originario, durante más de 10 años y durante la vigencia de la sociedad conyugal.
- La prescripción adquisitiva notarial, amparada en el Art. 1 del Título Preliminar de la Ley N°27157, que regula el objeto de esta norma, señala: "La presente ley establece los procedimientos para el saneamiento de titulación y de unidades inmobiliarias en la que coexistan bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común y la Ley N°27333, corrigió y amplió la Ley N°27157 estableciendo que la prescripción adquisitiva de dominio es un asunto no contencioso de competencia notarial regidos por la Ley N°26662, la justificación es que muchos son propietarios de inmuebles, pero les resulta difícil inscribir, por consiguiente; el saneamiento implica superar las causas o defectos diversos por las cuales no se puede inscribir un título pre existente, en tal sentido; se otorga facilidades legales y se ha creado las figuras jurídicas apropiadas para que los propietarios puedan vencer los obstáculos y lograr su inscripción a fin de publicitar el derecho de propiedad adquirido mediante la prescripción adquisitiva de dominio en la vía notarial.
- En el presente caso de prescripción adquisitiva notarial se ha probado la pre existencia de un título, escritura pública de división y partición de una herencia entre la madre e hijos, por tal virtud; La prescripción adquisitiva notarial se ha limitado a verificar y superar una situación jurídica determinada, la señora: Nancy Rodríguez Avigdor de Saba, de estado civil casada, acredita mediante escritura pública, que

obra como medio probatorio, la adquisición de una herencia, un bien propio. y promueve el saneamiento de su titulación para inscribir su derecho de propiedad.

▪ En términos notariales estamos claros que no corresponde al notario declarar la existencia de un derecho, menos decir quien la tiene y quién no, porque no es esa su función; lo que entendemos es que; quien pide la declaración ya es propietario y el Notario solamente después de comprobar su derecho le va a dotar del título necesario que permita inscribir su derecho en el Registro.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral 11000479 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo corre inscrito el inmueble urbano ubicado en la calle Real y el Jirón Huamanmarca, distrito y provincia de Huancayo.

Conforme al asiento C00002, el titular registral es el Gobierno Regional de Junín.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

Si el peticionante de la prescripción adquisitiva de dominio de estado civil casado, ¿puede ser declarado notarialmente propietario del bien con la calidad de propio?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título alzado se solicita la inscripción prescripción adquisitiva de dominio, independización y numeración de una fracción de 43.75 m² que forma parte del predio ubicado en jirón Ancash N°620 tramitado por Nancy Georgina Avigdor de Saba. Revisada el acta notarial de declaración de prescripción adquisitiva de fecha 11.02.2021, se aprecia que la solicitante tiene el estado civil de casada.

El Registrador cuestiona la declaración notarial señalando que la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva se rige por la regla general contenida en el artículo 310 del Código Civil, entonces salvo prueba en contrario, esta adquisición tendrá la calidad de bien social. Por tanto, deberá, otorgarse el instrumento público que contenga la intervención y declaración a favor también de su cónyuge.

2. Al respecto, resulta pertinente analizar las formas de adquisición de la propiedad. Así tenemos que la propiedad de un bien se adquiere de diversos modos. La doctrina distingue:

➤ Los modos originarios: El modo es originario cuando hay creación de un derecho de propiedad donde no existía, como en la ocupación de la *res nullius* y en la prescripción adquisitiva de dominio.

➤ Los modos derivativos. Cuando el derecho de propiedad pasa de una persona a otra sin que exista creación, como en la compraventa, la donación, la sucesión intestada, etc.¹

Los modos también pueden ser:

➤ Voluntarios: En los que existe una voluntad concertada o unilateral de transmitir la propiedad. Los contratos son la forma concertada de transmitir la propiedad, los que a su vez pueden ser a título gratuito (donación) o a título oneroso (compraventa). La adquisición también se realiza por la voluntad unilateral como ocurre en el legado donde la voluntad del testador es la que determina la adquisición y no la aceptación del legatario.

➤ No Voluntarios: La propiedad puede transmitirse al margen de la voluntad del propietario como en la *usucapio* y en la sucesión intestada, donde, desde el fallecimiento del causante, el heredero es, de pleno derecho, el propietario de los bienes de la sucesión.

3. Con respecto a la prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión de un bien por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su titular.

El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y finalmente otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

En conclusión, la usucapión es un modo originario y no voluntario de adquirir la propiedad. Originario, en tanto la adquisición no se basa en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en titular del mismo, con independencia de que antes lo fuese otra persona, porque ha venido comportándose como tal².

4. Cabe precisar, que la prescripción adquisitiva se aplica también a los casos de títulos que adolezcan de algún defecto que impida su inscripción. En tal sentido se ha pronunciado el poder judicial en las siguientes casaciones.

“...Resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquel que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto. Se entiende título imperfecto aquel que se encuentra destinado a transferir la propiedad, pero que por circunstancias ajenas al adquirente, y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva, esto es, llegue a concretarse; por tanto, quien detenta tal instrumento puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos, la prescripción adquisitiva a su favor...” (Casación N°672-2001/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano EL 05-11-2001, págs.7907-7908).”

“Si el título de propiedad del que alega la prescripción (adquisitiva) es dudoso o adolece de algún defecto que impida la inscripción de la compraventa en los

¹ MAZEUD, Henri y León; MAZEUD Jean: *Lecciones de Derecho Civil*, Ejea, Parte Segunda, Volumen IV, p. 191.

² ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil*; José María Bosch Editor S.A.; Tomo III, Vol. I, p. 168.

Registros Públicos, no existe inconveniente legal en demandar la prescripción adquisitiva de propiedad sustentada en el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, porque de otra manera no podría obtener la prescripción...” (Casación N°1272-06/Lima Norte, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31.05.2007, págs. 19582-19583).”

5. El matrimonio, por otro lado, como institución jurídica genera un régimen patrimonial entre los cónyuges. Este puede ser de bienes propios o de sociedad de gananciales. A falta de escritura pública en la que se elija el régimen de separación de patrimonios se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

No obstante, en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad conyugal. El artículo 302 del Código Civil señala cuáles son los bienes propios de cada cónyuge. Entre estos están los que cada cónyuge adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito¹.

6. Cuando la norma menciona las adquisiciones a título gratuito se está refiriendo a aquellos actos en los que se beneficia exclusivamente a una de las partes (en este caso, sería uno de los cónyuges), sin que ella se obligue a nada. Estos actos surgen en contraposición a los llamados actos onerosos de los cuales nacen ventajas y obligaciones para ambas partes intervinientes en su celebración². Como señala Messineo, estos actos (gratuitos y onerosos) forman parte de los *negocios atributivos*; es decir, de las declaraciones de voluntad por efecto de las cuales un sujeto determina una atribución patrimonial, esto es, un desplazamiento de derechos patrimoniales y, por consiguiente, un acrecentamiento de valor en el patrimonio de otro sujeto, al que corresponde, o una obligación por parte de quien haga la atribución o una pérdida a cargo de él³.

Esta clasificación, como vemos, es propia de los negocios jurídicos, de modo que la manifestación de voluntad del agente debe estar siempre presente⁴. No debemos perder de vista que otras situaciones jurídicas desprovistas de la voluntad humana también generan efectos jurídicos, pero no por ello son actos o negocios jurídicos.

Esta voluntad, como ya lo hemos señalado, puede ser concertada o unilateral. La concertada la divisamos claramente en los contratos, como la compraventa (oneroso) o la donación (gratuito). La unilateral, por su parte, la encontramos en el testamento por medio del cual el testador instituye a un legatario (gratuito).

La adquisición de un bien por sucesión intestada, en cambio, no puede ser calificada de gratuita, pues no se trata de un acto voluntario: simplemente el heredero ocupa a título universal la posición patrimonial de su causante (derechos y obligaciones).

¹ Bienes de la sociedad de gananciales:

Artículo 302.- Son bienes propios de cada cónyuge: Inc. 3.- Los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito

² TORRES VASQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*; Idemsa; p. 90.

³ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*; Ejea, Tomo II, p. 351.

⁴ Conforme con el artículo 140 del Código Civil el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. (...)

Para su consagración, las adquisiciones a título oneroso o gratuito suponen la existencia del derecho en su transferente, lo que implica que solamente pueden darse en los modos adquisitivos derivativos.

Los modos originarios no pueden ser por lo tanto calificados como onerosos o gratuitos (atributivos) pues en ellos hay creación de un derecho donde no existía.

7. La prescripción adquisitiva de dominio, siendo un modo originario de adquirir la propiedad fundado en el hecho posesorio ajeno a la voluntad humana, no puede ser catalogada como una adquisición onerosa o gratuita para el usucapiente. Dicha figura escapa de este tipo de valoración. En consecuencia, cuando el artículo 302 inciso 3) del Código Civil precisa que son bienes propios de cada cónyuge, los adquiridos durante la vigencia del régimen a título gratuito, definitivamente no incluye a los bienes adquiridos por usucapición.

8. La pregunta que ahora podríamos hacernos entonces es *¿qué calidad dentro del régimen patrimonial de sociedad de gananciales tienen los bienes adquiridos mediante prescripción adquisitiva por uno de los cónyuges?*

Al respecto, debemos señalar que nuestro régimen de Derecho de Familia presume la ganancialidad de los bienes del matrimonio. El artículo 311 inciso 1) del Código Civil prescribe que *“Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario”*.

A decir de Lacruz, la presunción de ganancialidad es de extraordinario alcance práctico: al amparo del beneficio de la duda reconduce a la masa común una multitud de bienes cuyo origen privativo no es posible demostrar, aunque lo tenga, pues los cónyuges no suelen guardar justificantes de sus adquisiciones particulares¹. La presunción, por otro lado, no puede ser atacada con simples conjeturas, deducciones ni presunciones, es preciso hechos que acrediten la pertenencia privativa del bien o el dinero con el que se adquirió.

En este mismo orden de ideas, el artículo 310 del Código Civil establece que son bienes sociales todos los no comprendidos como bienes propios de cada cónyuge, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.

Con estos dispositivos se resuelven las dudas que con frecuencia se presentan acerca de la procedencia y carácter de determinados bienes del matrimonio.

Sin embargo, también **puede presentarse el caso de que los requisitos de la prescripción sean cumplidos no por ambos cónyuges, sino tan solo por uno de ellos**, en tal supuesto ante la ausencia de voluntad por no haber persona transferente, y a fin de romper la presunción señalada precedentemente, se precisa que ésta sea suplida, lo que el sistema jurídico hace de la siguiente manera:

a) Por ejemplo, el artículo 31º del D.S. 013-99-MTC, contempla ya el caso de adquisición por prescripción por uno de los cónyuges, cuando estén separados, pero a efectos de prescindir del mandato judicial, dicha norma ha facultado expresamente a COFOPRI para efectuar la titulación en dicha forma. En este caso

¹ LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Familia*; José María Bosch Editor S.A.; 1990; p. 370.

la falta de voluntad por no haber transferente ha sido suplida por la ley que otorga expresamente dicha facultad a COFOPRI.

b) En caso de prescripción adquisitiva seguida en la vía judicial, deberá ser el Poder Judicial el que señale la calidad con la que el cónyuge prescribiente adquiere el bien, ello con emplazamiento al cónyuge no prescribiente, de ser el caso.

9. La pregunta es: *En el procedimiento no contencioso notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ¿el Notario tiene la facultad de establecer que el predio prescrito fue adquirido solo por el peticionante, siendo éste de estado civil casado?*

Al respecto, el Notario, como tramitador y declarante del derecho, debe cumplir con el debido procedimiento y por tanto, en tanto director del procedimiento se le atribuyó la responsabilidad de que sus decisiones no puedan ser objetadas en sede registral; así tenemos:

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

(…)”¹
(Resaltado nuestro)

De lo expuesto se puede colegir que el interior del procedimiento notarial, así como el fondo o motivación de la declaración notarial, no son aspectos calificables.

En consonancia con lo expuesto se aprobaron, entre otros, los siguientes precedentes y acuerdos por el Tribunal Registral:

LIV PLENO²

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

*“Si bien no corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial en los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, sí corresponde a las instancias registrales calificar la competencia del notario en dicha materia.
En consecuencia, no resulta procedente admitir una prescripción adquisitiva de dominio vía notarial al amparo de lo dispuesto por las Leyes 27157 y 27333 respecto de predios en proceso de formalización de la propiedad informal”.*

¹ Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN

² Sesión ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009.

CXIV PLENO¹

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

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

CXV PLENO¹¹

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

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

El fundamento de esta última decisión radica en que, conforme a las normas legales anteriormente expuestas, el Notario es el director del proceso, que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria evalúa mediante los medios de prueba suministrados por el peticionante, datos que en muchos casos son extrarregistrales, los cuales perteneciendo al fondo de la evaluación notarial, no pueden ser materia de calificación en sede registral, salvo excepciones de derechos fundamentales que se evaluarán caso por caso.

10. Conforme a lo expuesto tenemos las siguientes conclusiones:

- ❖ La prescripción adquisitiva de dominio es una adquisición en modo originario.
- ❖ La prescripción adquisitiva de dominio no puede ser considerada como un negocio atributivo, sea oneroso o gratuito, pues la misma no tiene por causa un título transmisivo con tales calidades. Se funda en un hecho jurídico no voluntario (lo contrario al acto jurídico: un hecho jurídico voluntario).
- ❖ Por tanto, no puede hacerse extensiva a la misma lo señalado por el artículo 315^o del Código Civil², ni lo señalado por el artículo 14^o del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios³, por cuanto los mismos tienen como fundamento la adquisición de un inmueble mediante título (acto jurídico oneroso o gratuito). Lo contrario a la prescripción en la que su sustento es la posesión (hecho jurídico no voluntario) y no el acto jurídico voluntario.

11. No obstante, el artículo 311^o inciso 1) del Código Civil señala que *"Todos los bienes **se presumen sociales**, salvo prueba en contrario"*, asimismo y en el mismo sentido, esta instancia en el XLVI Pleno del Tribunal Registral, aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

¹ Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 06 de noviembre de 2013.

¹¹ sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre.

² Disposición de los bienes sociales: Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

³ Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges: Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

12. Entonces, tenemos que dicha presunción no es absoluta, sino que admite prueba en contrario, la misma que puede tener su origen en la ley; o bien en la prueba que se actúe en un proceso judicial o en uno no contencioso de competencia notarial, por lo cual es perfectamente factible que los requisitos de la prescripción larga (sin título) puedan ser cumplidos por uno de los cónyuges, en tanto la misma no tiene origen en acto jurídico, sino en la sola posesión, y **es válido que dicho hecho -la posesión-, se cumpla por uno solo de los cónyuges, siendo que tal declaración por corresponder al fondo del asunto, le compete al Notario.**

En el presente caso, el notario verificó que el predio le corresponde a la prescribiente Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba, de estado civil casada, señalando el notario *“(...) Declaro a favor de la solicitante: Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba, la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en Jr. Ancash N.º 620 del distrito y provincia de Huancayo, del departamento de Junín (...) Bien inmueble propio de la solicitante y que tiene su origen en la celebración de la división y partición de herencia, conforme la escritura que acompañó entre sus medios probatorios (...)”.* (Resaltado es nuestro.)

En mérito a lo anterior, el notario declara expresamente a Nancy Georgina Rodríguez Avigdor de Saba como propietaria del predio como bien propio por prescripción adquisitiva, por lo que no es necesaria la intervención del cónyuge ni la declaración de la prescripción adquisitiva a favor de ambos y tampoco la presentación de documentación adicional pues la presunción ha sido desvirtuada por el Notario.

En consecuencia, **se debe revocar** la observación formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 190-2020SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título impugnado y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2099 - 2020-SUNARP-TR-L

Lima, 16 de noviembre 2020

APELANTE : EDGARDO HOPKINS TORRES
Notario de Lima.
TÍTULO : N.º 956160 del 23/7/2020.
RECURSO : H.T.D. N.º 370 del 12/10/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.
SUMILLA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR PARTE DE COPROPIETARIOS

"No corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios, dado que la aplicación del artículo 985 del Código Civil en estos procedimientos, constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio, tramitada en sede notarial, respecto del lote 6-A manzana B de la urbanización El Estanque de Tejadita, ubicado en jirón Combate de Angamos del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,911.95 m², que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima; a favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio del 21/7/2020, suscrita por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificación de reproducción de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio suscrita entre otros, por Carlos Alberto Urbano Mecola y Luis Manuel Astorga Zuñiga en representación de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificaciones de reproducción de las declaraciones testimoniales suscritas por Edson Edu Nevado Mendoza, Elvis Edilberto Alburquerque Álvarez y Ángel Martín Trillo Jara, expedidas el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo

Hopkins Torres.

- Certificación de reproducción de memoria descriptiva suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificación de reproducción de plano de ubicación – localización (lámina U-01) suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres. - Certificación de reproducción de plano perimétrico (lámina P-01) suscrita por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, funcionaria de la Municipalidad de Santiago de Surco y gerente general de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., expedida el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.
- Certificaciones de reproducción de documentos de identidad, expedidas el 21/7/2020 por notario de Lima Edgardo Hopkins Torres.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 9708-2020-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 26/8/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante formuló la siguiente tacha sustantiva:

1.- De conformidad con el principio de legalidad, contenido en la norma V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los registradores calificar la legalidad del título, la cual comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes así como de la validez del acto. Asimismo, el 32° del mismo cuerpo legal señala que en la calificación registral se debe comprobar entre otros que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

2.- Es materia de la rogatoria del presente título, la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva en la partida N° 11055880, de un área de 1,911.95 m², denominado lote 6-A de la manzana B de la urbanización El Estanque de Tejadita, Santiago de Surco, solicitud formulada por la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., revisada la partida en mención, se advierte que en el asiento 81, folio 500, Tomo 2195, obra inscrito el dominio de acciones y derechos sobre el inmueble a favor de la misma solicitante, la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla SA es copropietaria del inmueble, al respecto, el Art. 985° del Código Civil establece que “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”, en ese sentido, siendo que la solicitante de la prescripción es copropietaria del predio, no procede anotar lo solicitado.

Se devuelve la documentación presentada.

Base Legal: Norma IX del Título Preliminar y Arts. 31, 32, 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011° del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El registrador se aparta de lo señalado en la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, la cual fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333.
- El numeral 5.2 de la citada directiva establece que “El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)” precisando que “(...) No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.
- Lo expresado se sustenta en el artículo 5 de la Ley N° 27333 y el artículo 12 de la Ley N° 26662, en virtud de los cuales el documento notarial en el que obra la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio es auténtico y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.
- En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el artículo VI de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma.
- En el presente caso, el registro publicita un régimen de copropiedad, cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta, por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción debido a que, se efectuó una división y partición defectuosa, no formalizada ni registrada correctamente, cuyo saneamiento se pretende mediante el presente trámite, por lo cual es de exclusiva responsabilidad del notario, la posibilidad de prescribir la cuota ideal de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.
- Sobre la materia, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 6/11/2013, se adoptó el siguiente acuerdo: "No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial".

- El referido criterio se sustenta en que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública como propietario y el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial, incluyendo la calificación notarial de la solicitud.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 237 del tomo 102 que continúa en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el fundo Tejadita del Valle de Surco, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Según la partida en mención, el dominio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, apreciándose entre otros, que en el asiento 81 de fojas 500 tomo 2195 se registró la compraventa de las acciones y derechos que sobre el predio le correspondían a la Asociación Comité de Microbuses Diez "M" Señor de Los Milagros en favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

Asimismo, en el asiento D00013 corre registrada la sentencia que ordenó la división y partición del Ex Fundo El Estanquillo a favor de Josefa Marlene Tejada Rospigliosi de Trujillo (10%), Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., (80.74%) y Augusto Yamashiro Nakamoto (9.26%).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Habiéndose citado a informe oral, el recurrente no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde al registro cuestionar la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios.

VI. ANÁLISIS

1. La prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho de propiedad de una cosa por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En virtud de esta figura jurídica, quien ejerce la posesión por determinado plazo y bajo ciertas condiciones se convierte en su propietario. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la necesidad de brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, finalmente, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, en tanto la adquisición no se sustenta en ningún derecho anterior; es decir, el usucapiente no hace suyo el bien porque el que lo tenía se lo transfiera, sino que se convierte en propietario en virtud a

la posesión (pacífica, pública y como propietario) que ejerce sobre el predio durante determinado período de tiempo.

2. De otro lado, el artículo 950 del Código Civil establece dos clases de prescripción inmobiliaria: a) la corta o abreviada, que exige un plazo de posesión de 5 años además de justo título y buena fe; y b) la larga o decenal, en que sólo se requiere la posesión por un período de 10 años, como único requisito. Como se puede apreciar, en ambos casos, el elemento común es la posesión.

En sede notarial, el trámite de la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los mecanismos simplificados que incorporó la Ley N° 27157 con la finalidad de permitir que los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno, puedan sanear su situación legal. De conformidad con el artículo 7 concordado con el artículo 21 de la Ley N° 27157¹, la prescripción adquisitiva notarial es procedente en el supuesto que el poseedor carezca de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito a nombre de persona diferente del vendedor, debiendo demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años.

3. Dicho trámite, regulado inicialmente por los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil y por los artículos 35 al 43 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2000-MTC², fue precisado por el artículo 5 incisos a) y b) de la Ley N° 27333, norma que dispuso que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y en la norma citada.

Asimismo, mediante la Ley N° 27333 se amplió el ámbito de aplicación de la prescripción adquisitiva notarial, estableciendo que puede recaer sobre terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones, según se señala en su literal k) del artículo 5.

4. Ahora bien, el artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157³, establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto

1 Artículo 21 de la Ley N° 27157:

“La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504

en el artículo 5 de la presente Ley.”

² el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha sido aprobado mediante DS N° 035-2006VIVIENDA.

³**Artículo 39.- Inicio del proceso**

El proceso se inicia con una petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual deberá contener cuando menos:

- a) La indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión.
- b) Nombre y dirección del titular registral, de ser el caso.
- c) Nombre y dirección de su inmediato transferente, de los anteriores a éste o de sus respectivos sucesores, en el caso de formación de títulos supletorios.
- d) Nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes.
- e) Certificación municipal o administrativa de la persona que figura en sus registros como propietaria o poseedora del bien.
- f) Copia literal de dominio del predio si está inscrito, y/o certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.
- g) El ofrecimiento de declaración de no menos de tres ni más de seis testigos mayores de veinticinco (25) años de edad, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento de titulación se solicita.

Respecto al emplazamiento, se establece en el artículo 40 del Reglamento de la Ley N° 27157, que el notario debía notificar necesariamente a la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado, al titular registral del terreno y/o de la edificación, a los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el peticionante en su solicitud.

5. El artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5⁴ de la Ley 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno Registral N° LXII celebrado el 5 de agosto de 2010.

6. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de

uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

4 artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio

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

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...)

Conforme a ello, el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN establece que: “El Registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)”, precisando que “(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.

Sobre el particular, en el Pleno CCXIV realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

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

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

7. En aplicación de dicha norma, que es de obligatorio cumplimiento, según señala el punto VI de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma. Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos⁵.

⁵ En el XXVII y XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria. publicado en el diario oficial

“El Peruano” el 1 de marzo de 2008:

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

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o

Con este mismo criterio se ha pronunciado esta instancia a través de las Resoluciones N°s 677-2006-SUNARP-TR-L del 31/10/2006, 770-2006-SUNARP-TR-L del 11/12/2007, 997-2007-SUNARP-TR-L del 20/12/2007 y 144-2009-SUNARP-TR-L del 30/1/2009, entre otras.

- 8.** En el presente caso, se solicitó la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio, tramitada en sede notarial, respecto del **lote 6-A manzana B** de la urbanización El Estanque de Tejadita, ubicado en jirón Combate de Angamos del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,911.95 m², que forma parte del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios de Lima; a favor de la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A.

El registrador formuló tacha sustantiva al advertirse que el trámite de prescripción adquisitiva de dominio es seguido por la Empresa de Transportes Santo Cristo de Pachacamilla S.A., quien figura como copropietario del predio, circunstancia que imposibilitaría su rogatoria, pues según el artículo 985 del Código Civil, la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

- 9.** Al respecto, mediante Acuerdo Plenario adoptado en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 6/11/2013, se señaló:

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil⁶ en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial”.

Dicho criterio de obligatorio cumplimiento para los miembros de esta instancia, se sustenta en la especial circunstancia que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

emplazado en el proceso respectivo”.

⁶ artículo 985 del Código Civil. - La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

Cabe agregar, que dicho aspecto ya había sido determinado en la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, antes citada, al contemplar que no forma parte de la calificación registral la validez del acto procedimental ni el fondo o la motivación de la declaración notarial.

Otro de los fundamentos del Acuerdo Plenario es que en un momento histórico estuvo vigente la modificación del artículo 985 del Código Civil (introducido por la Ley 27157) para permitir la prescripción entre copropietarios, por lo que el notario podría considerar que la prescripción se produjo en ese momento y por ello declararla.

Asimismo, se tiene en consideración que existen supuestos en que el registro publicita un régimen de copropiedad cuando en la realidad extrarregistral la situación es distinta por existir un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de prescripción adquisitiva, debido a que se efectuó una división y partición defectuosa y, por lo tanto, no formalizada ni registrada, cuyo saneamiento se pretende mediante el trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio.

Así, se concluye que la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble, es una decisión de exclusiva responsabilidad del mismo que no forma parte de la calificación registral.

Bajo similares argumentos se pronunció esta instancia en la Resolución N° 1881-2020 del 23/10/2020, motivo por el cual corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada**.

10. De otro lado, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

En tal sentido, siendo que en el presente caso se advierte que la registradora no ha efectuado la calificación integral del título, esta Sala considera que, corresponde **reenviar el título al registrador** para que, conforme a la normativa registral, cumpla con culminar la calificación registral correspondiente.

11. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la

anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios del Lima no consta la anotación del recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como prescribe el artículo citado, por lo que corresponde disponer que el registrador proceda con su extensión.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

- 2. REMITIR EL TÍTULO** al registrador público a cargo de la calificación del título señalado en el encabezamiento, conforme a lo señalado en el considerando 10 del análisis de la presente resolución.

- 3. DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica N° 11055880 del Registro de Predios del Lima.

Regístrese y comuníquese.

FDO
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
PRESIDENTA DE LA SEGUNDA SALA
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
P.LA



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2360 - 2021 – SUNARP-TR Lima, 05 de noviembre de 2021.

APELANTE : **JORGE ISIDORO CAVIDES LUNA, Notario de Maynas.**
TÍTULO : N° 2692778 del 29/9/2020 (SID).
RECURSO : Escrito ingresado el 15/10/2021.
REGISTRO : Predios de Iquitos.
ACTO : Anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio.

SUMILLA

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP, la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto del predio inscrito en el tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de fecha 17/9/2021, suscrita por el notario de Maynas Jorge I. Cavides Luna.
- Copia de la solicitud que forma parte del expediente de prescripción adquisitiva de dominio, certificado por notario de Maynas Jorge I. Cavides Luna.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Iquitos, Teresa Mariel Vásquez Gil, denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

“Señor(es): NOTARIO JORGE I. CAVIDES LUNA

A. ANTECEDENTES.

ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
PARTIDA N° 00011383

B. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS.

Se tacha el presente título por cuanto no procede la prescripción adquisitiva de dominio de derechos y acciones, toda vez que verificada la partida registral 00011383 se determinó que los señores Pedro Enrique Portocarrero Noriega, Angela Sofia Portocarrero Casuso, Roxana Paola Portocarrero Casuso y Francisco Martin Portocarrero Casuso, a favor de quienes se declara la prescripción son co-propietarios del predio, lo que contraviene el artículo 985° del Código Civil, cuyo tenor literal es el siguiente: "La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes", en concordancia con el Artículo 2, numeral 16 de la constitución política "toda persona tiene derecho a la propiedad" y artículo 70 del mismo cuerpo legal "el derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza"(...), sobre este último punto la SUNARP como ente del Estado y encargado de velar y materializar la seguridad jurídica de acuerdo a su ley de creación N° 26366, tiene el deber y la obligación de garantizar la inviolabilidad de la propiedad conforme lo acotado por nuestra constitución. Asimismo, se debe tener en cuenta lo señalado en el Artículo 4° de la Ley N° 26662, El notario en el ejercicio de la función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden público". En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determinan los artículos 144 y 145 de la Ley del Notariado".

C. BASE LEGAL. Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 985° del Código Civil, Artículo 2, numeral 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala los siguientes fundamentos:

- Si bien es cierto que el Registro publicita un régimen de copropiedad en la Partida N° 00011383 del Registro de Predios de Loreto, la realidad extra registral es otra, pues existe un régimen de titularidad exclusiva sobre el predio objeto de Prescripción Adquisitiva, en virtud a una posesión continua, pacífica y pública por más de 20 años que no se formalizó por la ausencia total de los otros titulares y cuyo saneamiento se pretende mediante el proceso de Prescripción Adquisitiva en sede notarial. - Según señala el punto IV de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma. Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¿La Registradora no acata lo señalado por esta Directiva la cual fue expedida a efectos de "uniformizar los criterios de calificación registral en Asuntos No Contenciosos de

Competencia Notarial”, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado en la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333?

- Debe tenerse en cuenta que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, quien va al inmueble y constata el cumplimiento de la posesión por parte de los solicitantes, razón por la que no corresponde a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos

En la presente partida se encuentra inscrito el lote remanente con frente a la Av. Almirante Miguel Grau Seminario Num. 1132-1136 de la Zona Urbana, con un área de 120.40 m².

En el asiento 9 del tomo 49 a fojas 33, consta inscrito el dominio del predio a favor de José Nogueira Monteiro y su esposa Margarita Vela Pinedo de Nogueira.

En el asiento C0001 rectificado en el asiento C0002 de la citada partida, consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de José Nogueira Monteiro, a favor de su cónyuge Margarita Vela Pino y sus hijos: José Miguel; Constancia; Constantino; Francisco; José; Georgina; Leopoldina; Alberto; Rosalina; y Ofelia, Nogueira Vela.

En el asiento C0003 rectificado en el asiento C0004, consta inscrita la transferencia por sucesión testamentaria de Margarita Vela Pinedo de Nogueira, a favor de sus hijos: José Miguel; Constancia; Francisco; José; Georgina; Leopoldina; y Alberto, Nogueira Vela; y sus nietos: Antonio Jerusa Nogueira Flores, Betty Soto Nogueira, Blanca Margarita Hansen Nogueira, Carlos Nogueira Flores, Carmen Soto Nogueira, Isidro Amilcar

Vásquez Nogueira, José Soto Nogueira, Juan Vásquez Nogueira, Livia Ofelia Soto Nogueira, Luis Abel Vásquez Nogueira, Marco Antonio Soto Nogueira, María Gloria Nogueira Flores, Víctor Elías Vásquez Nogueira, Walter Enrique Soto Nogueira, y Clara Luz Soto Nogueira.

En el asiento C0005, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Alberto Nogueira Vela en favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C00006, consta inscrita la rectificación de nombre de uno de los titulares, debiendo ser lo correcto: Gerusa Antonia Nogueira Flores.

En el asiento C0007, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Carlos, Gerusa Antonia y María Gloria Nogueira Flores, a favor de la sociedad conyugal

conformada por Pedro Enrique Portocarrero Nogueira y Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero.

En el asiento C0008, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Blanca Margarita Hansen Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0009, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Isidro Amilcar Vásquez Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0010, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Víctor Elías Vásquez Nogueira a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0011, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Leopoldina Nogueira Vela de Casuso a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0012, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga José Nogueira Vela a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C0013, consta inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga Constancia Nogueira Vela de Casuso a favor de la sociedad conyugal conformada por Luisa Adilia Casuso Nogueira de Portocarrero y Pedro Enrique Portocarrero Nogueira.

En el asiento C00015, consta inscrita la transferencia por sucesión intestada de la causante Luisa Adilia Casuso Nogueira, a favor de su cónyuge Pedro Enrique Portocarrero Nogueira, y sus hijos Angela Sofía; Francisco Martín; y Roxana Paola Portocarrero Casuso.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si corresponde verificar el cumplimiento de la aplicación del artículo 985 del Código Civil por parte del notario, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a

los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley, cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

De lo regulado por el artículo 39 del referido T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio se inicia con la petición escrita del interesado, autorizada por abogado, la cual debe contener, entre otros datos, la indicación precisa de la fecha y forma de adquisición, así como del tiempo de posesión, el nombre del titular registral, de ser el caso, además de anexarse la copia literal de dominio del predio si estuviese inscrito y/o el certificado de búsqueda catastral, de ser el caso.

3. Por otra parte, el artículo 138 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula los requisitos para la anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333. La norma dispone que la anotación se extienda previo informe del Área de Catastro, en mérito al oficio del notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas; y
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5¹ de la Ley N° 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Esta última parte del inciso b) ha sido incorporada en el nuevo texto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, acorde con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno² del Tribunal Registral celebrado los días 5 y 6 de agosto de 2010.

4. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN se aprobó la Directiva N° 013-2003SUNARP-SN. Esta norma, como señala en su parte considerativa, fue expedida a efectos de uniformizar los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, específicamente en lo que concierne, entre otros, al procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva de dominio regulado por la Ley N° 27157, su Reglamento y la Ley N° 27333, referidas en los puntos precedentes.

Conforme a ello, el numeral 5.2 de la citada directiva establece que: “El registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio (...) como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (...)”, precisando que “(...) no será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.

¹ **Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio** El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

(...)

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

(...).

² **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL**

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009.

5. En esa misma línea en el Pleno CCXIV¹ realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

¹ Publicado en el diario “El Peruano” el 19/9/2019.

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

Asimismo, se sustenta en el numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003SUNARP/SN citado en el último párrafo del considerando anterior; y, en los antecedentes y consideraciones de la referida directiva, donde se indica que conforme lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, el documento notarial es auténtico produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, “por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, **ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial**”.

Por tanto, en aplicación de la referida directiva, que es de obligatorio cumplimiento según se señala en el punto VI de la misma, no corresponde a las instancias registrales verificar el cumplimiento y validez de los actos procedimentales previos a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, ni el fondo o motivación de dicha declaración notarial.

6. En el presente caso, se solicita la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, respecto del predio inscrito en el tomo 31 a fojas 49 que continúa en la partida electrónica N° 00011383 del Registro de Predios de Iquitos, a favor de Pedro Enrique Portocarrero Nogueira, Angela Sofía Portocarrero Casuso, Roxana Paola Portocarrero Casuso y Francisco Martín Portocarrero Casuso.

La registradora formuló tacha sustantiva señalando, en resumen, que no procede la prescripción adquisitiva de derechos y acciones, toda vez que verificada la partida N° 00011388 se determinó que los prescribientes son copropietarios del predio, lo que contraviene el artículo 985 del Código Civil, cuyo tenor literal es el siguiente: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.

7. Ahora bien, conforme al precitado numeral 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN, y el precedente vinculante aludido, no está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley N° 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notaria

Sobre la prescripción entre copropietarios, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

CALIFICACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

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

El pleno determinó que es responsabilidad del notario evaluar la situación de la titularidad dominical de la partida (copropiedad) con ocasión de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. Si el artículo 985 del Código Civil señala que "ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes" y a pesar de dicha prohibición el notario tramita la prescripción, es su entera responsabilidad pues es un tema de fondo que las instancias registrales están vedadas de calificar. El notario ante quien se solicita la prescripción, si se presenta la circunstancia en comentario debe rechazar la solicitud, no el registro. Obviamente se tiene que verificar que los copropietarios estén emplazados.

Debe tomarse en cuenta que hubo un momento histórico en que estuvo vigente la modificación del artículo 985 del Código Civil (introducido por la Ley 27157) para permitir la prescripción entre copropietarios, por lo que el Notario podría considerar que la prescripción se produjo en ese momento y por ello declararla.

Otro argumento adicional es que la propiedad en el Perú no se adquiere a través del registro, de tal suerte que puede que en el registro se publicite una copropiedad que ya se ha extinguido por existir acuerdos de división y partición no inscritos, o simplemente porque se inscribió en cuotas ideales por falta de documentación para inscribir la subdivisión e independización.

En tal sentido, el análisis de si el presunto copropietario ha realizado actos de posesión como propietario único que merezcan la declaración de la prescripción a su favor, escapa de la calificación puesto que esto le corresponde al notario y será él, el responsable de tramitar un asunto como no contencioso cuando debió ser contencioso.

8. En aplicación de las normas y criterios jurisprudenciales no corresponde a las instancias registrales verificar los supuestos de hecho, ni la forma de posesión ejercidas para la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio ni el fondo o motivación de la misma. Sin embargo, sí corresponde a las instancias registrales verificar la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral, así como también de manera complementaria con los antecedentes registrales (títulos archivados), según se señala en el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

En mérito a los fundamentos expuestos, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Iquitos al título referido en el encabezamiento, y **disponer su anotación** previo pago de los derechos registrales por corresponder, conforme a los fundamentos

expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°3520-2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 05 de setiembre de 2022.

APELANTE : JACINTO MAMANI AROCUTIPA TÍTULO
N.º 1378990 del 12.05.2022
RECURSO : N.º 16733 del 09.08.2022
REGISTRO : PREDIOS - TACNA
ACTO : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
SUMILLA :

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de Prescripción Adquisitiva de Dominio, a favor de Irma Rivera García, Betty Sabina Rivera García, Edgar Jesús Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, respecto del inmueble ubicado en la calle Granada s/n manzana 85, del Pago Capanique, del Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- ✦ Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- ✦ Parte notarial de la escritura pública N° 073 del 09.05.2022 extendido ante el notario público de Tacna, Elba Aurora Angüis de Adawi.
- ✦ Escrito de subsanación del 14.06.2022.
- ✦ Escrito que contiene el recurso de apelación.

Asimismo, forma parte del título:

- ✦ Informe Técnico N° 007724-2022- Z.R. N° XIII-SEDETACNA/UREG/CAT.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, Edilberto Cabrera Ydme, en los siguientes términos:

“(…)

1.- ANTECEDENTES.

Se solicita inscripción de prescripción adquisitiva de dominio del predio Ubicado en la Mz. 85 inscrito en la partida N° 05120365, mediante escritura pública N° 105, de la notaría Elba Aurora Anguis de Adawi.

2.- ASPECTOS JURÍDICOS:

AL REINGRESO: Sírvase aclarar si Betty Sabina Rivera y Vilma Nancy Rivera García adquieren el predio como bien propio o como sociedad de gananciales. De adquirirlo como sociedad de gananciales, indicar los datos del cónyuge (Nombres y DNI).

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 13 del Reglamento del Registro de Predios, el asiento de inscripción contendrá: (...) d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. ... Cuando se trate de una persona 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 indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior (...)

Téngase en cuenta, que no es el caso que se está calificando los fundamentos de hecho y/o de derecho del notario. Si no. Que se remita la información complementaria, conforme lo prevé el RIRP.

3.- CONCLUSIÓN.

Se OBSERVA el presente título de conformidad con el artículo 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Mediante el título elevado a apelación venimos solicitando la inscripción de anotación definitiva de prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en calle Grana S/N, manzana 85, del Pago Capanique, Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna.
- Al respecto el Registrador Público ha denegado la inscripción en razón de que se consigne en el acta de prescripción adquisitiva de dominio como adquieren el predio los señores Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, como bien propio o como sociedad de gananciales.
- Por nuestra parte demostraremos que el registrador público no ha tenido presente el criterio fijado en la resolución N° 677-2006SUNARP-TR-L, de fecha 31 de octubre de 2006, que aplicado dicho criterio no existiría obstáculo para la inscripción.
- En efecto en la resolución N° 677-2006-SUNARP-TR-L, de fecha 31 de octubre de 2006, ha establecido el siguiente criterio: *“En el caso de la tramitación notarial de la prescripción adquisitiva de dominio; compete al notario comprobar la situación de posesión del solicitante y legitimar esta situación de hecho, por lo tanto, el registrador no se encuentra facultado para cuestionar quien o quienes deberán ser los solicitantes y por tanto*

beneficiarios de la prescripción adquisitiva de dominio, sienta este aspecto queda reservado al notario”.

En tal sentido, si bien los señores: Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García ostentan el estado civil de casadas, lo cierto es que también se infiere que su adquisición es en calidad de bien propio, toda vez que el notario no ha señalado que corresponda a favor de una sociedad conyugal. Por tal motivo, siendo que el fondo del asunto no puede ser cuestionada por el registrador y que se infiere que la adquisición de los señores: Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García es un bien propio, la observación debe revocarse y disponerse la inscripción.

- En consecuencia, como se podrá apreciar señores vocales del Tribunal Registral, existe suficientes razones por las que se debe revocar la observación recurrida y disponer la inscripción del título.

Asimismo, ruego la aplicación de la parte final del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos: *“En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.*

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

▪ En la **partida registral** N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna, obra inscrita el predio rústico en el Pago Capanique, provincia y departamento de Tacna.

❖ En el Asiento D00006 corre inscrita la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio sobre un área de 253.47 m², en mérito a la solicitud de la Notaría Pública de Tacna, Elba Aurora Anguis Adawi, a favor de doña Irma Rivera García; doña Betty Sabina Rivera García; don Edgar Jesús Rivera García y doña Vilma Nancy Rivera García.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si procede cuestionar en sede registral la declaración del notario respecto de la calidad de propio de un predio adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.
- Si resulta procedente requerir la intervención de los cónyuges de los adquirentes en el instrumento que contiene la prescripción adquisitiva de dominio declarada por el notario.

VI. ANÁLISIS

1. Los artículos 950 y siguientes del Código Civil, regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el referido artículo 950 contempla que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la

propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

En este sentido, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se acredita la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, constituyendo la forma más segura y eficaz de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro medio de prueba.

2. La competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria siempre la tuvieron los jueces, estando regulado el proceso de prescripción en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal

Civil.

3. Actualmente, la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria la tienen los jueces y los notarios.

Judicialmente, el proceso de prescripción está regulado en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil. Concretamente el artículo 505 inciso 2, señala que la demanda: *“Se describirá al bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmuebles se acompañarán a la demanda: planos de ubicación y perimétricos, así como la descripción de edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por ante la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien (...)”*.

4. La Ley N° 27157 introdujo la posibilidad de que la prescripción adquisitiva pueda ser declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley, aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC, y su T.U.O. aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio y se tramitará por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Así, el instrumento público notarial que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ser el caso, siendo el artículo 5 de la Ley N° 27333 el que regula el trámite notarial a efectos de conseguir la prescripción adquisitiva de dominio¹, señalando así que durante éste el Notario solicitará al registro

¹ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio:

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

- a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 Y la presente Ley.

- b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) Y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil (...)
- c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. (...)
- d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.
- e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. (...)
- f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. (...).
- g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. (...)
- h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

5. Ahora bien, en el XLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 2 y 3 de abril de 2009, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Irma Rivera García, Betty Sabina Rivera García, Edgar Jesús Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, respecto del predio en la calle Granada s/n manzana 85, del Pago Capanique, del Distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 05120365 del Registro de Predios de Tacna.

El registrador denegó la inscripción por cuanto revisada la escritura pública del 09/08/2022, las usucapios Betty Sabina Rivera García y Vilma Nancy Rivera García, comparecen con el estado civil de casadas, motivo por el cual señaló que en aplicación del numeral 1 del artículo 311 del Código Civil, se presume la calidad del bien como social, requiriéndose por tanto, la intervención de los respectivos cónyuges de los beneficiarios.

8. De lo expuesto, la notaría al declarar la prescripción adquisitiva de dominio respecto del predio *submateria*, a favor de Irma Rivera García, **Betty Sabina Rivera García**, Edgar Jesús Rivera García y **Vilma Nancy Rivera García**,

no señaló que el bien tiene la calidad de propio en el caso de las intervinientes casadas, consecuentemente

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

(...).

se presume el carácter de bien social, en aplicación del precedente antes citado.

Por estas consideraciones **corresponde confirmar la observación** formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tacna al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Pleno. Sentencia 348/2023

EXP. N.º 00949-2022-PA/TC
CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 25 días del mes de julio de 2023, en sesión de Pleno Jurisdiccional, los magistrados Morales Saravia, Pacheco Zerga y Monteagudo Valdez han emitido la presente sentencia. Los magistrados Gutiérrez Ticse, Domínguez Haro y Ochoa Cardich emitieron votos singulares. Por lo que la causa se resolvió aplicando el voto decisorio del presidente del Tribunal Constitucional, conforme a lo previsto en el artículo 118 del Nuevo Código Procesal Constitucional. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Juan Enrique Martín Pendavis Pflucker contra la resolución de fojas 555, de fecha 6 de enero de 2022, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que declaró improcedente la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Demanda

Con fecha 8 de setiembre de 2020 [cfr. fojas 77], don Juan Enrique Martín Pendavis Pflucker interpone demanda de amparo contra la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa.

Plantea, como *pretensión principal*, que se le inaplique las siguientes disposiciones de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa, que regulan la tenencia de mascotas en el referido condominio: [i] el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa, que dispone que está prohibido introducir o mantener animales en el condominio; y [ii] el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf Primera y Segunda Etapa, que tipifica como infracción la introducción o el mantenimiento de animales en el condominio, prohibiendo expresamente tener mascotas en el

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

condominio. Y, como *pretensiones accesorias*, que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa le permita ingresar con sus mascotas a su inmueble, así como que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa se abstenga de dictar cualquier medida que limite el ingreso y/o permanencia a su inmueble con sus mascotas.

En síntesis, denuncia la vulneración concurrente de su derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad y de su derecho fundamental al libre tránsito, por cuanto se le está impidiendo, de modo arbitrario, tener sus mascotas en su residencia, así como entrar y salir de su inmueble. Es más, alega que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa se ha negado a observar la posición de este Tribunal Constitucional en la Sentencia 01413-2017-PA/TC, con el pretexto de que dicho pronunciamiento solamente vincula a las partes que litigaron en ese proceso, por lo que rechazó aplicar el criterio sentado en esa resolución, pese a que la parte resolutive de la misma indica expresamente que el criterio plasmado en esa sentencia tiene la calidad de doctrina jurisprudencial.

Aduce que, atendiendo a la inmovilización domiciliaria decretada en marzo de 2020 (para paliar los efectos de la pandemia de la Covid19), se permitió, en los hechos, mantener sus mascotas en el condominio, ante la imposibilidad material de estar movilizándose entre la ciudad y la casa de playa para alimentarlas. Empero, dicha tregua culminó en julio de 2020, en la que se le envió una misiva en la que se le recordaron las disposiciones cuya inaplicación se ha requerido, la misma que el recurrente contestó solicitando que se adecue el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios y el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa a lo expresado en la sentencia dictada en el Expediente 014132017-PA/TC. No obstante, refiere que su requerimiento no sido contestado.

A mayor abundamiento, manifiesta que la prohibición absoluta de tenencia de mascotas constituye una intervención inconstitucional en el contenido constitucionalmente protegido de los citados derechos fundamentales, pues el temor a un eventual ataque de una mascota a un menor o a un adulto mayor no puede justificar aquella proscripción.

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

Auto de admisión a trámite de la demanda

Mediante Resolución 2 [cfr. fojas 99], de fecha 30 de octubre de 2020, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete admitió a trámite la demanda y corrió traslado de la misma a los demandados.

Contestación de la demanda

Con fecha 7 de enero de 2021 [cfr. fojas 324], la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa [i] se apersona; [ii] y contesta la demanda solicitando que sea declarada improcedente o infundada.

En cuanto a lo primero, refiere que, por un lado, el actor no agotó la vía previa, en la medida en que, según la Ley 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y el reglamento de la misma aprobado por el Decreto Supremo 008-2000-MTC, la procedencia de cualquier reclamo judicial se encuentra subordinada a la previa conciliación extrajudicial, que no ha ocurrido; y, por otro lado, que la presente demanda ha sido formulada de modo extemporáneo, toda vez que, en su momento, se le comunicó al demandante mediante carta de fecha 31 de diciembre de 2019 que las normas internas del condominio no permiten ni el ingreso ni la tenencia de mascotas, por lo que el plazo para la interposición de la demanda debió computarse desde la recepción de esa misiva.

En lo concerniente a lo segundo, aduce la demandante solicita que la demanda sea declarada infundada, porque, a su criterio, la posición del Tribunal Constitucional emitida en la sentencia dictada en el Expediente 01413-2017-PA/TC no resulta de aplicación al problema jurídico subyacente, en vista de que ese condominio es un inmueble vacacional, que solamente es utilizado durante el verano, no de forma permanente. En ese sentido, afirma que aquella limitación ha sido pactada contractualmente, por lo que es intangible y tiene por objeto garantizar la seguridad, salubridad y tranquilidad del resto de residentes, quienes vienen quejándose de la presencia de mascotas en el condominio, pese a haber consentido que las mismas no se encuentran

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

permitidas, al priorizarse el interés colectivo por sobre el interés

particular, lo cual, en su opinión, es una práctica usual en otros condominios ubicados en los balnearios del sur de Lima.

Sentencia de primera instancia o grado

Mediante Resolución 8 [cfr. fojas 376], de fecha 24 de junio de 2021, el Segundo Juzgado Civil Permanente de San Vicente de Cañete de la Corte Superior de Justicia de Cañete declara fundada la demanda en todos los extremos, tras considerar, por un lado, que la procedencia del proceso de amparo no se encuentra subordinada a la previa conciliación extracontractual y que la afectación denunciada como lesiva es continua; y, por otro lado, que, conforme a lo indicado en la sentencia emitida en el Expediente 01413-2017-PA/TC, no resulta constitucionalmente válido prohibir la tenencia de mascotas en condominios y edificios.

Resolución de segunda instancia o grado

Mediante Resolución 8 [cfr. fojas 555], de fecha 6 de enero de 2022, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete declara improcedente la demanda, tras entender que no se ha agotado la vía previa, toda vez que no se ha sometido a consideración de la propia Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa la modificación de las disposiciones particulares cuya inaplicación se ha solicitado, a fin de que sean sus propios integrantes quienes decidan la viabilidad o no de tal prohibición, por lo cual exhortaron a dicha Junta de Propietarios a discutir aquella modificación.

FUNDAMENTOS

Delimitación del asunto litigioso

1. En la presente causa se ha planteado, como *pretensión principal*, que se inaplique al recurrente las siguientes disposiciones de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa, que regulan la tenencia de mascotas en el referido condominio: [i] el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa, que dispone que está prohibido introducir

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

o mantener animales en el condominio; y [ii] el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf Primera y Segunda Etapa, que tipifica como infracción la introducción o el mantenimiento de animales en el

condominio, prohibiendo expresamente tener mascotas en el condominio. Y, como *pretensiones accesorias*, que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa le permita ingresar con sus mascotas a su inmueble, así como que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa se abstenga de dictar cualquier medida que limite el ingreso y/o permanencia a su inmueble con sus mascotas.

2. En ese sentido, y antes de examinar el fondo de la controversia, corresponde examinar si, en el presente caso, concurre o no una causal de improcedencia.

Procedencia de la demanda

Sobre la inexistencia de vías igualmente satisfactorias al proceso de amparo

3. Para este Tribunal Constitucional, y desde un análisis objetivo, ningún proceso ordinario se encuentra en la aptitud de dar solución al problema jurídico materia de discusión. Por lo tanto, no corresponde aplicar la causal de improcedencia tipificada en el numeral 2 del artículo 7 del Nuevo Código Procesal Constitucional, que regula en su integridad lo previsto en el numeral 2 del artículo 5 del ahora derogado Código Procesal Constitucional.

Sobre la inexistencia de un plazo para la interposición de la presente demanda

4. De otro lado y en opinión de este Tribunal Constitucional, la presunta afectación ostenta naturaleza continuada, pues, mientras no se modifique el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf Primera Etapa, ni el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf, se
CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

mantiene subsistente o prosigue la intervención en los derechos fundamentales invocados en la demanda. En todo caso, el análisis de si esas restricciones son o no compatibles con la Constitución, es un asunto que deberá ser analizado en el fondo de la controversia.

5. Por ese motivo, este Tribunal Constitucional considera que la presente demanda no se encuentra sujeta a un plazo de prescripción, conforme a lo indicado en el numeral 3 del artículo 44 del ahora derogado Código Procesal Constitucional, en vigor al

momento de la presentación de esta. En consecuencia, no resulta de aplicación la causal de improcedencia contemplada en el numeral 7 del artículo 7 del Nuevo Código Procesal Constitucional, que regula en su integridad lo normado en el numeral 10 del artículo 5 del ahora derogado Código Procesal Constitucional.

Sobre la inexistencia de una vía previa

6. Aunque la parte emplazada sostiene que el actor debió convocarla a conciliar extrajudicialmente, este Tribunal Constitucional entiende que dicha aseveración carece de fundamento, porque ni el Nuevo Código Procesal Constitucional, ni el anterior Código Procesal Constitucional, subordinan la procedencia de la demanda a que, previo a su interposición, se invite a la parte emplazada o agresora a conciliar. Por lo demás, la conciliación no es, como parece entenderlo la emplazada, una vía previa. Esta última implica un procedimiento preliminar que en el caso de autos -y para situaciones como la presente, en la que se solicita la inaplicación de acuerdo privados de convivencia en condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal- no ha sido normado. Consiguientemente, tampoco resulta de aplicación la causal de improcedencia regulada en el numeral 4 del artículo 7 del Nuevo Código Procesal Constitucional, que contempla enteramente lo previsto en el numeral 4 del artículo 5 del ahora derogado Código Procesal Constitucional.

7. En consecuencia, superados los alegatos vinculados con la improcedencia de la demanda, corresponde examinar el fondo del presente caso.

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

Análisis del caso en concreto

Tenencia de mascotas y derechos constitucionales en espacios de cohabitación

8. En primer lugar, es importante referirse a las pautas desarrolladas por este Tribunal en la Sentencia 01413-2017-PA/TC. En aquella oportunidad, el intérprete final de la Constitución sostuvo, en calidad de doctrina jurisprudencial, que

[...] la aplicación de las medidas bajo examen al demandante, que adquirió el inmueble y tenía una mascota antes de la prohibición, no supera el juicio de necesidad y, por consiguiente, no logra superar el test de proporcionalidad, a consecuencia de lo cual las normas contenidas en los artículos 35.8.1 y 35.8.3, relativos a la

prohibición de tenencia de mascotas en el edificio, de adquisición de nuevas mascotas y de uso del ascensor en compañía de ellas, resultan desproporcionadas y configuran una transgresión a los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito en los términos expuestos en la presente sentencia, por lo que corresponde declarar su inaplicación al demandante.

[...] Por último, en cuanto a la prohibición del ingreso o permanencia de visitas con animales al edificio, contenida en el artículo 35.8.2. del Reglamento, se debe recordar que existen animales como los perros guía que constituyen asistencia animal que permite a las personas con discapacidad gozar de plena accesibilidad (Cfr STC 02437-2013-PA/TC f.j. 24). Por ello, prohibir el ingreso o permanencia visitas en compañía de animales no puede significar de ninguna manera restringir la entrada de perros guía al edificio en cual habita el demandante, incluso a sus áreas privadas.

9. La observancia de la doctrina jurisprudencial del Tribunal requiere, evidentemente, que de forma previa se advierta la existencia de un importante nivel de similitud entre los hechos expuestos en el criterio general, y los que se analizan a propósito de un nuevo caso en particular. De este modo, tanto el Poder Judicial como el propio Tribunal Constitucional, al examinar una controversia en la que posiblemente sea de aplicación la doctrina constitucional o el precedente vinculante, tienen que verificar si existen similitudes de relevancia entre el criterio general y el asunto específico bajo análisis. Del mismo modo, corresponde

CAÑETE
JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

explorar la *ratio decidenci* que originó el caso previo y, finalmente, analizar si esa *ratio* resulta aplicable al caso bajo examen, o no.

10. Al respecto, este supremo intérprete de la Ley Fundamental considera que existen importantes diferencias entre los hechos que se examinaron en la Sentencia 01413-2017-PA/TC y los que se advierten en la presente controversia, cuestión que, indudablemente, incide en la aplicación de la *ratio decidendi*: i) en el presente caso, el demandante conocía, al momento de adquirir su propiedad en el Condominio Playa del Golf, que existía una prohibición expresa de introducir o mantener animales, contenida en el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf, así como de la existencia de la tipificación de esta conducta como infracción (artículo 18.8 del mismo reglamento); ii) en la Sentencia 01413-2017-PA/TC, la parte demandante era propietaria de un departamento en el que residía frecuentemente; mientras que, en

el presente caso, la persona se encuentra en un área de habilitación vacacional; iii) no se discute, en esta controversia, alguna circunstancia particular que se derive de alguna discapacidad del recurrente.

i) Consideraciones acerca de la prohibición de introducción o mantenimiento de animales en el complejo vacacional

11. La parte demandante alega, en su escrito de demanda, que la prohibición de introducción o mantenimiento de animales en el complejo vacacional, contenida en el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf, resulta inconstitucional, en la medida en que vulnera su derecho al libre desarrollo de la personalidad y su derecho fundamental al libre tránsito, por cuanto se le está impidiendo, de modo arbitrario, tener sus mascotas en su residencia, así como entrar y salir de su inmueble.

12. Al respecto, el Tribunal Constitucional recuerda que el contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad y del derecho fundamental al libre tránsito de titularidad del demandante, no es absoluto; por lo tanto,

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

eventualmente pueden admitirse intervenciones en los ámbitos de protección de los mismos. Sin embargo, la validez constitucional de tales intervenciones se encuentra subordinada a que dicha restricción resulte justificada y que sea razonable -esto es, que no contravenga el sentido común- y proporcional -es decir, que no sea excesiva-.

13. En efecto, una de las razones que pueden justificar la introducción de restricciones al libre desarrollo de la personalidad o al libre tránsito es, sin duda, la observancia del contenido constitucionalmente protegido de derechos de terceros. En este caso en particular, el Tribunal nota que, a propósito de la prohibición relativa a la tenencia o mantenimiento de animales en un complejo vacacional, se pueden encontrar involucrados derechos como el respeto a la autonomía de la voluntad de los propietarios, manifestado en el interés común en un complejo habitacional, el derecho al descanso y el ocio, o, en algunos casos, la seguridad personal.

14. En relación con el respeto a la autonomía de la voluntad, esta libertad implica, como lo ha recordado este Tribunal, la “capacidad que permite a las personas regular sus intereses y

relaciones coexistentiales de conformidad con su propia voluntad” (Sentencia 00047-2004-AI/TC, fundamento 44). Ciertamente, esta capacidad de gestionar los propios intereses no comprende la posibilidad de habilitar vulneraciones manifiestas a los derechos fundamentales de las partes. Sin embargo, sí otorga un importante margen de acción al titular de la respectiva libertad de decidir lo que más convenga a sus intereses particulares, ya que es él mismo el que debe decidir sobre las cuestiones que afecten o incidan en el desarrollo de su vida.

15. Ahora bien, en esta clase de casos, en los que se encuentran involucradas las opiniones y convicciones de un grupo de propietarios al interior de un complejo vivencial, considera este Tribunal que el derecho a la autonomía de la voluntad se manifiesta en el deber de proteger los intereses del colectivo de personas que, en un inicio, decidieron pertenecer a la Habitación Vacacional Playa del Golf bajo el cumplimiento de ciertas condiciones y mandatos, entre los que se encuentra,

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

evidentemente, la prohibición de introducir o mantener animales. De hecho, como ha recordado este Tribunal, en el marco del derecho constitucional a la libre asociación también se reconoce “la facultad de que la asociación creada se dote de su propia organización, la cual se materializa a través del estatuto. Tal estatuto representa el *pactum associationis* de la institución creada por el acto asociativo y, como tal, vincula a todos los socios que pertenezcan a la institución social” (Sentencia 03312-2004AA/TC, fundamento 11). Ello implica que el contenido del estatuto o reglamento que se apruebe vincula a todos los integrantes de la entidad respectiva, los cuales han decidido voluntariamente incorporarse a ella.

16. Así, la autonomía, que se deriva de una suerte de principio general de libertad, faculta el surgimiento de una suerte de derecho autónomo, que se deriva de la voluntad de los particulares que se someten a un acuerdo, e implica la posibilidad de disponer de los intereses con un efecto vinculante; lo cual, a su vez, debe originar el surgimiento de un plexo de derechos y obligaciones a cada uno de los intervinientes en el acuerdo. En lo que respecta a esta controversia, decidir pertenecer a un complejo habitacional, conociendo que, en dicho lugar, no habitarán mascotas, es una decisión que puede no ser compartida por otro grupo de personas, pero se trata de una manifestación de voluntad válida que ha sido exteriorizada con la pretensión de ser cumplida por el resto de propietarios. Se trata, en consecuencia, de una decisión que se encuentra dentro del marco de lo constitucionalmente permitido;

esto es, de una situación que no se encuentra ni ordenada ni prohibida por la Ley Fundamental, por lo que las juntas de propietarios, al establecer las reglas y condiciones para la adquisición de los bienes, se encuentran facultadas a prohibir la tenencia o introducción de animales.

17. Ciertamente, no se trata de una situación que no pueda ser enmendada. El Tribunal advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf, el recurrente y las personas que compartan la necesidad de contar con mascotas en el referido complejo tienen habilitada la posibilidad de acudir a los mecanismos existentes para solicitar la modificación del referido

CAÑETE
JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

reglamento. En ese sentido, la tenencia o cuidado de una mascota al interior de la residencia solo podrá ser reconocido con un previo acuerdo con la Junta de Propietarios, el cual es el órgano facultado para la adopción de esta clase de decisiones.

18. Ahora bien, no puede dejar de mencionarse que el derecho a la autonomía de la voluntad no es uno de naturaleza absoluta. Esto implica que las cláusulas o condiciones que se establezcan mediante su uso no deben ser contrarias al ordenamiento jurídico, y particularmente a derechos de terceros. En este caso, es importante destacar que, además del respeto a la voluntad de los propietarios que originariamente formaron parte de la Habitación Vacacional Playa El Golf, la introducción de esta clase de cláusulas en los reglamentos suele relacionarse con el propósito de los propietarios de garantizar su tranquilidad y descanso, así como de preservar la seguridad de las personas que habitan en el referido complejo. Por lo tanto, existen razones que justifican la preservación de la voluntad de la mayoría de propietarios de no tener mascotas al interior de la Habitación Vacacional Playa El Golf.

19. Sin perjuicio de lo expuesto, este Tribunal recuerda que la tenencia de animales domésticos puede ser permitida, siempre y cuando ello se encuentre habilitado previo acuerdo con la junta de propietarios respectiva. En el supuesto que se reconozca esta posibilidad, debe, también, regularse un apartado sobre las medidas indispensables para prevenir y reparar la vulneración de los derechos de terceros que puedan verse perjudicados respecto de posibles agresiones.

20. Precisado lo anterior, este Tribunal también se referirá a las razones adicionales que justifican que no se aplique la doctrina

jurisprudencial fijada en la Sentencia 01413-2017-PA/TC.

ii) Consideraciones acerca del uso del inmueble

21. En segundo lugar, este Tribunal nota que, a diferencia de los hechos vinculados con la resolución del Expediente 01413-2017PA/TC, en el presente caso el recurrente se refiere a la posibilidad de tener mascotas al interior de una habilitación vacacional.

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

22. Así, de conformidad con el artículo 1.1 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf, se puede advertir que se regula el “régimen de independización y copropiedad vigente en la Habilitación Urbana para Uso de Vivienda Vacacional Temporal Playa el Golf [...]”. De este modo, a tenor del referido cuerpo normativo, se trata de bienes de uso vacacional, en los que, de hecho, se han implementado diversas áreas e instalaciones comunes. En cambio, en el Expediente 01413-2017-PA/TC se discutía a propósito de un departamento de uso residencial, por lo que los supuestos fácticos que, en su momento, justificaron la expedición de la doctrina jurisprudencial, no concurren en el presente caso.

23. Por otro lado, el artículo 7.7 del reglamento dispone que los propietarios, arrendatarios y usuarios tienen derecho de servirse de los bienes de manera que “no perjudiquen el interés comunitario, ni impidan o limiten el uso legítimo de los demás propietarios respecto de tales bienes o servicios”. Evidentemente, dentro del diseño original del documento, esto también se relaciona con la prohibición de introducir o mantener mascotas o animales al interior del referido complejo habitacional.

iii) Consideraciones acerca de alguna eventual situación de discapacidad

24. En tercer lugar, en esta controversia no se discute la concurrencia de alguna eventual situación de discapacidad que pueda justificar la existencia de un tratamiento diferenciado.

25. En efecto, en la Sentencia 01413-2017-PA/TC se hizo hincapié en que, aparte de los vínculos afectivos y emocionales que pueden desarrollarse con las mascotas, para ciertas personas ellas son un apoyo determinante en el despliegue de actividades diarias, como puede ocurrir, por ejemplo, con los perros-guía para personas con discapacidad.

26. En el presente caso, el Tribunal advierte que, a la luz de los fundamentos expuestos en la demanda y en el recurso de agravio constitucional, no se ha expuesto la concurrencia de alguna discapacidad que justifique la tenencia, de forma excepcional, de

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

una mascota. Sin perjuicio de ello, este Tribunal recuerda que, en esa clase de casos, los reglamentos que se expidan deben garantizar que las personas con discapacidad cuenten con todos los apoyos y ajustes que sean necesarios para desarrollarse sin necesidad de intervención de terceros.

27. Por ello, no se advierte que la entidad demandada haya vulnerado los derechos alegados por el recurrente.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda.

Publíquese y notifíquese.

SS.

MORALES SARA VIA PACHECO ZERGA
MONTEAGUDO VALDEZ

**PONENTE MONTEAGUDO VALDEZ
JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER**

VOTO SINGULAR DEL MAGISTRADO GUTIÉRREZ TICSE

Con el debido respeto por la opinión emitida por mis colegas, en el presente caso, estimo que la demanda debe declararse **FUNDADA**. Mis razones son las siguientes:

Línea jurisprudencial de protección del bienestar animal

1. La protección que ofrece nuestro modelo constitucional hacia los animales y mascotas no constituye un tema nuevo en la jurisprudencia de este Tribunal. Al respecto, cabe aclarar que si bien el enfoque antropocentrista es el que prima en nuestra Constitución muestra de ello sería el artículo 1 donde se consagra que "la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado"; tal concepción personalista no ha sido impedimento para que se dicten diversas normas o se desarrollen múltiples figuras que coadyuven a la defensa del medio ambiente y del bienestar animal.

2. Así las cosas, desde la sentencia 00042-2004-AI se ha señalado que

“(...) el ser humano debe actuar en armonía y en convivencia pacífica con los demás seres vivos que lo rodean, en la medida que debe asumir una actuación responsable frente a ellos; especialmente frente a los animales”.

“no existe ningún argumento racional que justifique el que el ser humano someta a torturas, tratos crueles y dé muerte, innecesariamente, a los animales; (...) Tal actitud es contraria con la ética y contra la dignidad y la naturaleza racional y emotiva del propio ser humano, pues el respeto a los animales por parte de toda persona halla su fundamento también en el respeto mutuo que se deben los hombres entre sí” (fundamento jurídico 25 y 28 respectivamente).

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

3. Posteriormente, en la STC 07392-2013-PATC se profundizó en el fundamento axiológico de esta protección del bienestar animal, señalando expresamente en los fundamentos 22 y 23 lo siguiente:

“Si el sufrimiento físico que puede sentir un ser humano es una razón de peso para que exista un deber jurídico de no causarle sufrimiento físico ¿por qué habría que restringir esta consideración a otros seres distintos de los humanos con las mismas capacidades de sentir?”

“(...) Los animales no humanos, por ejemplo, los animales vertebrados domésticos o silvestres mantenidos en cautiverio, sí poseen el interés más elemental de todos los seres vivos: el que no se les haga sufrir injustificadamente. Es verdad que el sufrimiento físico de los humanos puede ser, ciertamente, mucho más intenso que el de los otros animales, dada su comprensión de las circunstancias a las que son sometidos y de las consecuencias que ello pudiera acarrear en el futuro; pero debemos tener presente que, aunque esta característica no esté presente en los demás animales, dicha ausencia no anula la relevancia moral de su sufrimiento en el despliegue de deberes para con ellos”.

4. En razón a ello, es posible afirmar que existe un deber jurídico constitucional de protección a los animales, y de manera más específica aun, a los animales domésticos. Sin embargo, resaltar este deber hacía ellos no es equivalente a afirmar que estos deban superar su condición de objetos de derecho, lo cual claramente permitiría que su tenencia sea objeto de regulaciones.

5. De manera más reciente, este colegiado se ha pronunciado

sobre la tenencia de mascotas como una manifestación del derecho de libre desarrollo a la personalidad (STC N° 01413-2017-PA/TC), destacando que corresponde a cada persona decidir si tiene o no una mascota, en relación a su plan de vida. Ahora bien, para que las medidas cuestionadas en el caso puedan restringir el derecho fundamental a tener una mascota, debían someterse al famoso *test* de proporcionalidad. Finalmente, se concluyó que dos de las medidas analizadas en el caso (prohibición de tener mascotas en

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

un edificio multifamiliar y de hacer uso del ascensor con estas) no superaban el juicio de necesidad ya que existía una amplia gama de medidas menos gravosas por las cuales optar en lugar de las prohibiciones cuestionadas. Cabe resaltar que lo analizado en la STC N° 01413-2017-PA/TC constituye doctrina jurisprudencial vinculante.

Sobre la doctrina jurisprudencial vinculante

6. La sentencia en mayoría postula una tesis consistente en la no aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el Exp. N° 01413-2017-PA/TC a razón de una supuesta diferencia entre el caso allí estudiado y el caso materia de este proceso. Antes de debatir dicha tesis, es necesario realizar algunas precisiones conceptuales.

7. Primero, la figura de la doctrina jurisprudencial vinculante se encuentra actualmente regulada tanto en la Primera Disposición Final de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional como en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Código Procesal Constitucional del 2021.

8. Asimismo, el Tribunal ha señalado en su momento que "Por doctrina constitucional debe entenderse en este punto: a) las interpretaciones de la Constitución realizadas por este Colegiado, en el marco de su actuación a través de los procesos, sea de control normativo o de tutela de los derechos fundamentales; b) las interpretaciones constitucionales de la ley, realizadas en el marco de su labor de control de constitucionalidad. En este caso, conforme lo establece el artículo VI del Título preliminar del Código Procesal Constitucional, una ley cuya constitucionalidad ha sido confirmada por el Tribunal, no puede ser inaplicada por los jueces en ejercicio del control difuso, a menos, claro está, que el Tribunal sólo se haya pronunciado por su constitucionalidad formal; c) las proscripciones interpretativas, esto es las "anulaciones" de determinado sentido interpretativo de la ley realizadas en

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

aplicación del principio de interpretación conforme a la Constitución (...)” (STC 4853-2004-PA/TC).

9. En otras palabras, la doctrina jurisprudencial vinculante busca desarrollar una interpretación o criterio específico sobre algún precepto o principio constitucional; siendo precisamente ésta su diferencia con el precedente vinculante, el cual sí provee reglas sustanciales y/o procesales a aplicarse en supuestos de hecho iguales.

10. Ahora, si bien la doctrina jurisprudencial vinculante no exige una identidad total en los casos donde se aplica, es necesario resaltar que el caso materia de autos es sustancialmente idéntico al caso que originó la STC 01413-2017-PA/TC.

11. Las diferencias alegadas en la sentencia en mayoría no resultan relevantes ya que tanto la fecha de origen de la prohibición como el uso vacacional de un domicilio no constituyen elementos suficientes para justificar que no se analice la supuesta desproporcionalidad de una medida. Igualmente, también es falsa la supuesta diferencia relacionada con una situación de discapacidad ya que en el caso analizado en la STC 01413-2017PA el demandante no padecía ninguna discapacidad y ninguno de sus alegatos se relacionó a este tema.

Sobre el caso materia de análisis constitucional

12. El demandante solicita que se inaplique las disposiciones de la emplazada Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf (Primera Etapa), que regulan la tenencia de mascotas en el condominio donde reside, esto es, el artículo 7.3.6 del reglamento interno, que dispone que está prohibido introducir o mantener animales en el condominio y el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf, que tipifica como infracción la introducción o el mantenimiento de animales en el condominio, prohibiendo expresamente tener mascotas. Asimismo, pide que se permita ingresar con mascotas a su inmueble, así como que la emplazada se abstenga de dictar cualquier medida que limite el ingreso y/o permanencia a su inmueble con sus mascotas.

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

13. En primer término, este Tribunal Constitucional recuerda que en la STC 01413-2017-PA/TC fijó, como doctrina jurisprudencial de obligatorio cumplimiento, que la prohibición absoluta de tener mascotas menoscaba tanto el derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad como el derecho

fundamental al libre tránsito; no obstante ello, la emplazada se ha negado a seguir tal criterio, llegando incluso a negar la vinculatoriedad de una doctrina jurisprudencial, lo que denota un inaceptable desconocimiento del rol del Tribunal Constitucional en cuanto supremo intérprete de la Constitución y garante, en última instancia, de su contenido material y axiológico así como del respeto de los derechos fundamentales.

14. En segundo término, conviene recordar que los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito, como cualquier otro derecho fundamental, no son absolutos y pueden ser restringidos en la medida en que dichas restricciones sean razonables y proporcionales así como dictadas en estricta observancia del debido proceso. A pesar de esto, la sentencia en mayoría no realizó ningún análisis para determinar la razonabilidad de las prohibiciones cuestionadas, sino que se limitó a invocar la autonomía privada de las partes.

15. Atendiendo a lo anterior, considero que la proscripción absoluta de tenencia de mascotas para propietarios de un inmueble resulta a todas luces inconstitucional, en concordancia con lo establecido en la STC 01413-2017-PA/TC. No obstante, el hecho de que resulte inconstitucional la proscripción absoluta de tenencia de mascotas no significa que la tenencia de animales de compañía en el condominio no pueda ser objeto de limitaciones —razonables y proporcionales—, tanto en las áreas privadas como en las áreas comunes del condominio, a fin de que la convivencia discorra dentro de los márgenes del mutuo respeto y la tolerancia.

Sobre la parte del fallo

Por ello, mi voto es por:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda, al haberse vulnerado los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito.

EXP. N.º 00949-2022-PA/TC

CAÑETE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

En tal sentido, corresponde **INAPLICAR** el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf (Primera Etapa) y el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf (Primera y Segunda Etapa).

2. **ORDENAR** a la emplazada convocar, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, a los propietarios a fin de regular la tenencia de mascotas observando lo señalado en el presente voto.

3. **CONDENAR** a la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf al pago de los costos del proceso.

S.

GUTIÉRREZ TICSE

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

VOTO SINGULAR DEL MAGISTRADO DOMÍNGUEZ HARO

Con el debido respeto por la opinión discrepante, en el presente caso, estimo que la demanda debe declararse **FUNDADA**. Mis razones son las siguientes:

Protección constitucional de los animales y de las mascotas

1. La protección constitucional que debe otorgarse a los animales, las mascotas, los límites a dicha protección, la discusión de si deben ser considerados sujetos de derecho y el establecimiento de deberes jurídicos respecto a ellos, son tópicos de actualidad jurídica en el escenario constitucional, y ha merecido diversos pronunciamientos por parte no solo del Tribunal Constitucional peruano, también de otras altas cortes de cierre. Además -es bueno precisarlo dado sus alcances e implicancias - algunos de estos aspectos y otros conectados con el tema propuesto están ya regulados en determinados textos constitucionales.

2. A nivel de derecho comparado, en México, por ejemplo, la Constitución Política de la Ciudad de México prescribe la protección a los animales en términos de reconocimiento como “seres sintientes” y merecedores de un “trato digno”. Así, preceptúa literalmente lo siguiente: *“toda persona tiene un deber ético y obligación jurídica de respetar la vida y la integridad de los animales; éstos, por su naturaleza son sujetos de consideración moral. Su tutela es de responsabilidad común”* (numeral 13.b.1.). A su turno, en otras Constituciones si bien no hay una referencia directa a los animales, si se establece una protección a través de la defensa del derecho al medio ambiente. Este es el caso de Bolivia y de Brasil. De un lado, en la Constitución Política de Bolivia se afirma en los términos siguientes: *“las personas tienen derecho a un medio ambiente saludable, protegido y equilibrado. El ejercicio de este derecho debe permitir a los individuos y colectividades de las presentes y futuras generaciones, además de otros seres vivos, desarrollarse de manera normal y permanente”* (artículo 33). Además, esta Constitución dispone los deberes de bolivianas y bolivianos de

“proteger y defender un medio ambiente adecuado para el

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

desarrollo de los seres vivos” (artículo 108, numeral 16), y ordena como competencia exclusiva de los gobiernos municipales autónomos *“preservar, conservar y contribuir a la protección del medio ambiente y recursos naturales, fauna silvestre y animales domésticos”* (artículo 302, numeral 5). En el caso de la

Constitución de Brasil, en el capítulo referido al medio ambiente se señala que corresponde al poder público *“proteger la fauna y la flora, prohibiéndose, de conformidad con la ley, prácticas que comprometan su función ecológica, provoquen la extinción de especies o sometan a los animales a crueldad”* (artículo 225, apartado VII). En similar sentido, otras constituciones de la región regulan la protección constitucional a la “diversidad biológica”, como son los casos de Argentina (artículo 41), Venezuela (artículo 127) y Perú (artículo 68).

3. En adición a lo anterior, la protección a los animales se ha materializado en el plano legislativo. Tal es el caso de Colombia, con la Ley 84, sobre protección de los animales (1989); Chile, con la Ley 20.380 sobre Protección de Animales (2009); Paraguay con la Ley 4.840/13, de Protección y Bienestar Animal (2017); México, con la Ley de Protección a los Animales de la Ciudad de México (2002), entre otras. En este grupo de países se encuentra también Perú, con la Ley de Protección y Bienestar Animal (2016), cuya finalidad es la de *“(…) garantizar el bienestar y la protección de todas las especies de animales vertebrados domésticos o silvestres mantenidos en cautiverio, en el marco de las medidas de protección de la vida, la salud de los animales y la salud pública”* (artículo 2).

4. Por su parte, en la órbita jurisprudencial, el Tribunal Constitucional peruano se ha pronunciado también a través de su jurisprudencia sobre diversos aspectos relacionados con los animales y el derecho al libre desarrollo de la personalidad, la protección de la diversidad biológica, la prohibición de la crueldad y el maltrato animal, la tenencia de animales y mascotas, los límites y alcances a tal tenencia, los derechos humanos involucrados en relación con los animales, los perros guía como ajuste razonable para las personas con discapacidad visual, la experimentación con animales, las ferias taurinas, entre otras aristas temáticas. Dado la naturaleza del Derecho y de la

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

jurisprudencia en constante evolución -adaptándose a los nuevos retos sociales y culturales-, muchos de esos asuntos no son aspectos cerrados y, por ende, aún quedan temas por definir.

5. En esa línea, la protección a las mascotas, en el entendido que la tenencia de una mascota es una manifestación del derecho al libre desarrollo de la personalidad, puede tener un significado importante en el plan de vida de la persona, desarrollando determinados vínculos afectivos y emocionales. En efecto, permítasenos señalar que la interacción ser humano-mascota, persona-perro, esto es, vivir al lado de un “compañero leal” puede originar mejoras en la calidad de vida de la persona, incluso ayudar

con sus habilidades emocionales y sociales. La frase “una casa no es un hogar sin una mascota” cobra hoy mayor sentido en un planeta cargado de estrés y tragedias.

Sobre el caso materia de examen constitucional

6. El demandante solicita que se inaplique las disposiciones de la emplazada Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf (Primera Etapa), que regulan la tenencia de mascotas en el condominio donde reside, esto es, el artículo 7.3.6 del reglamento interno, que dispone que está prohibido introducir o mantener animales en el condominio y el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf, que tipifica como infracción la introducción o el mantenimiento de animales en el condominio, prohibiendo expresamente tener mascotas. Asimismo, pide que se permita ingresar con mascotas a su inmueble, así como que la emplazada se abstenga de dictar cualquier medida que limite el ingreso y/o permanencia a su inmueble con sus mascotas.

7. Sobre el particular, debemos recordar que en la sentencia del Expediente 07392-2013-HC (caso Horse Brown SAC), fundamento 38, el Tribunal dejó dicho que, “en la medida que el derecho al libre desarrollo de la personalidad protege la libertad de actuación de toda persona orientada a alcanzar su propia realización personal, la opción por la asistencia animal en el caso de personas con discapacidad, **la tenencia de una mascota a título personal o en el seno familiar**, así como la decisión de **JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER**

contribuir, a nivel individual o colectivo, con la protección y resguardo de aquellos animales domésticos desamparados o animales nativos o exóticos en peligro, constituyen parcelas de libertad o facultades consustanciales con la estructuración y realización de la vida privada y social de una persona, las mismas que, en cuanto tales, se encuentran sustraídas a cualquier intervención estatal o particular que no sea razonable ni proporcional para la salvaguarda y efectividad del sistema de valores que la misma Constitución consagra”.

8. Asimismo, y especialmente, debe señalarse que el Tribunal Constitucional en la sentencia dictada en el Expediente 014132017-PA/TC (caso Juan Ruelas Noa), donde se examinó el reglamento interno de un edificio residencial, fijó, como doctrina jurisprudencial de cumplimiento obligatorio, que la prohibición absoluta de tener mascotas menoscaba tanto el derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad como el derecho al libre tránsito, derechos consagrados en los incisos 1 y 11 del artículo 2 de la Constitución.

9. En ese sentido, negar, de plano, la posibilidad de que el propietario de un inmueble sujeto a reglas de propiedad horizontal tenga mascotas resulta a todas luces desproporcionado, más aún si se ha desarrollado determinados vínculos afectivos y emocionales, y, por ende, reñido con la Constitución; por lo que debe ser inaplicada; sin embargo, el hecho de que resulte inconstitucional la proscripción absoluta de tenencia de mascotas no significa que la tenencia de animales de compañía en el condominio no pueda ser objeto de limitaciones razonables y proporcionales, tanto en las áreas privadas como en las áreas comunes del condominio, a fin de que la convivencia discurra dentro de los márgenes del respeto mutuo. Y es que, así como la prohibición absoluta de tenencia de mascotas es irrazonable; también resulta inconstitucional la ausencia de limitaciones o reglas razonables a la permanencia de mascotas.

10. En consecuencia, considero que corresponde inaplicar el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf (Primera Etapa), así como el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de

JUAN ENRIQUE MARTÍN PENDAVIS PFLUCKER

Convivencia del Condominio Playa del Golf (Primera y Segunda Etapa), en la medida que no permiten la compañía de mascotas en la residencia del recurrente.

11. Asimismo, se debe ordenar a la junta de propietarios emplazada convocar a sus integrantes a fin de regular la tenencia de mascotas, observando tanto la doctrina jurisprudencial vinculante del Expediente 01413-2017-PA/TC como la razonabilidad y la proporcionalidad de las medidas que puedan adoptarse, a fin de armonizar el interés individual del residente que tiene mascotas con los intereses del resto de vecinos, invitados y trabajadores del condominio.

Sobre la parte del fallo

Por ello, mi voto es por:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda, al haberse conculcado los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito. En tal sentido, corresponde **INAPLICAR** el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf (Primera Etapa) y el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf (Primera y Segunda Etapa).

2. **ORDENAR** a la emplazada convocar, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, a los propietarios a fin de regular la tenencia de mascotas observando lo señalado en el presente voto.

3. **CONDENAR** a la Junta de Propietarios de la Habitación

Vacacional Playa del Golf al pago de los costos del proceso.

S.

DOMÍNGUEZ HARO
PENDAVIS PFLUCKER

VOTO SINGULAR DEL MAGISTRADO OCHOA CARDICH

Con el debido respeto por la posición asumida por mis distinguidos colegas magistrados, discrepo de la sentencia emitida en mayoría

en cuanto desestima por infundada la demanda interpuesta. Desde mi punto de vista la postura por la que se ha optado contiene manifiestas falencias de concepto técnico-jurídico y que en esencia, representa una lamentable regresión en la tutela de los derechos fundamentales asumida en la jurisprudencia garantista de este Colegiado. Las razones que sustentan mi posición, se resumen en lo siguiente:

- Un enfoque anómalo en torno de la aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante Exp. 1413-2017-PA/TC

1). La sentencia en mayoría, pretende validar una tesis consistente en la no aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el **Exp. N° 1413-2017-PA/TC**, so pretexto que la controversia que ahora se discute sería supuestamente distinta a la de aquel caso anterior. Pues bien, independientemente de que dicha consideración resulte totalmente errónea como más adelante lo veremos, la sola afirmación de que no se aplica la doctrina porque el presente caso no es igual o similar al anteriormente referido proceso, configura un manifiesto error conceptual en torno de lo que constituye o como se utiliza la doctrina jurisprudencial vinculante.

2). En efecto, la sentencia en mayoría propugna una discutible analogía entre lo que representan el precedente constitucional y la doctrina jurisprudencial, según la cual dichas técnicas se aplicarían solo y exclusivamente a los supuestos de hecho iguales o similares a los del caso que les dieron origen (cfr. al respecto, lo señalado en los fundamentos 9, y 10 principalmente, y por extensión, lo expuesto de los fundamentos 21 a 26 de la sentencia). De ser cierta esta posición no existiría prácticamente ninguna diferencia entre una y otra técnica y todo intento por distinguirlas sería virtualmente ocioso lo que no se condice ni con el régimen jurídico diferenciado que siempre han tenido (el precedente se instituye en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal del 2004 y se ratifica en artículo VI del Título Preliminar del Nuevo Código Procesal Constitucional del 2021, mientras que la doctrina empieza regulándose en la Primera Disposición Final de la antigua Ley **PENDAVIS PFLUCKER**

Orgánica del Tribunal Constitucional N° 26435, posteriormente en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional del 2004 y actualmente tanto en la Primera Disposición Final de la vigente Ley Orgánica del Tribunal Constitucional N° 28301 como en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Código Procesal Constitucional del 2021) ni con el tratamiento dispensado a nivel de nuestra jurisprudencia.

3). A diferencia del **precedente vinculante** que responde tanto en su fundamento como en su proceso aplicativo a un supuesto de hecho o controversia que pretende solucionarse a partir de la respuesta dispensada por determinadas reglas de imperativo cumplimiento y por esa misma razón el precedente solo puede ser aplicado a casos iguales de aquel en que fue generado, la **doctrina jurisprudencial es totalmente distinta en justificación y alcances**. Esta última no nace para ser invocada en un solo tipo de casos, sino para desarrollar criterios o interpretaciones de los preceptos, principios y derechos constitucionales. De allí que cuando aquella se aplica, poco o nada tiene que ver la similitud o identidad del caso que le dio origen, sino la pertinencia del criterio establecido frente a una determinada problemática o incertidumbre jurisprudencial. En otras palabras, la comparación que pretende propugnarse entre lo resuelto en el Exp. N° 1413-2017-PA/TC y el presente caso, para enseguida afirmar que no hay identidad entre la una y la otra, es absolutamente cuestionable por no decir totalmente impertinente.

4). Conviene recordar al respecto lo que nuestro Colegiado dijo en su momento y de modo enfático en torno de lo que representa la técnica sobre la que aquí precisamente se comenta:

Por doctrina constitucional debe entenderse en este punto: a) las interpretaciones de la Constitución realizadas por este Colegiado, en el marco de su actuación a través de los procesos, sea de control normativo o de tutela de los derechos fundamentales; b) las interpretaciones constitucionales de la ley realizadas en el marco de su labor de control de constitucionalidad. En este caso, conforme lo establece el artículo VI del Título preliminar del Código Procesal Constitucional, una ley cuya constitucionalidad ha sido confirmada por el Tribunal, no puede ser inaplicada por los

PENDAVIS PFLUCKER

jueces en ejercicio del control difuso, a menos, claro está, que el Tribunal sólo se haya pronunciado por su constitucionalidad formal; c) las proscricciones interpretativas, esto es, las "anulaciones" de determinado sentido interpretativo de la ley realizadas en aplicación del principio de interpretación conforme a la Constitución... (fundamento 15 de la ejecutoria recaída en el Exp. 4853-2004-PA/TC).

5). Como puede apreciarse, nuestro Colegiado no ha sostenido que la doctrina jurisprudencial imponga una presunta relación de causalidad entre el caso que origina la doctrina y lo que constituye esta última. Y no podría ser de otra manera, dado que, a diferencia

del precedente, donde la existencia de una regla o conjunto de reglas, obliga a que su aplicación se circunscriba a determinados supuestos de hecho, la doctrina se hizo para establecer criterios interpretativos sobre los contenidos constitucionales, no para ser usada como una fórmula de limitación o condicionamiento solo para determinado tipo de casos. O la doctrina es fundamento explicativo sobre lo que la Constitución o las leyes interpretadas de conformidad con la Constitución en el fondo establecen o simplemente deja de ser doctrina. Así de simple.

6). Cabe señalar que ejemplos ilustrativos de sentencias emitidas por nuestro Colegiado y que establecieron doctrina jurisprudencial hay por decenas y vienen de todas las composiciones con las que hasta la fecha se ha contado. Solo a modo de referencia y por ser pertinentes a lo que aquí se discute citaremos algunas de las muchas en las que se corrobora plenamente lo afirmado.

a). En el año 1996 y a poco de haber entrado en funciones nuestro Colegiado, se estableció, mediante sentencia emitida en el Exp. N° 0646-1996-PA/TC y a título de doctrina jurisprudencial, criterios de observancia obligatoria en materia de la entonces llamada caducidad, vías previas e impuesto mínimo a la renta, los que luego serían seguidos por la ejecutoria 0485-1996-PA y diversos casos posteriores, sin que estos últimos, hayan sido sean matemáticamente idénticos.

b). En el año 1997 y mediante ejecutoria N° 020-1995-AA/TC, nuestro Colegiado sentó doctrina en torno del concepto **PENDAVIS PFLUCKER**

procedimiento regular a los efectos de determinar la procedencia del amparo contra resoluciones judiciales, criterio que sería recogido por diversos casos posteriores como el resuelto mediante Exp. 0611-1997-AA, sin que las controversias ulteriores hayan sido tampoco iguales.

c). Doctrina constitucional indicativa se produce en el año 1999 con motivo de la ejecutoria expedida en el Exp. N° 0612-1998PA/TC y en la que se establecen pautas sobre la procedencia del régimen procesal conocido como amparo contra amparo que posteriormente serían ratificadas e incluso ampliadas mediante diversos procesos posteriores como los resueltos en los Exps. N° 0200-2002-PA/TC, N° 127-2002-AA, N° 564-2002-AA/TC sin que la materia en debate respondiera a supuestos exactamente iguales.

d). Situación similar se presentó en el año 2000 al establecerse mediante la sentencia recaída en el Exp. 1211-1999-PA/TC

discernimientos doctrinarios sobre las fuentes normativas que pueden ser utilizadas para limitar un derecho fundamental y que luego serían reiterados, entre otras, por la ejecutoria emitida en el Exp. N° 057-1998-PA que, de hecho, era un proceso con una controversia totalmente distinta a su predecesora.

e). En el año 2003 y mediante ejecutoria recaída en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC nuestro Colegiado sentaría importante doctrina en relación a los contenidos de la Constitución Económica, los mismos que a posteriori se reiterarían en una multiplicidad de casos evidentemente dotados cada uno de sus propias peculiaridades, como por ejemplo ocurrió en el Exp. 3315-2004-PA/TC referido a temas como la libre competencia y la protección del consumidor.

f). En el año 2004 y mediante la sentencia emitida en el Exp. N° 2366-2003-PA/TC se establecerían criterios doctrinarios sobre el llamado amparo electoral. Esta postura sería luego ratificada en casos ulteriores como los resueltos en los Exps. N° 58542005-PA/TC o N° 2730-2006-PA/TC. Las controversias planteadas en estos últimos tampoco fueron iguales a las de la ejecutoria inicial.

PENDAVIS PFLUCKER

g). En el año 2005 y a través de la sentencia recaída en el Exp N° 4107-2004-PHC/TC el Tribunal Constitucional establecería importante doctrina sobre las excepciones a la regla de firmeza en los procesos de habeas corpus contra resoluciones judiciales la misma que sería posteriormente ratificada vía diversos pronunciamientos, como el recaído en el Exp. N° 3300-2012PHC/TC sin que la controversia de fondo en dicha causa posterior haya sido la misma.

h). En el año 2007 el Tribunal Constitucional dejara sentada su doctrina sobre el reconocimiento del derecho fundamental agua potable como atributo de carácter innominado vía su sentencia emitida en el Exp. N° 6546-2006-PA/TC, interpretación que sería posteriormente reiterada en casos tan disimiles como los resueltos en los Exps. N° 6534-2006-PA/TC y N° 3668-2009PA/TC.

i). Ejecutoria que establecería importante doctrina jurisprudencial sobre la discriminación de la que eran objeto las alumnas embarazadas sería la emitida en el año 2009 vía el Exp. N° 5527-2008-PHC/TC. Esta postura será ratificada en el caso resuelto mediante Exp. N° 1423-2013-PA, sin que los supuestos de hecho hayan sido exactamente iguales.

j). Mucho más cercana será la doctrina establecida en el año 2020 mediante la sentencia emitida en el Exp. N° 0367-2016PHC/TC y que estableció importantísimas pautas en torno al uso del propio idioma durante el curso de los procesos, las mismos que han sido ratificadas mediante posteriores pronunciamientos como, por ejemplo, el recaído en el Exp. N° 3703-2019-PHC/TC, para mayor significación, emitido por la actual composición de nuestro Colegiado.

7). Este breve recuento, que por cierto es solo una síntesis indicativa, no hace otra cosa que evidenciar que la aplicación de la doctrina jurisprudencial, no tiene nada que ver con la supuesta identidad entre los casos o controversias a la manera como lo entiende la sentencia en mayoría, que en este punto y en clara distorsión de los conceptos insiste en confundir la técnica comentada con la del precedente constitucional.

PENDAVIS PFLUCKER

- Una errónea percepción de lo que el Tribunal Constitucional sostuvo en la sentencia recaída en el Exp. N° 1413-2017PA/TC para evitar análisis de razonabilidad

8). Pero lo que en realidad observamos en la ejecutoria que origina nuestra discrepancia no es el hecho de que el presente caso sea en el fondo uno realmente distinto o totalmente diferenciado del resuelto en el Exp. N° 1413-2017-PA/TC, el problema es que el caso sí es sustancialmente semejante, con lo cual el error en que se incurre termina siendo doble, pues ya no solo se confunde categorías como las de la doctrina y el precedente según lo que ya se ha expuesto, sino que peor aún, se malinterpreta lo que el Tribunal Constitucional dijo expresamente en la antes citada ejecutoria constitutiva de doctrina.

9). Efectivamente, de acuerdo con lo dispuesto en el extremo resolutivo 4 del fallo generado en la antes referida sentencia, constituye doctrina jurisprudencial lo señalado en sus fundamentos 19 y 20. Estos últimos (y vale la pena glosarlos) dicen textualmente lo siguiente:

A juicio de este Colegiado, la aplicación de las medidas bajo examen al demandante, que adquirió el inmueble y tenía una mascota antes de la prohibición, no supera el juicio de necesidad y, por consiguiente, no logra superar el test de proporcionalidad, a consecuencia de lo cual las normas contenidas en los artículos 35.8.1 y 35.8.3, relativos a la prohibición de tenencia de mascotas

en el edificio, de adquisición de nuevas mascotas y de uso del ascensor en compañía de ellas, resultan desproporcionadas y configuran una transgresión a los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito en los términos expuestos en la presente sentencia, por lo que corresponde declarar su inaplicación al demandante (fundamento 19).

Por último, en cuanto a la prohibición del ingreso o permanencia de visitas con animales al edificio, contenida en el artículo 35.8.2. del Reglamento, se debe recordar que existen animales como los perros guía que constituyen asistencia animal que permite a las personas con discapacidad gozar de plena accesibilidad (Cfr STC 02437-2013-PA/TC f.j. 24). Por **PENDAVIS PFLUCKER**

ello, prohibir el ingreso o permanencia visitas en compañía de animales no puede significar de ninguna manera restringir la entrada de perros guía al edificio en cual habita el demandante, incluso a sus áreas privadas (fundamento 20).

10). Cualquiera que haya leído con una mínima dosis de prolijidad la sentencia recaída en el Exp. N° 1413-2017-PA/TC, puede apreciar que la controversia que allí se ventiló no tuvo que ver con una situación de discapacidad por parte de quien interpuso la demanda y que impusiera la necesidad de ser apoyado por una mascota o perro guía para poder llegar a su domicilio, sino con un reclamo sustentado en la **razonabilidad** o no de una medida restrictiva adoptada por particulares (la junta de Propietarios del edificio donde residía el demandante) consistente en prohibirle la tenencia de mascotas al interior de su domicilio o de poder acompañarse de las mismas utilizando ciertos servicios como ascensores. Que, al momento de establecerse la doctrina jurisprudencial, se haya colocado en su fundamento 20 una consideración adicional específicamente referida a las situaciones especiales de discapacidad de personas y el apoyo de mascotas en tales contextos, no significa que ese aspecto sea la cuestión controvertida que se haya discutido en sede constitucional. Lo esencial era definir si las restricciones para la tenencia de animales domésticos al interior de un domicilio, tenían o no justificación razonable y para eso precisamente, fue creado el fundamento 19, si se quiere, el verdaderamente central o pertinente, como *ratio decidendi*, para la solución de dicha causa.

11). En el caso del que ahora conoce el presente Colegiado, nuevamente plantea como asunto central de debate determinar si las medidas de restricción aplicadas sobre el recurrente, consistentes en prohibirle que pueda tener animales de compañía

en su domicilio o prohibirle incluso el acceso de las mismas hacía su interior, resultan o no razonables, imputándose como responsables de dicha transgresión, otra vez, a un grupo de particulares (la junta de propietarios de la habilitación vacacional Playa del Golf). En otras palabras, la discusión de ahora, si no es idéntica, es notoriamente similar o parecida a la del pasado.

12). Ahora bien, curiosamente mis colegas de la mayoría, en su afán de establecer diferencias entre el caso actual y el caso anterior señalan textualmente que

PENDAVIS PFLUCKER

i) en el presente caso, el demandante conocía, al momento de adquirir su propiedad en el Condominio Playa del Golf, que existía una prohibición expresa de introducir o mantener animales, contenida en el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf, así como de la existencia de la tipificación de esta conducta como infracción (artículo 18.8 del mismo reglamento); ii) en la STC 01413-2017-PA, la parte demandante era propietaria de un departamento en el que residía frecuentemente; mientras que, en el presente caso, la persona se encuentra en un área de habilitación vacacional; iii) no se discute, en esta controversia, alguna circunstancia particular que se derive de alguna discapacidad del recurrente (fundamento 10 de la sentencia).

13). Con relación a la primera supuesta diferencia que se invoca, no encontramos ninguna situación que pueda reputarse como determinante o decisiva. Que la prohibición a la tenencia de mascotas en los departamentos haya sido posterior (como ocurría en el caso del Exp. N° 1413-2017-PA/TC) o anterior (como ocurre en el presente caso) no es relevante, pues lo que se evalúa no es la fecha desde cuando aquellas rigen, sino el carácter irrazonable y por ende inconstitucional de las mismas. Pretender que porque en un caso las reglas aparecen en el camino y en el otro ya existían, para a partir de eso desestimar la posibilidad de analizar la razonabilidad su contenido, equivale a sostener que la arbitrariedad se legitima o valida si *prima facie* se le consiente.

14). La segunda supuesta diferencia, resulta manifiestamente insustentable. En efecto, no nos explicamos que tiene que ver el hecho de que un domicilio sea cotidiano o transitorio para efectuar distingos que permitan justificar la arbitrariedad. Que se sepa en cualquier caso al domicilio se le atribuyen las mismas características con independencia del momento en que se le utilice. Incluso nuestra

propia jurisprudencia ha sido totalmente enfática en asumir un concepto amplio del domicilio o morada como lo evidencian con toda precisión y sin que quede ningún margen de duda ejecutorias como las recaídas en los Expedientes N° 4085-2008-PHC/TC (fundamentos 3, 4 y 5), N° 6558-2015PHC/TC (fundamento 4); N° 2466-2019-PA/TC (fundamento

PENDAVIS PFLUCKER

11). Pretender refugiarse en lo dispuesto en un reglamento de carácter privado (fundamentos 22 y 23 de la sentencia en mayoría) para extraer conclusiones de lo que representa un derecho fundamental, representa un restrictivo enfoque para concebir estos derechos. Sobre esta peculiar manera de razonar, que desconoce la eficacia de los derechos fundamentales en las relaciones entre los privados, volveremos más adelante.

15). La tercera supuesta diferencia es absolutamente impertinente. Tal como se ha dicho anteriormente, es suficiente con efectuar una lectura elementalmente seria, en la causa resuelta en el Exp. N° 1413-2017-PA/TC, para verificar que no se reclamó, en ningún momento, respecto de un presunto estado de discapacidad por parte del demandante. En otras palabras, en dicho proceso al igual que en el actual, ambos demandantes fueron personas que no tenían (o padecían) discapacidad alguna. Si esto es así, como en efecto lo es, no sabemos entonces hacia donde apunta exactamente este extraño y francamente distópico argumento.

16). Todo parecería indicar que nos encontramos ante un enfoque que no asume la eficacia *erga omnes* de los derechos fundamentales, y en consecuencia su extensión a las relaciones entre particulares.

- La doctrina de la eficacia horizontal de los derechos (*Drittwirkung*) y el giro regresivo en la tutela derechos fundamentales en las relaciones entre privados sostenida la sentencia en mayoría

17). Desde los inicios del funcionamiento de nuestro Colegiado y desde luego, mucho más con el paso de los años, nuestra jurisprudencia ha dejado perfectamente en claro que el discurso cuando de los derechos fundamentales se trata, no es como sucedía en el constitucionalismo decimonónico, uno que solo convierte en su destinatario final al Estado y quienes actúan a nombre del mismo, sino que sus efectos se irradian absolutamente para todos, incluso para los sujetos privados, siguiendo la doctrina alemana conocida como *Drittwirkung*.

18). Así, como los derechos fundamentales son susceptibles de ser vulnerados por sujetos privados, corresponde al ordenamiento jurídico su defensa no solo frente a actos del poder público sino

PENDAVIS PFLUCKER

también frente a los actos lesivos de los particulares. En tanto la Constitución como Norma Suprema vincula a todos por igual y los derechos representan parte esencial de la misma, no es pues aceptable argumentar la existencia de ámbitos exentos de control so pretexto de la autonomía organizativa o la propia autodeterminación privada. Socavaría profundamente la esencia misma del Estado de Derecho el consentir un modelo en el que los atributos, facultades y libertades resulten desconocidos en función de los ámbitos o espacios en los que aquellos puedan ponerse en práctica.

19). Como lo sostuvo en su día este Supremo Tribunal, con relación a la eficacia horizontal de los derechos fundamentales:

La respuesta de un Tribunal comprometido con la defensa de los derechos fundamentales no puede ser otra que afirmar que los derechos también vinculan a los privados, de modo que, en las relaciones que entre ellos se puedan establecer, éstos están en el deber de no desconocerlos. Por cierto, no se trata de una afirmación voluntarista de este Tribunal, sino de una exigencia que se deriva de la propia Norma Suprema, en cuyo artículo 103° enfáticamente ha señalado que constitucionalmente es inadmisibles el abuso del derecho (Cfr. STC. 0858-2003-PA/TC, fundamento 22).

20). Que la jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional ha tenido muy presente el irrestricto respecto a los derechos por parte de los privados ha sido pues una constante a lo largo de toda su historia jurisprudencial y así lo evidencian, además de la ejecutoria anteriormente glosada, una infinidad de sentencias emitidas en todo tipo de casos en los que comportamientos generados por privados han sido cuestionados por lesivos a derechos. Sin ánimo de ser exhaustivo y sólo como referencia indicativa de lo señalado, puede aquí recordarse lo resuelto en los Exps. N° 067-1993-AA/TC; N°

0304-1993-PHC/TC; N° 0331-1996-AA/TC; N°
1112-1998-

AA/TC; N° 0481-2000-AA/TC; N° 0713-2000-AA/TC; N° 11702000-HC/TC; N° 0260-2001-AA/TC; N° 0976-2001-AA/TC; N° 1124-2001-AA/TC; N° 0311-2002-HC/TC; N° 0362-2002-HC/TC; N° 0410-2002-AA/TC; N° 0835-2002-AA/TC; N° 1634-2002-AA/TC; N° 2124-2002-HC/TC; N° 1414-2003-AA/TC; N° 20762003-HC/TC; N° 2260-2003-AA/TC; N° 2279-2003-AA/TC; N° 1612-2003-

AA/TC; N° 0199-2004-AA/TC; N° 1090-2004-AA/TC;
PENDAVIS PFLUCKER

N° 3312-2004-AA/TC; N° 3541-2004-AA/TC; N° 3879-2004AA/TC;
N° 4453-2004-HC/TC; N° 3482-2005-PHC/TC; N° 77042005-
AA/TC; N° 1052-2006-PHD/TC; N° 6730-2006-AA/TC; N° 537-2007-
PA/TC; N° 3574-2007-PA/TC; N° 3978-2007-PA/TC; N° 4063-2007-
PA/TC; N° 4611-2007-AA/TC; N° 5215-2007-AA/TC;
N° 5311-2007-PA/TC; N° 0535-2009-PA/TC; N° 0607-2009AA/TC;
N° 3668-2009-PA/TC; N° 2851-2010-PA/TC; N° 03282011-PA/TC;
N° 2362-2012-PA/TC; N° 2820-2012-PA/TC; N° 4378-2012-PA/TC;
N° 4577-2012-PA/TC; N° 2310-2013-PA/TC;
N° 2437-2013-PA/TC; N° 0194-2014-PHC/TC; N° 1643-2014-
PA/TC; N° 2765-2014-PA/TC; N° 5332-2015-PHC/TC; N°
38822016-PHC/TC; N° 0474-2016-PA/TC; N° 1413-2017-PA/TC, N°
2208-2017-PA/TC.

21). Desde luego, no es esta una fácil o retórica exhibición de jurisprudencia, sino la ratificación absoluta de lo que por largo tiempo y de modo constante y uniforme ha sido una línea de razonamiento que no puede pasar por desapercibida y que se traduce en último término en la premisa de que la Constitución se ha hecho para ser respetada por todos y no sólo por algunos.

22). Que se sepa, la capacidad auto normativa que ostentan los privados no es patente de corso para emanciparse del discurso constitucional y de su escala de razonamientos, como si actuar en nombre de la autonomía significara derogar los derechos y principios fundamentales que se supone nos vinculan a todos, para sustituirlos por aquellos otros derechos y principios que a algunos privados se les antoja. Como señala Blancas invocando la doctrina de la eficacia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares:

La extensión de la eficacia de los derechos fundamentales a las relaciones entre particulares se vislumbra, de este modo, como un límite efectivo frente a la “arbitrariedad privada”, al sujetar las relaciones entre sujetos privados a reglas y límites jurídicos, de forma similar a los límites que el orden jurídico impone al poder del Estado a fin de impedir el abuso de poder.

Por consiguiente, si bien la eficacia horizontal no pretende suprimir el principio de autonomía de la voluntad, le impone límites y marcos dentro de los cuales este debe desenvolverse, esto es, respetando los derechos fundamentales de las partes,

PENDAVIS PFLUCKER

toda vez que la libertad de contratación que es un derecho fundamental no puede erigirse en un derecho superior a los demás derechos fundamentales ni, por tanto, ejercerse en desmedro de estos¹⁹.

23). Sorprende por ello que se cite una sentencia como la recaída en el Exp. N° 3314-2004-PA/TC para avalar dicha postura cuando en dicha ejecutoria y contrario a lo que la sentencia en mayoría pretende ahora deducir, el Tribunal Constitucional precisamente declaró fundada la respectiva demanda, ni más ni menos que por haber actuado la entidad privada entonces emplazada en clara inobservancia de principios constitucionales.

24). La mejor demostración de que lo que ahora se postula es una variante de autarquía donde a partir de la autonomía privada unos derechos se maximalizan al extremo y otros en cambio, se minimizan por completo, lo constituyen los fundamentos 12 y 13 de la decisión en mayoría en donde sin ningún sustento que la sola y simple afirmación, se erige al derecho de asociación como el derecho superior imponiendo todas las relativizaciones posibles del derecho al libre desarrollo de la personalidad e incluso del derecho al libre tránsito, en salvaguarda de la autonomía de la voluntad de los demás propietarios, de su derecho al descanso y al ocio y de la seguridad personal, y todo ello en observancia de *“las opiniones y convicciones de un grupo de propietarios”* o *“del colectivo de personas”* (fundamento 15), es otras palabras, se llega a postular que los derechos lo son o existen sólo de acuerdo a lo que la mayoría asociativa manda, sin detenerse a examinar si lo que esa mayoría, colectivo o grupo determina tiene o no base razonable.

25). En este contexto, llama poderosamente la atención que la decisión en mayoría con la que ahora discrepamos pretenda refugiarse en una distorsionada interpretación de lo que constituye la facultad asociativa que tienen las personas para afirmar sorprendentemente que *“la autonomía, que se deriva de una suerte de principio general de libertad, faculta el surgimiento de una suerte de derecho autónomo que se deriva de la voluntad de los particulares que se someten a un acuerdo, e implica la posibilidad de disponer de los intereses con*

PENDAVIS PFLUCKER

19 Blancas Bustamante, Carlos. *La Cláusula de Estado Social en la Constitución. Análisis de los derechos fundamentales laborales*. Fondo Editorial PUCP, Lima, p. 286.

un efecto vinculante, lo cual, a su vez, debe originar el surgimiento de un plexo de derechos y obligaciones a cada uno de los intervinientes en el acuerdo” (fundamento 16).

26). De este modo, la sentencia en mayoría, en un giro manifiestamente regresivo, **nos retrotrae a la tradicional separación entre derecho público y privado, dejando a este último encerrado en las normas del Código Civil como si el derecho privado constituyese una materia al margen de la Constitución.** La sentencia en mayoría consagra una línea divisoria entre la sociedad y el Estado, asignando la Constitución al Estado y el Código Civil para la sociedad.

27). Se trata de una concepción rezagada que es recusada por Blancas en los siguientes términos:

Quienes rechazan la eficacia horizontal con estos argumentos, no reconocen, obviamente, las profundas transformaciones que han sufrido tanto la sociedad como el Estado en más de dos siglos desde las revoluciones liberales, especialmente la aparición de los poderes privados o ‘fácticos’, la concepción de la Constitución como base de todo el ordenamiento jurídico, la noción de los derechos fundamentales como derecho objetivo y finalmente, el desarrollo del Estado social del Derecho, cambios que demuestran ampliamente la necesidad de superar la concepción tradicional de los derechos fundamentales como derechos oponibles únicamente frente al Estado y, por tanto, carentes de eficacia en las relaciones entre particulares²⁰.

28). Desde luego la misma sentencia nos advierte que la posibilidad de relativizar derechos por parte de los particulares “*se encuentra subordinada a que dicha restricción resulte justificada y que sea razonable -esto es, que no contravenga el sentido común- y proporcional –es decir, que no sea excesiva”* (fundamento 12) ya que “*esta capacidad de gestionar los propios intereses no comprende la posibilidad de habilitar vulneraciones manifiestas a los derechos fundamentales”* (fundamento 14), sin embargo, en ningún momento se toma la molestia o si quiera se intenta evaluar como así en el presente caso, nos encontraríamos ante un escenario

PENDAVIS PFLUCKER

de respeto irrestricto a los derechos involucrados.

20 Blancas Bustamante, C. Obra citada, p. 295.

29). Para llegarse a demostrar que unos derechos fundamentales pueden relativizarse en armonización de otros derechos esenciales se hace indispensable como ha sucedido en otras ocasiones un **juicio de proporcionalidad y específicamente un examen de ponderación**, lo que ciertamente no aparece por ningún lado en la sentencia en mayoría, la que simplemente reemplaza todo análisis por la vía del balancing por un acrítico proceso de selección de unos derechos por encima de otros, como si determinar su contenido fuese un tema de simples gustos o mecánicas selecciones. En este contexto y como a la mayoría no le gustan los animales domésticos en un complejo vacacional de viviendas, hay que garantizar los derechos de esa mayoría sin que nada quepa discutir o analizar, incluso, así se encuentren dichos animales al interior de una vivienda particular.

30). Lo curioso del caso, porque de otra manera no puede ser calificado, es que la misma decisión con la que ahora discrepamos, tras reconocer implícitamente que no ha solucionado para nada el problema de la prohibición absoluta de mascotas al interior de una morada, nos presenta luego –casi como premio consuelo- la posibilidad de que el impasse entre los residentes pueda ser superado sosteniendo que *“no se trata de una situación que no pueda ser enmendada. El Tribunal advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf, el recurrente y las personas que compartan la necesidad de contar con mascotas en el referido complejo tienen habilitada la posibilidad de acudir a los mecanismos existentes para solicitar la modificación del referido reglamento. En ese sentido, la tenencia o cuidado de una mascota al interior de la residencia solo podrá ser reconocido con un previo acuerdo con la Junta de Propietarios, el cual es el órgano facultado para la adopción de esta clase de decisiones”* (fundamento 17).

31). Dos reflexiones se nos antojan con relación a esta sorprendente aseveración. La primera; la de considerar que en la nueva fisonomía interpretativa que se postula, todo parece indicar que la Constitución y sus derechos, ya no son lo que hasta ahora han significado, sino que su contenido -en adelante- hay que buscar desentrañarlo en el recóndito parecer de lo que determine un reglamento de vecinos. En

PENDAVIS PFLUCKER

otras palabras, la voluntad del Poder Constituyente cuando de privados se trata, es la voluntad reglamentaria de los vecinos. Y ni siquiera de todos, sino de quienes sean una ocasional mayoría.

32). Lo segundo; la teórica o poco efectiva declaración de buenas intenciones contenida en la sentencia. Si como ya se ha visto, todo el discurso se ha esforzado en proclamar que es la mayoría la que manda en las relaciones entre privados y los derechos sólo valen en la medida en que dicha mayoría lo acepte, sin importar como ya se ha visto, la base razonable de sus decisiones, no sabemos exactamente, cual es el sentido de decirle a quien invoque un derecho que intente persuadir a quienes colectivamente piensan en contrario.

33). El problema es pues en el fondo y como decíamos en otro momento, el modo de concebir los derechos fundamentales que proclama la decisión. Según el mismo, aquellos valen o se vuelven importantes sólo cuando a una mayoría de asociados le agradan. Con lo cual, cada comportamiento o variante autodeterminativa ya no termina siendo lo que su titular necesita o le es indispensable, sino lo que el entorno por mayoría acepta.

- La línea jurisprudencial de protección del bienestar animal como seres sensibles

34). La relación de la persona con el mundo animal ha sido visionada desde diversas corrientes de pensamiento, siendo las del especismo y el antiespecismo las más resaltantes no solo por las premisas de las que parten sino por las consecuencias que proponen.

35). Para aquellas concepciones agrupadas dentro de la filosofía calificada como especista, la vida animal no se encuentra en definitiva al mismo nivel que la vida humana. Esta última, merece una valoración distinta y mucho más calificada, desde que se asume o se da por hecho que los seres humanos ostentan una capacidad que no la tienen los animales expresada principalmente o ante todo, en su aptitud para el raciocinio. La visión especista, por lo demás, cuestiona toda posibilidad de reconocimiento de unos derechos en favor del animal, asumiendo que son más bien los seres humanos quienes deben decidir a la par que disponer sobre la existencia y destino de los animales.

PENDAVIS PFLUCKER

36). Quienes en cambio se adhieren a una perspectiva antiespecista, entienden que toda vida debe ser valorada en igual medida, pues todos en principio formamos parte del mundo natural. En cualquier caso y aun aceptando las particulares diferencias entre el estilo de vida humano y el animal, ninguna vida debe ser infravalorada pues los animales son seres sintientes y aunque su

coeficiente no sea el mismo que el de un ser humano, ello no justifica en lo absoluto diferencias en cuanto al tratamiento. Así las cosas y en tanto es toda vida la que debe resaltarse, se hace indispensable revisar nuestros conceptos jurídicos, abogando incluso por un abierto reconocimiento en favor de unos derechos sobre los animales.

37). Naturalmente es un hecho, que el decantamiento por una u otra posición, más allá de las percepciones que se tengan, depende en buena medida de la respuesta dispensada por cada ordenamiento jurídico y en especial por cada ordenamiento constitucional. Existen modelos constitucionales donde la visión antropocentrista se encuentra en franca retirada (Ecuador, por ejemplo) mientras que otros aún mantienen una visión que podríamos considerar tradicional, donde todo el sistema gira alrededor de la persona en evidente infravaloración de cualquier forma de vida que no sea la estrictamente humana.

38). Para efectos de la problemática que nos plantea el presente caso, se hace indispensable indagar sobre el modelo jurídico en el que nos adscribimos determinando si este otorga o no algún tipo de enfoque en relación con el vínculo existente específicamente entre la persona y los animales.

39). Lo primero que al respecto corresponde enfatizar es que aunque nuestra Constitución Política, opta por una visión pro persona en la que se resalta la adhesión del sistema en dirección a su defensa y protección como sujeto preferente, ello no significa ni tampoco debe entenderse como una relativización absoluta del contexto que le rodea. Prueba indiscutible de lo dicho son en buena cuenta las normas que hacen referencia al medio ambiente y al entorno natural que lo integra, tales como las contenidas en los artículos 2, inciso 22, 67 y 68 de la misma norma fundamental.

40). Sin embargo y al margen de estas alusiones sobre el medio ambiente y la naturaleza que tienen un sentido más bien genérico, cabe

PENDAVIS PFLUCKER

preguntarse si la inexistencia de una cláusula constitucional específicamente referida al estatus de los animales, supone a pesar de todo que estos últimos se encuentren exentos de algún tipo de protección desde el punto de vista jurídico. Para responder a esta interrogante, conviene recordar lo que nuestro propio Colegiado nos ha venido señalando mediante diversas de sus ejecutorias.

41). Al respecto y sin temor a equivocarnos, estamos persuadidos, que si pasamos revista a lo que el Tribunal Constitucional ha venido señalando desde hace ya varias conformaciones, aparece cada vez más visible lo que bien podría denominarse como una línea jurisprudencial **en pro del reconocimiento y defensa animal**. En este último y con independencia, de la percepción que se tiene sobre la posición exacta de los animales, se asume que estos últimos, merecen especial relevancia no solo por lo que significan en cuanto tales sino por las relaciones que mantienen con la persona.

42). En efecto, ya desde la sentencia recaída en el Exp. N° 0042-2004PI/TC, el Tribunal Constitucional dejará perfectamente en claro la existencia de una preocupación “...no sólo... desde la perspectiva jurídica sino también desde el punto de vista de la ética, por... el medio ambiente y la convivencia armónica y pacífica del ser humano con su entorno y, dentro de él, con todos los seres vivos con los cuales coexista”, puntualizando incluso que “...el ser humano... debe actuar en armonía y convivencia pacífica con los demás seres vivos que le rodean, en la medida que debe asumir una actuación responsable frente a ellos; especialmente frente a los animales”. Esta misma perspectiva por lo demás, lo llevará a enfatizar que “...el Estado tiene el deber de asegurar que las personas no actúen con violencia frente a otras personas, ni con crueldad contra los animales, lo cual tiene un fundamento jurídico y ético” de lo cual se desprenderá que “...no existe ningún argumento racional que justifique el que el ser humano someta a torturas, tratos crueles y de muerte, innecesariamente, a los animales” siendo “Tal actitud... contraria con la ética y... la dignidad y la naturaleza racional y emotiva del propio ser humano, pues el respeto a los animales por parte de toda persona halla su fundamento también en el respeto mutuo que se deben los hombres entre sí”.

43). Pero no solo encontramos esta visión abiertamente tuitiva en pro del mundo animal en sentencias como la glosada, sino que otros tantos

PENDAVIS PFLUCKER

criterios sobre el tema también serán desarrollados dentro de lo que podría catalogarse como una protección de implicancias más bien indirectas, estructurada a partir de los beneficios que representan los animales para con los seres humanos. Esta perspectiva será recogida con todo énfasis tanto en el Exp. N° 2437-2013-PA/TC sobre acceso a los mercados por parte de las personas discapacitadas en compañía de sus perros guía, como en el ya

citado Exp. N° 1413-2017-PA/TC sobre tenencia de mascotas al interior de los edificios o condominios, ejecutorias –ambas- en las que se resaltara la importancia de los animales (particularmente de los domésticos) para los propósitos de materialización de varios de los derechos personales.

44). Otra de las ejecutorias emblemáticas en las que se encontrará un enfoque mucho más elaborado se verá perfilado en el Exp. 73922013-PA/TC. Allí nuestro Colegiado dejó establecido que el deber de protección animal desarrollado por conducto de la Ley de Protección y Bienestar Animal N° 30407 no representa una simple declaración de buenas intenciones, sino que tiene una serie de fundamentos. Desde el punto de vista de lo que representa el animal, su inevitable condición de **ser sintiente**. Desde el punto de vista jurídico, la relación entre el mundo animal y los intereses del ser humano, relación visibilizada en una serie de derechos fundamentales entre los que se destacarán principalmente (aunque no exclusivamente) tanto el medio ambiente equilibrado y adecuado como el libre desarrollo de la personalidad.

45). Así, conviene pues que nos preguntemos, volviendo al caso descrito, si discutir acerca de la prohibición de mascotas al interior de una propiedad representa una fórmula que se compadece con lo que el Tribunal Constitucional en forma progresiva a la par que sostenida ha venido proclamando y la respuesta no parece ser otra que la de considerar que el tema no puede ser abordado de la manera tan regresiva como lo ha sido, lamentablemente, por la sentencia en mayoría.

46). Tener una mascota hoy en día no es un pues un asunto que pueda ser valorado bajo la premisa tradicional y cada vez más superada de considerar al animal como un objeto. Se trata, aunque no les agrade a mis colegas de la mayoría, de algo mucho más especial que trasciende la simple facultad autodeterminativa de decidir si se

PENDAVIS PFLUCKER

cuenta o no con un animal de compañía. Los vínculos que se generan entre las personas y los animales repercuten en diversos grados en el estilo de vida, el entorno emocional, el bienestar y la salud mental de quienes cuentan con animales de compañía tal grado que ya existen ordenamientos jurídicos como el español en la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales, que **definen a los animales de compañía como parte integrante del núcleo familiar**, desde luego una parte muy especial que requiere no solo cuidados sino

también la asunción de deberes especiales por parte de sus integrantes. Esta definición que comparto supone una protección reforzada del bienestar de los animales de compañía siendo la familia un instituto natural y fundamental de la sociedad, conforme con el artículo 4 de la Norma Suprema.

47). Entonces ya no se trata simplemente de un deber de protección animal contra el maltrato o sufrimiento sino de una obligación de procurar su bienestar. Lo dicho, por cierto, no es un simple desiderátum sino que va muy de la mano con lo que nuestra propia Ley de Protección y Bienestar Animal N° 30407 (que además es una norma integrante de nuestro bloque de constitucionalidad), proclama expresa e incontrastablemente y que nuestra propia jurisprudencia se ha preocupado de manera particular en enfatizar.

48). Es justamente este escenario el que no ha sido evaluado por la decisión en mayoría. Para la misma, todo el debate se reduce a un tema de disputa corporativa, donde los particulares actúan con sujeción a sus reglas y a la imperatividad acrítica de las mismas y donde la valoración de los vínculos entre una persona y su mascota equivale a la de un simple objeto sobre el que se puede decidir. Así las cosas, poco es lo que se puede consensuar allí donde el análisis es tan vertical y donde el discurso renuncia a elementales premisas de protección.

49). Considerando que en la decisión con la que aquí se discrepa no se ha practicado un test de proporcionalidad que valore en forma debida las implicancias de la restricción cuestionada sobre el libre desarrollo de la personalidad, sobre el libre tránsito, sobre el derecho al bienestar e incluso sobre el derecho de propiedad y convencido que por contrario nos encontramos ante una clara vulneración de dichos atributos fundamentales, mi voto es porque se

PENDAVIS PFLUCKER

declare fundada la demanda interpuesta en expresa observancia de los criterios establecidos por nuestra jurisprudencia y en consecuencia, inaplicable por inconstitucional el artículo 7.3.6 del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa del Golf -Primera Etapa-, que dispone que está prohibido introducir o mantener animales en el condominio; así como el artículo 18.8 del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia del Condominio Playa del Golf -Primera y Segunda Etapa-, que tipifica como infracción la introducción o el mantenimiento de animales en el condominio, prohibiendo expresamente tener mascotas en el condominio, debiendo a su vez

ordenarse que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf -Primera Etapa- permita al recurrente ingresar con sus mascotas a su inmueble, así como que la Junta de Propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf -Primera Etapa- se abstenga de dictar cualquier medida que limite el ingreso y/o permanencia a su inmueble con sus mascotas.

S.
OCHOA CARDICH



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCAVELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 04 días del mes de marzo de 2021, el Pleno del Tribunal Constitucional, integrado por los señores magistrados Ledesma Narváez, Ferrero Costa, Miranda Canales, Sardón de Taboada y Espinosa-Saldaña Barrera, pronuncia la siguiente sentencia, sin la participación del magistrado Blume Fortini por encontrarse con licencia el día de la audiencia pública. Se deja constancia de que el magistrado Ramos Niñez votará en fecha posterior.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Samuel Augusto Barreto Laguna contra la Resolución 33, de fojas 934 (Tomo 5), de fecha 7 de marzo de 2020, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, que declaró infundada la demanda de amparo de autos.

ANTECEDENTES

Demanda

Con fecha 17 de abril de 2015 [cfr. fojas 367 del Expediente Principal], don Samuel Augusto Barreto Laguna interpone demanda de amparo contra los integrantes de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Plantea, como petitorio, que se declare nula la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] [cfr. fojas 275 del Expediente Principal], que declaró fundado el recurso de casación interpuesto por don José Víctor Oregón Morales y, en consecuencia, declaró nula la Resolución 120 [sentencia de segunda instancia o grado] [cfr. fojas 253], de fecha 9 de octubre de 2012, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica en el Expediente 1-2004 y, reformándola [al actuar en sede de instancia], confirmó la Resolución 102 [sentencia de primera instancia o grado] [cfr. fojas 238 del Expediente Principal], de fecha 2 de junio de 2010, dictada por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la citada corte, que declaró infundada su demanda de prescripción adquisitiva de dominio que promovió contra la sucesión de quien en vida fue don Daniel Ezequiel Galván García, conformada por (i) doña Teófila Luzmila Galván Cornejo, (i) doña Teófila Galván Pérez, (ii) doña Dionicia Galván Cornejo, (iii) don Jacinto Manyari Galván, (iv) don Julio Máximo Oregón Galván, (v) don José Víctor Oregón Morales y (vi) don Máximo Florentino Meza Oregón, con el objeto que se le declare propietario del segundo piso del inmueble ubicado en el jirón Torre Tagle 247 de la ciudad de Huancavelica.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCAVELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

En síntesis, el demandante alega, como *causa potendi*, que la resolución judicial cuestionada (i) se basó “en hechos falsos y aplic[ó] erradamente el Derecho”, por lo que ha “incurrido en notorios errores en la apreciación de los hechos” y “aplicado incorrectamente el Derecho”; (ii) se ha terminado “tergiversando, omitiendo o dando una interpretación subjetiva, a través de caprichosas y sesgadas inferencias y deducciones, a la prueba aportada al proceso”; (iii) se funda “en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico, por no confrontar pruebas de manera uniforme”; y, (iv) tampoco ha “realizado un minucioso y exhaustivo análisis sustancial del proceso”. Consiguientemente, aduce que la fundamentación de dicha resolución judicial ha incurrido en un vicio o déficit de apariencia, razón por la cual denuncia que se le ha conculcado su derecho fundamental a la motivación de las resoluciones judiciales y, concurrentemente, su derecho fundamental a la prueba.

Contestación de la demanda

Con fechas 20 de julio de 2015 [cfr. fojas 445 del Expediente Principal] y 23 de julio de 2015 [cfr. fojas 464 del Expediente Principal], la Procuraduría Pública del Poder Judicial se apersona al proceso y contesta la demanda solicitando que sea declarada improcedente, o, en su defecto, infundada. Tal como se aprecia del tenor de ambos escritos, en primer lugar, deduce la excepción de prescripción debido a que la presente demanda ha sido planteada de modo extemporáneo [no brinda mayores alcances al respecto].

En segundo lugar, aduce que la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] no puede ser calificada como arbitraria, en tanto cumple con justificar su decisión de un modo “prudente, lógico y motivado”, pues, conforme a lo consignado en su fundamento 14, el fallecimiento del arrendatario no extingue el contrato de arrendamiento, pues este último continúa con sus mismas cláusulas hasta que la sucesión le solicite la restitución del bien.

Siendo ello así, estima que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República consideró, válidamente, que la posesión del inmueble cuya prescripción adquisitiva requirió en sede ordinaria ha sido realizada “como propietario”. En tal sentido, considera que la presente demanda únicamente tiene por finalidad reabrir una discusión de naturaleza civil patrimonial que ha quedado zanjada con el carácter de cosa juzgada en el proceso civil subyacente, al entender, erradamente, que el proceso de amparo es un recurso adicional a los contemplados en el Código Procesal Civil para rebatir el mérito de lo resuelto en sede ordinaria.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC

HUANCAVELICA

SAMUEL AUGUSTO BARRETO

LAGUNA

Autos de primera y segunda instancia o grado

Mediante Resolución 6 [cfr. fojas 539 del Expediente Principal], de fecha 28 de marzo de 2016, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica declara improcedente la demanda en virtud del numeral 10 del artículo 5 del Código Procesal Constitucional, tras considerar que la misma fue planteada luego de transcurridos los 30 días hábiles establecidos en el segundo párrafo del artículo 44 del citado código, pues, por un lado, la resolución cuestionada le fue notificada el 27 de octubre de 2014, y, de otro lado, la resolución que ordena el cumplimiento de lo ejecutoriado le fue notificada el 16 de diciembre de 2014, mientras la demanda fue interpuesta el 17 de abril de 2015.

A su turno, mediante Resolución 18 [cfr. fojas 722 del Expediente Principal], de fecha 4 de junio de 2018, la Sala revisora revoca la recurrida, tras advertir que, en efecto, la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] no fue debidamente notificada, en consecuencia, la presente demanda no resulta extemporánea.

Sentencias de primera y segunda instancia o grado

Mediante Resolución 22 [cfr. fojas 783 del Expediente Principal], de fecha 14 de mayo de 2019, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica declara infundada la demanda, tras considerar que, conforme a lo determinado en el proceso civil subyacente, la posesión del inmueble cuya prescripción adquisitiva solicita tiene como título un contrato de arrendamiento que suscribió en 1973. En tal virtud, el *actor* consideró que no actuó como propietario sino como inquilino, por lo que no cabe reproche alguno a la sentencia cuestionada, en tanto se sustenta en lo expresamente establecido en los artículos 950, 660 y 1700 del Código Civil.

Mediante Resolución 33 [cfr. fojas 934], de fecha 7 de marzo de 2020, la Sala revisora confirma la recurrida, tras considerar que, independientemente de que el recurrente discrepe del sentido de lo resuelto, la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] cumple con explicar las razones que le sirven de respaldo, las mismas que se basan en lo que ha sido acreditado en dicho proceso así como en lo expresamente contemplado en el Código Civil sobre la prescripción adquisitiva, que exige que la posesión sea realizada “como propietario”. De allí que, en opinión del *ad quem*, no es cierto que dicha resolución cuente con una fundamentación aparente.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCABELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. El demandante solicita que se declare nula la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] [cfr. fojas 275], expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró fundado el recurso de casación interpuesto por don José Víctor Oregón Morales y, consiguientemente, declaró nula la Resolución 120 [sentencia de segunda instancia o grado] [cfr. fojas 253], de fecha 9 de octubre de 2012, emitida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica [en el Expediente 1-2004] y, reformándola [al actuar en sede de instancia], confirmó la Resolución 102 [sentencia de primera instancia o grado] [cfr. fojas 238], de fecha 2 de junio de 2010, dictada por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la citada corte, que declaró infundada su demanda de prescripción adquisitiva de dominio que promovió contra la sucesión de quien en vida fue don Daniel Ezequiel Galván García, conformada por (i) doña Teófila Luzmila Galván Comejo, (ii) doña Teófila Galván Pérez, (iii) doña Dionicia Galván Comejo, (iv) don Jacinto Manyari Galván, (v) don Julio Máximo Oregón Galván, (vi) don José Víctor Oregón Morales y (vii) don Máximo Florentino Meza Oregón, con el objeto que se le declare propietario del segundo piso del inmueble ubicado en el jirón Torre Tagle 247 de la ciudad de Huancavelica, el mismo que, según él, viene ocupando pacíficamente y como propietario.

Procedencia de la demanda

2. Este Tribunal Constitucional recuerda, en primer lugar, que el ámbito normativo del derecho fundamental a la motivación de las resoluciones judiciales ha sido delimitado en el fundamento 7 de la Sentencia 00728-2005-PHC/TC. De acuerdo con lo expuesto en dicha sentencia, básicamente salvaguarda lo siguiente: (i) la inexistencia de motivación o motivación aparente, (ii) los vicios de motivación interna y externa, (iii) la motivación insuficiente, (iv) la motivación incongruente, y, (v) la motivación cualificada.
3. Ahora bien, en dicho pronunciamiento se delimitó la inexistencia de motivación o motivación aparente en los siguientes términos: "Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico"



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCABELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

[cfr. literal "a" del fundamento 7 de la sentencia emitida en el Expediente 728-2005-PHC/TC].

4. En segundo lugar, este Tribunal Constitucional advierte que, en suma, el actor objeta que la fundamentación de la sentencia sometida a escrutinio constitucional es aparente. En otras palabras: le atribuye haber incurrido en un vicio o déficit de apariencia, porque lo plasmado en ella no cumple, en absoluto, con justificar la decisión adoptada. De modo que, según él, lo que ha sido consignado por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República únicamente tiene por finalidad simular haber cumplido con el deber de motivar dicha sentencia, a fin de arropar de juridicidad un pronunciamiento que, de acuerdo con lo que alega, resulta carente de justificación.
5. Atendiendo a lo uno y a lo otro, cabe concluir que, como titular del mencionado derecho fundamental, el actor tiene derecho a exigir que la fundamentación de aquella sentencia no incurra en el citado vicio o déficit. Ahora bien, en opinión de este Tribunal Constitucional, esta última es la concreta obligación *iusfundamental* que justifica la emisión de un pronunciamiento de fondo en el caso de autos, pues en el presente caso, precisamente se denuncia que fundamentación de aquella sentencia es aparente. Se verifica, entonces, la existencia de una "relación jurídica de derecho fundamental" [cfr. numeral 2 del fundamento 6 de la sentencia emitida en el Expediente 02988-2013-PA/TC]. En consecuencia, no resulta de aplicación la causal de improcedencia prevista en el numeral 1 del artículo 5 del Código Procesal Constitucional.
6. Tampoco resulta de aplicación la causal de improcedente contemplada en el numeral 10 del artículo 5 del Código Procesal Constitucional, pues, como ha sido indicado *infra* [al narrar cómo se ha tramitado el presente proceso de amparo], la propia judicatura ordinaria ha determinado que la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] no fue debidamente notificada, como bien ha sido advertido por el *ad quem* en la Resolución 18 [cfr. fojas 722].

Era men del caso en concreto

7. Tal como se observa de autos, la resolución de fecha 27 de junio de 2014 [Casación 4925-2012 Huancavelica] se basa en lo siguiente: "el demandante no actuó con el *animus domini* que exige la usucapión, lo que imposibilita adquirir el bien por prescripción adquisitiva de dominio", pues él mismo "siguió un proceso de consignación de alquileres respecto del bien inmueble materia de litis a favor de la sucesión de Daniel Ezequiel Galván García, en donde se realizó una última consignación el dos de marzo de mil novecientos noventa y nueve, lo cual elimina



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCAVELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

el *animus domini* que exige la usucapión” [cfr. fundamento 10]. Dicho contrato, en opinión de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, continuó en vigor puesto que “si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento” [cfr. fundamento 13]. Por ende, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República concluyó que la demanda prescripción adquisitiva promovida por el accionante resulta infundada, en tanto no ha venido poseyendo el inmueble como propietario sino como un simple inquilino; por lo tanto, no se cumplen los requisitos concurrentes previstos en el artículo 950 del Código Civil, al carecer de *animus domini* [cfr. fundamento 3].

8. En ese orden de ideas, queda claro que, desde un análisis externo, la fundamentación de la resolución judicial sometida a escrutinio constitucional se basa en la existencia del contrato de arrendamiento, lo cual, a criterio de este Tribunal Constitucional, ha sido suficientemente explicado, pues, como ha sido indicado *supra*, tanto la apreciación fáctica como la calificación jurídica de lo que se ha acreditado, justifican las razones por las cuales la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha concluido que no ha operado la prescripción adquisitiva.
9. En tal sentido, este Tribunal Constitucional considera que la demanda resulta infundada debido a que, como ha sido indicado *supra*, dicha resolución cumple con detallar las razones en las que se funda. No es cierto, entonces, que su fundamentación sea aparente.
10. En todo caso, este Tribunal Constitucional considera necesario puntualizar que no resulta viable evaluar la corrección de aquella fundamentación desde el punto de vista del Código Civil, pues tanto la interpretación como la aplicación del referido código a determinado caso en particular son asuntos que únicamente corresponden ser examinados por la judicatura ordinaria, a no ser que, en cualquiera de ambas actividades, se hayan lesionado derechos fundamentales, que, como ha sido reseñado, no es el caso.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCAVELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda.

Publiquese y notifiquese.

SS.

**LEDESMA NARVÁEZ
FERRERO COSTA
MIRANDA CANALES
SARDON DE TABOADA
ESPINOSA-SALDAÑA BARRERA**

PONENTE FERRERO COSTA



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01301-2020-PA/TC
HUANCAVELICA
SAMUEL AUGUSTO BARRETO
LAGUNA

VOTO DEL MAGISTRADO RAMOS NÚÑEZ

Emito el presente voto con fecha posterior, a fin de precisar el sentido de mi voto y expresar que coincido con el sentido de la ponencia presentada que declara **INFUNDADA** la demanda de amparo.

Lima, 8 de marzo de 2021

S.

RAMOS NÚÑEZ



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Firmado digitalmente por:
MORALES SARAVIA, Prudencio
Humberto FAJ 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 23/10/2023 20:48:29-0500

Pleno. Sentencia 427/2023

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

Firmado digitalmente por:
PACHECO ZERGA LUC MELDA
FR 02890240 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 17/10/2023 11:30:04-0500

Firmado digitalmente por:
IBATEOLA APAZA FLAVIO
IDOLFO FIR 05684535 hard
Motivo: Day to
Fecha: 21/10/2023 18:53:14-0500

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 5 días del mes de octubre de 2023, en sesión de Pleno Jurisdiccional, los magistrados Morales Saravia (presidente), Pacheco Zerga (vicepresidenta), Gutiérrez Ticse, Domínguez Haro, Montegudo Valdez y Ochoa Cardich han emitido la presente sentencia. Los magistrados intervinientes firman digitalmente en señal de conformidad con lo votado.

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por el abogado de don Alfredo Jaime Cayro Contreras, don Pedro Filiberto Zeballos Valz y doña Rosario Hanco Calloquispe contra la resolución de foja 296, de fecha 2 de marzo de 2022, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que declaró infundada la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 15 de junio de 2018 (f. 44), subsanado por escrito ingresado el 18 de julio de 2018 (f. 138), don Alfredo Jaime Cayro Contreras, don Pedro Filiberto Zeballos Valz y doña Rosario Hanco Calloquispe, interpusieron demanda de amparo contra los jueces supremos integrantes de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, los jueces superiores que conforman la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Arequipa y el juez del Octavo Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Piden que se declare la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: (i) la Resolución 23, de fecha 30 de junio de 2016 (f. 6), que declaró infundada la demanda de tercería de propiedad que postularon en el proceso subyacente; (ii) la Resolución 30, de fecha 19 de abril de 2017 (f. 19), que confirmó la sentencia desestimatoria emitida mediante la Resolución 23; y (iii) el auto calificatorio de fecha 1 de diciembre de 2017 (f. 30), que declaró improcedente el recurso de casación formulado contra la sentencia de vista emitida mediante Resolución 30 (Casación 2643-2017 Arequipa), en el proceso de tercería excluyente de propiedad cuestionado (Expediente 02947-2013-0-0401-JR-CI-08). Alegan la vulneración de sus derechos fundamentales a la debida motivación de las resoluciones judiciales, a la tutela procesal efectiva, a obtener una resolución fundada en derecho y a la propiedad.

Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICSE Luis
Oswaldo FAJ 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 21/10/2023 11:19:53-0500

Firmado digitalmente por:
OCHOA CARDICH Cesar
agusto FIR 08426828 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 12/10/2023 19:33:58-0500

Firmado digitalmente por:
MONTAGUDO VALDEZ Manuel
FAJ 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 19/10/2023 12:07:41-0500

Firmado digitalmente por:
DOMINGUEZ HARO Héctor FAJ
20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 29/10/2023 05:00:41-0500



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

Aducen, en términos generales, que postularon una demanda de tercería de propiedad respecto de 3 inmuebles cuya titularidad alegan detentar y que se encuentran afectados por una medida cautelar de embargo en forma de inscripción dictada en el proceso de obligación de dar suma de dinero seguido por el Banco de Crédito contra doña Eliana Magaly Cayro Málaga (Expediente 4506-2010), por una deuda en la que ellos no tienen participación alguna, siendo su objetivo que se deje sin efecto dicha medida cautelar. Señalan, en relación con la sentencia desestimatoria de primera instancia dictada en dicho proceso, que ella contiene fundamentos contradictorios al señalar que si bien la independización de los inmuebles afectados se inscribió un día antes del registro de la medida cautelar, sin embargo, dado que la división y partición en el que se otorgó la propiedad titularidad a cada propietario es de fecha posterior, no cabe oponer ese derecho real a la medida de embargo; precisan que no se ha tenido en cuenta que una forma de extinguir la copropiedad es la división y partición, y que la independización es la que va poniendo fin al régimen de copropiedad; agregan que la propiedad de la deudora está individualizada e inscrita en una partida registral independiente, pese a lo cual la medida cautelar aun aparece registrada en las partidas de las otras secciones independizadas cuyos titulares son ajenos a la deuda. Señalan que actualmente tienen problemas para ejercer las atribuciones que tienen como propietarios de los bienes afectados, pues al tratar de disponer de los mismos se han vistos limitados por la inscripción del embargo que causa temor en los eventuales interesados en adquirirlos. Agregan que existe un caso idéntico que se tramita en otro juzgado en el que el juez sí consideró la independización y la partición como forma de extinguir la copropiedad y que la medida cautelar solo debe recaer sobre los derechos de la deudora Eliana Magaly Cairo Málaga.

Respecto a la sentencia de vista cuya nulidad también pretenden, alegan argumentos similares a los que sirven de sustento para cuestionar la sentencia de primera instancia y agregan que el *a quo* aplicó indebidamente el Séptimo Pleno Casatorio Civil, pues estimó que el documento que sustentó el derecho de los terceristas, denominado acuerdo privado extrajudicial, es de fecha posterior al embargo por lo que no le resultaba oponible, sin considerar que los hechos del proceso en el que se expidió dicho pleno casatorio son distintos a los que se discutieron en el proceso de tercería. Agrega que la Sala revisora incurre en contradicción al desestimar la demanda y, no obstante, exonerar a los demandantes del pago de costos y costas bajo el argumento de que tuvieron razones atendibles para interponer la demanda de tercería dada



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

la afectación de su propiedad con la medida de embargo en forma de inscripción.

Finalmente, respecto al auto que declaró improcedente el recurso de casación (Casación 2643-2017), que también es objeto de cuestionamiento, los amparistas señalan que dicha resolución no se adecua a derecho, pues no se pronunció sobre todos los hechos discutidos en el proceso al no haber considerado que su derecho a la propiedad se ha visto afectado indirectamente con la medida cautelar trabada por una deuda en la que no tienen participación alguna.

Mediante Resolución 2, de fecha 1 de agosto de 2018 (f. 139), el Juzgado Especializado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Arequipa admitió a trámite la demanda.

El Juzgado Especializado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Resolución 7 (sentencia), de fecha 3 de agosto de 2021 (f. 228), declaró infundada la demanda por considerar que en autos no se verifica una vulneración manifiesta de los derechos fundamentales y que la demanda está dirigida a cuestionar la interpretación jurídica efectuada por la justicia ordinaria.

A su turno, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Resolución 14, de fecha 2 de marzo de 2022 (f. 296), confirmó la apelada por similares fundamentos.

FUNDAMENTOS

§1. Petitorio y determinación del asunto controvertido

1. El objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: (i) la Resolución 23, de fecha 30 de junio de 2016, que declaró infundada la demanda de tercería de propiedad que postularon los recurrentes en el proceso subyacente; (ii) la Resolución 30, de fecha 19 de abril de 2017, que confirmó la sentencia desestimatoria emitida mediante la Resolución 23; y (iii) el auto calificadorio de fecha 1 de diciembre de 2017, que declaró improcedente el recurso de casación formulado contra la sentencia de vista expedida mediante Resolución 30 (Casación 2643-2017 Arequipa), en el proceso de tercería de propiedad cuestionado (Expediente 02947-2013-0-0401-JR-CI-08). Alegan la vulneración de sus derechos fundamentales a la



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

debidamente motivación de las resoluciones judiciales, a la tutela procesal efectiva, a obtener una resolución fundada en derecho y a la propiedad.

§2. Sobre el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales

2. Este derecho se encuentra recogido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución Política, conforme al cual, constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional “La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y los fundamentos de hecho en que se sustentan”.
3. En la sentencia emitida en el Expediente 04302-2012-PA, este Tribunal Constitucional señaló que
 5. [...] este derecho implica que cualquier decisión judicial cuente con un razonamiento (elementos y razones de juicio) que no sea aparente, defectuoso o irrazonable, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican (STC 06712-2005-FHC/TC, fundamento 10). De este modo, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales encuentra su fundamento en la necesidad de que las partes conozcan el proceso lógico-jurídico (*ratio decidendi*) que conduce a la decisión, y de controlar la aplicación del derecho realizada por los órganos judiciales, pues esta no puede ser arbitraria, defectuosa, irrazonada o inexistente.
4. Así, tal como lo ha señalado este Alto Tribunal en diversa jurisprudencia, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido constitucional se respeta *prima facie*: a) siempre que exista fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) siempre que exista congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) siempre que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión (cfr. Expediente 04348-2005-PA/TC, fundamento 2).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

5. Cabe recordar que en la sentencia emitida en el Expediente 00728-2008-PHC/TC (fundamento 7), el Tribunal Constitucional desarrolló el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, precisando que este se ve vulnerado, entre otros supuestos, por la *inexistencia de motivación o motivación aparente*, que ocurre cuando el juez "no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o [...] no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico". También se vulnera tal derecho por *falta de motivación interna del razonamiento*, que puede ocurrir "cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión y [...] cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión". Lo mismo sucede cuando las resoluciones presentan *motivación insuficiente*, esto es cuando "la ausencia de argumentos o la 'insuficiencia' de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo". De otro lado, la *motivación sustancialmente incongruente* se da cuando la resolución incurre en "desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa) [...]. [E]l dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)".

§3. Sobre el derecho a la obtención de una resolución fundada en derecho

6. En relación con el contenido del derecho a una resolución fundada en derecho, el Tribunal Constitucional, en la sentencia emitida en el Expediente 04302-2012-PA, ha precisado que

5.3.1. El derecho constitucional a obtener una resolución fundada en derecho, establecido en el artículo 4º del Código Procesal Constitucional, es un componente del derecho al debido proceso (sustantivo), reconocido en el artículo 139º inciso 5 de la Constitución. El derecho a una resolución fundada en derecho garantiza el derecho que tienen las partes en cualquier clase de proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las normas vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas.

5.3.2. Ello implica que los órganos judiciales ordinarios deben fundar sus decisiones interpretando, aplicando o sin dejar de aplicar el conjunto de normas pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, y desechar las normas derogadas, las incompatibles con la Constitución o las impertinentes para dilucidar el asunto. Ahora bien, como es evidente, no todo ni cualquier acto de interpretación, aplicación o inaplicación del derecho por el órgano judicial supone automáticamente una afectación del derecho a obtener una resolución fundada en derecho. Para ello es necesario que exista o se constate un agravio que en forma directa y manifiesta comprometa seriamente este derecho, de modo tal que lo convierta en una decisión judicial inconstitucional.

5.3.3. Por otro lado, si bien existe una estrecha vinculación entre el derecho a la debida motivación de las decisiones judiciales y el derecho a una resolución fundada en derecho, pues para analizar la fundabilidad de la decisión se requiere en línea de principio que la decisión esté lo suficientemente motivada; tales derechos no pueden ser equiparados en virtud de su contenido difarante. En efecto, el primero de ellos, que es de naturaleza formal o procesal, está referido al derecho que tienen las partes a que la decisión judicial precise o exprese mínimamente los motivos o las razones que le permitan conocer los criterios jurídicos que sustentan la decisión judicial, mientras que el segundo de ellos, que es naturaleza material o sustancial, se refiere al derecho que les asiste a las partes a que la resolución se funde en la interpretación y aplicación adecuada de las normas vigentes, válidas y pertinentes, del orden jurídico para la solución razonable del caso concreto.

§4. Sobre la tutela judicial efectiva y sus alcances

7. Como lo ha precisado este Tribunal Constitucional en diversas sentencias, la tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extensivo, la tutela judicial efectiva permite también que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no solo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse este último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia (fundamento 6 de la sentencia emitida en el Expediente 00763-2005-PA).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

§5. Sobre el derecho a la propiedad

8. Por otro lado, en relación con el derecho a la propiedad, reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política, el Tribunal Constitucional ha señalado en reiterada jurisprudencia que, teniendo los procesos constitucionales naturaleza restitutoria, no cabe el amparo para establecer quién tiene un mejor derecho de propiedad cuando exista un conflicto sobre la titularidad de determinados predios, no sólo porque tales controversias deben ventilarse en una vía más lata que cuente con la respectiva instancia probatoria, de la que carecen los procesos constitucionales, sino porque, además, el proceso de amparo permite la defensa de derechos constitucionales cuyos titulares están claramente identificados o individualizados (sentencia emitida en el Expediente 01930-2005-PA).

§6. Análisis del caso concreto

9. Como se señaló, el objeto del presente proceso es que se declare la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales: (i) la Resolución 23, de fecha 30 de junio de 2016, que declaró infundada la demanda de tercera de propiedad que postularon los recurrentes en el proceso subyacente; (ii) la Resolución 30, de fecha 19 de abril de 2017, que confirmó la sentencia desestimatoria emitida mediante la Resolución 23; y (iii) el auto calificadorio de fecha 1 de diciembre de 2017, que declaró improcedente el recurso de casación formulado contra la sentencia de vista expedida mediante Resolución 30 (Casación 2643-2017 Arequipa), en el proceso de tercera de propiedad cuestionado (Expediente 02947-2013-0-0401-JR-CI-08).
10. Ahora bien, de la revisión de la sentencia de primera instancia materia de cuestionamiento, se puede apreciar que los recurrentes interpusieron demanda de tercera de propiedad pidiendo que se suspenda el proceso de obligación de dar suma de dinero - Expediente 4506-2010, seguido por el Banco de Crédito contra Eliana Magaly Cayro Málaga, y se levante la medida de embargo en forma de inscripción trabada afectando los derechos que tenía la última de las citadas sobre un inmueble cuya copropiedad compartía con los amparistas, pero que al independizarse la sección que correspondía a cada copropietario abriéndose su respectiva partida registral, la medida cautelar siguió afectando a estas nuevas unidades, pese a que sus titulares no formaban parte de dicho proceso ni



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

tenían obligación alguna con el acreedor. Resolviendo tal pretensión, con base en la normativa que regula la tercería de propiedad y la prueba actuada, el *a quo* declaró infundada la demanda porque, en su opinión, si bien la medida cautelar había sido inscrita en la partida registral del inmueble afectado, el 29 de marzo de 2012, y la independización de las secciones que conformaban dicho bien se registró el 28 de marzo de 2012, un día antes, ello no implica que los derechos que tienen los actores sea oponible al crédito garantizado con la medida cautelar, pues la independización, por sí misma, no determina que ellos hubieran adquirido el derecho real respecto de cada bien independizado, ya que en los asientos registrales respectivos aparece inscrita la transferencia de propiedad a cada uno de los titulares en el mes de agosto de 2012, transferencia que fue efectuada en virtud de la partición realizada por los copropietarios mediante escritura pública del 13 de julio de 2012. Es decir, el derecho real de los demandantes no resultaba oponible al derecho de crédito garantizado con la medida cautelar de embargo inscrita con anterioridad.

11. Por otro lado, en cuanto a la sentencia de vista que también es objeto de cuestionamiento, de su revisión se advierte que en ella, el *ad quem*, antes de resolver el fondo de la controversia, recordó cuáles eran los fines y características de los procesos de tercería de propiedad y precisó las reglas establecidas al respecto en el VII Pleno Casatorio Civil, conforme al cual en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos debe considerarse que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219, inciso 1 del mismo cuerpo legal. Hecho ello, la Sala revisora resolvió la causa calificando de errado el argumento de los recurrentes que afirmaron que el proceso de división y partición de la copropiedad se inició con la independización de las secciones en que se dividió el inmueble afectado y precisó, en relación con ello, que la inscripción de la independización registral y creación del régimen de propiedad horizontal es un acto diferente a la partición, que implica la extinción de la copropiedad y la adjudicación material de la titularidad de una parte del bien a los copropietarios. Además, precisó que el *a quo* había establecido que la adquisición del derecho de propiedad sobre las áreas independizadas era posterior a la inscripción del embargo y que el título que pueden oponer los demandantes a la



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

medida cautelar no es la inscripción de la independización, sino el acuerdo privado extrajudicial en el cual los copropietarios acordaron dividir la propiedad y decidieron quiénes serían los dueños de cada una de las secciones en que fue dividida, lo que es posterior al embargo. Finalmente, en relación con los costos y costas, exoneró a los actores de su pago basándose en que tuvieron motivos para demandar al haberse trasladado a sus propiedades el gravamen que afectaba los derechos de uno de los copropietarios cuando el bien era indiviso.

12. Finalmente, de la revisión de la resolución de Casación 2643-2017 Arequipa, que también es materia de control constitucional, se aprecia que en los fundamentos cuarto y sexto los jueces supremos demandados precisaron y calificaron cada una de las causales invocadas por los recurrentes, para finalmente concluir que dicho medio impugnatorio no era procedente. Así, se tiene la siguiente calificación

- i) Infracción normativa del artículo 992 del Código Civil, respecto de la cual los actores adujeron que la sentencia de vista inaplicó dicha norma al haber señalado que la inscripción de la independización efectuada con fecha anterior a la inscripción del embargo no implica la extinción de la copropiedad, pese a que la citada disposición establece que la división (independización) y partición ponen fin a la copropiedad y que la independización se empezó a ejecutar y se inscribió antes de la inscripción del embargo en la partida matriz y se trasladó a las demás partidas independizadas, cuyos titulares son ajenos a la relación crediticia.

Respecto a esta causal, la resolución casatoria cuestionada consideró que las afirmaciones efectuadas por los impugnantes en relación con el contenido que se le atribuye al artículo 992 del Código Civil, no es cierta y que, coincidiendo con lo señalado en la sentencia de vista, el acto de independización es distinto al acto de partición, con el cual sí se extinguiría la copropiedad, y que la independización mantenía subsistente la copropiedad y no implicaba su partición, entendida como la cesión del derecho a favor de cada copropietario sobre los bienes que se le adjudican, de acuerdo al artículo 983 del Código Civil.

- ii) Infracción normativa de la Ley 27157, su Reglamento el Decreto Supremo 035-2006-Vivienda y artículo 82 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios. En relación con esta causal los



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

recurrentes alegaron la errada interpretación de dichas disposiciones por parte de los jueces superiores al señalar que por la independización registral e inscripción del reglamento interno solo se constituye el régimen de propiedad horizontal o régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Precisaron que, de acuerdo a la Ley 27157, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por el cual optaron los copropietarios al independizar la propiedad, determina que cada propietario ostenta la propiedad exclusiva de las unidades independizadas y propiedad común sobre las áreas comunes; asimismo, en virtud del artículo 42 del Reglamento de la citada ley, al producirse la independización ya no se estaría frente a una unidad indivisa (copropiedad), sino frente a unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se encuentran inscritas en diferentes partidas registrales. Agregan que, según la sentencia de vista, para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial de predios inscritos, previamente debe procederse a su independización, lo que si ocurrió en el caso analizado al independizarse la propiedad en 4 secciones, extinguiéndose la copropiedad.

Al respecto, la cuestionada precisó que tales argumentos en nada modificarían la decisión arribada en la sentencia de vista, pues el solo hecho de que los copropietarios optaran por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común no implica que las unidades exclusivas que resultaron de la independización se hubieran adjudicado a un determinado cotitular, es decir, la independización no determina que la copropiedad se haya extinguido, lo contrario sería aceptar que, una vez inscrita la independización y sin que se haya realizado la partición y adjudicación de las unidades inmobiliarias resultantes, para la venta de estas no se necesita la intervención de todos los copropietarios, lo que no es correcto.

- iii) Apartamiento Inmotivado del VII Pleno Casatorio Civil. Los impugnantes sustentaron esta causal alegando que la Sala Superior aplicó incorrectamente el citado pleno al considerar que el documento denominado acuerdo extrajudicial, que acreditaba la propiedad de los terceristas, es de fecha posterior al embargo y que por ello no le resulta oponible; precisaron que la regla establecida en dicho pleno es que el derecho a la propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que tal derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo, lo que consideran que sí se cumplió en su caso porque al



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

haberse registrado la independización de la propiedad antes del embargo, ya no se tendría que esperar a la adjudicación para extinguir la copropiedad, como erróneamente señala la sentencia de vista.

Calificando esta causal, la cuestionada señala que los argumentos de los recurrentes se basan en que la independización del inmueble acabaría con la copropiedad, tesis que los jueces supremos no comparten porque, a su consideración, la copropiedad se extingue con la partición, lo que en el presente caso se dio mediante acuerdo privado extrajudicial de fecha 12 de abril de 2012 en el que los demandantes decidieron qué unidad exclusiva le correspondería a cada copropietario, por ello, estando a que el embargo se inscribió antes de la adquisición de los recurrentes, esta no le es oponible. Agrega que el hecho de que los demandantes fueran exonerados del pago de costos y costas no implica una incongruencia en la sentencia, porque este extremo de la sentencia no está referida al fondo de la controversia.

13. Así pues, en opinión de este Alto Colegiado, las sentencias de mérito dictadas en el proceso subyacente justificaron debidamente la decisión de desestimar la demanda de tercería incoada por los recurrentes, porque con base a la prueba actuada los jueces demandados establecieron que el título de propiedad presentado por los recurrentes sobre las secciones en las que se dividió y partió el bien originalmente afectado con el embargo en forma de inscripción, tenía fecha posterior al registro de dicha medida cautelar. Lo mismo sucede con la resolución que declaró improcedente el recurso de casación, en la que se calificó cada una de las causales invocadas por los recurrentes y se justificó debidamente por qué ninguna de ellas era procedente.
14. De este modo, se aprecia que en las tres resoluciones cuestionadas se expresaron las razones fácticas y jurídicas que respaldan las decisiones arribadas en ellas, interpretando y aplicando al caso concreto y según las circunstancias particulares que la rodean, las disposiciones del Código Civil y Procesal Civil referidas y/o conexas a la tercería y el régimen de copropiedad y extinción de este. Siendo así, no se advierte afectación alguna a los derechos a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a obtener una resolución fundada en derecho de los recurrentes.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

15. Cabe agregar, que en la demanda también se aduce que en un proceso idéntico al que es materia de autos, signado como Expediente N° 02845-2011, el juzgado sí habría tenido en consideración que la independización y partición del inmueble afectado extinguió el régimen de copropiedad y dispuso la desafectación de los bienes independizados. Al respecto, de la revisión de las resoluciones adjuntas a la demanda, en relación con dicho proceso (ff. 39 y 41), se aprecia que fue uno de obligación de dar suma de dinero, cuya naturaleza y fines son diferentes a la tercería de propiedad; además, la disposición de adecuar la medida cautelar teniendo en cuenta la situación actual de los inmuebles afectados y la desafectación de los inmuebles independizados que no pertenecen a la demandante, fue dispuesta en el mismo proceso y por el mismo juzgado que dictó la medida cautelar, conforme a los principios y atribuciones que al respecto establecen las normas procesales respectivas.
16. Por otro lado, en relación con la alegada afectación del derecho a la propiedad, este Tribunal advierte que teniendo en cuenta la naturaleza y fines del proceso de tercería de propiedad, lo que se discutió en el proceso subyacente fue si el derecho que ostentan los recurrentes respecto de las secciones independizadas del inmueble afectado por la medida cautelar, y que posteriormente les fue adjudicado, era oponible o no al crédito garantizado con la medida cautelar trabada, concluyendo que no lo era y que por ello no cabía disponer el levantamiento de la medida a través de una tercería de propiedad, desestimándose la demanda. Así pues, lo que en realidad buscan los recurrentes es revertir tal situación a través del presente proceso de amparo bajo el argumento, entre otros, de la afectación del derecho a la propiedad, lo que no es posible teniendo en consideración que, como se precisó en los fundamentos que anteceden, las resoluciones que así lo decretaron no se encuentran afectadas de vicios en la motivación y además se encuentran fundadas en derecho, y no se evidencia afectación alguna del derecho a la propiedad de los amparistas.
17. Finalmente, de lo actuado tampoco se advierte la afectación del derecho a la tutela procesal efectiva que los recurrentes alegan, pues del *iter* procesal descrito en las sentencias de primera y segunda instancias del proceso subyacente y de los demás actuados, se aprecia que ellos tuvieron acceso irrestricto a la jurisdicción y, ya inmersos en el proceso, se desarrolló conforme a las reglas del procedimiento



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 01477-2022-PA/TC
AREQUIPA
ALFREDO JAIME CAYRO
CONTRERAS Y OTROS

preestablecidas, habiendo ejercido activamente sus derechos de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, entre otros.

18. Así pues, no habiéndose afectado el contenido constitucionalmente protegido de ninguno de los derechos invocados, la pretensión debe desestimarse.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,

HA RESUELTO

Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo.

Publiquese y notifiquese.

SS.

**MORALES SARA VIA
PACHECO ZERGA
GUTIERREZ TICSE
DOMÍNGUEZ HARO
MONTEAGUDO VALDEZ
OCHOA CARDICH**

POLENTE MORALES SARA VIA



Firmado digitalmente por:
FERRERO COSTA Augusto PAU
20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 22/08/2022 12:38:13-0800

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Pleno. Sentencia 241/2022

EXP. N.º 02093-2021-PA/TC
LA LIBERTAD
FRANCISCA MAURA REBAZA
ZELADA

Firmado digitalmente por:
REAYDUE APAZA Flavio
Adolfo PAU 20217287618 soft
Motivo: Doy fe
Fecha: 22/08/2022 08:53:49-0800

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 4 días del mes de agosto de 2022, el Pleno del Tribunal Constitucional, integrado por los magistrados Ferrero Costa, Morales Saravia, Gutiérrez Ticse, Domínguez Haro, Pacheco Zerga, Monteagudo Valdez y Ochoa Cardich, pronuncia la siguiente sentencia.

Firmado digitalmente por:
MORALES SARAVIA Francisca
Humberto PAU 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 22/08/2022 18:12:41-0800

ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Francisca Maura Rebaza Zelada contra la resolución de folios 48, de 15 de abril de 2021, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que declaró improcedente la demanda de autos.

ANTECEDENTES

Demanda

Con fecha 15 de octubre de 2019 (folios 8), la recurrente interpone demanda de amparo contra la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad. Solicita que se suspenda la ejecución del desalojo y lanzamiento ordenado en el proceso seguido en el Expediente 00034-2016-0-1609-JR-CI-01, en el cual se emitió la sentencia de vista de 17 de enero de 2019 (que no obra en autos), que, según el dicho de la demandante, al revocar la apelada, declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta en su contra por el Ministerio del Ambiente, y le ordenó que en un plazo no mayor de seis días desocupe y entregue el área de terreno materia de la controversia. Alega que la posesión de dicho terreno viene desde sus ancestros y que es anterior a la fundación del Santuario Nacional de Calipuy, creado por el Decreto Supremo 004-81-AA, de 8 de enero de 1981, en el que se establece que las comunidades campesinas, así como las personas asentadas en el área, seguirán realizando actividades agropecuarias. Denuncia que no se le notificó la sentencia de vista y que por ello no pudo cuestionar lo resuelto por la sala emplazada. Alega que existen fallos contradictorios de las salas civiles respecto de la condición jurídica de los poseionarios de dicho santuario, por lo que considera que se han vulnerado sus derechos fundamentales a la tutela procesal efectiva, de defensa y de posesión (sic).

Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICSE Luis
Destino PAU 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 24/08/2022 18:14:22-0800

Firmado digitalmente por:
DOMINGUEZ HARO Heider PAU
20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 22/08/2022 08:58:00-0800

Firmado digitalmente por:
OCHOA CARDICH Cesar
Augusto PAU 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 19/08/2022 12:33:08-0800

Firmado digitalmente por:
MONTEAGUDO VALDEZ Manuel
PAU 20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 22/08/2022 21:08:58-0800

Firmado digitalmente por:
PACHECO ZERGA Luz Inés PAU
20217287618 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 23/08/2022 20:08:34-0800



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 02093-2021-PA/TC
LA LIBERTAD
FRANCISCA MAURA REBAZA
ZELADA

Resoluciones de primera y segunda instancia

El Juzgado Civil de Santiago de Chuco de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, mediante Resolución 1, de fecha 24 de octubre de 2019 (folios 17), declaró improcedente la demanda, por estimar que, aun cuando la recurrente manifiesta que al no ser notificada con la sentencia de vista se le restringió su derecho de defensa al no poder interponer recurso de casación, el mecanismo para tutelar ese derecho es la nulidad procesal, mas no el amparo. Agrega que la posesión carece de protección en sede constitucional.

A su turno, mediante Resolución 5, de fecha 15 de abril de 2021, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad (folios 48) confirmó la apelada, por considerar que el derecho de posesión no forma parte del contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad. Aduce que la demandante no ha ofrecido pruebas documentales que acrediten que la cuestionada sentencia debió ser notificada en su casilla postal o electrónica, tal como lo dispone la R. A. 424-2012-CED-CSJLL-PJ, que aprobó la delimitación del radio urbano para las notificaciones.

FUNDAMENTOS

Delimitación del petitorio

1. El objeto del presente proceso es que se suspenda la ejecución del desalojo y lanzamiento ordenado en el proceso seguido en el Expediente 00034-2016-0-1609-JR-CI-01, en el cual se emitió la sentencia de vista de 17 de enero de 2019 (que no obra en autos), que, según el dicho de la demandante, al revocar la apelada, declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta en su contra por el Ministerio del Ambiente, y le ordenó que en un plazo no mayor de seis días desocupe y entregue el área de terreno materia de la controversia. Alega la vulneración de sus derechos a la posesión y la tutela procesal efectiva, en su manifestación del derecho de defensa.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 02093-2021-PA/TC
LA LIBERTAD
FRANCISCA MAURA REBAZA
ZELADA

Cuestión previa

2. Este Tribunal aprecia que la demanda invoca y sustenta la presunta vulneración del derecho de defensa, extremo que merece un pronunciamiento de fondo. No obstante, la demanda fue declarada improcedente de manera liminar, lo cual, en principio, implicaría que se declare la nulidad de todo lo actuado a fin de que el juez la admita a trámite en cuanto al referido extremo.
3. Sin embargo, este Tribunal, atendiendo a lo dispuesto en el artículo III del Título Preliminar del Nuevo Código Procesal Constitucional, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal, por excepción, y en la medida que de autos obran los suficientes elementos de juicio relacionados con los puntos materia de controversia constitucional, considera pertinente realizar el pronunciamiento del fondo que corresponde a la materia controvertida relacionada con la presunta vulneración del derecho de defensa; máxime si no se genera indefensión para los jueces emplazados, toda vez que la Procuraduría Pública del Poder Judicial fue notificada con el auto concesorio del recurso de apelación (fojas 40), lo que implica que el derecho de defensa no se ha visto afectado, en tanto ha tenido conocimiento oportuno de la existencia del presente proceso.

Análisis de la controversia

Sobre el derecho de posesión

4. En un extremo la recurrente invoca el derecho de posesión, sobre el cual cabe recordar que, si bien el derecho de propiedad tiene reconocimiento y protección constitucional, conforme lo establece la Constitución, no todos los aspectos de ese derecho revisten especial relevancia constitucional. Es esto último lo que sucede precisamente con la posesión, que pese a configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece a su contenido constitucionalmente protegido, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, sin perjuicio de reconocer que la eventual lesión de dicho derecho pueda merecer sustanciación y, de ser el caso, reparación en la vía ordinaria correspondiente.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 02093-2021-PA/TC
LA LIBERTAD
FRANCISCA MAURA REBAZA
ZELADA

5. En tal sentido, al no acreditarse título de dominio alguno sobre el bien inmueble materia de controversia en el proceso subyacente, no corresponde emitir un pronunciamiento de fondo sobre el derecho a la posesión invocado.

Sobre el derecho de defensa

6. Este Tribunal recuerda que el derecho a la defensa, en su sentido más básico, garantiza a toda persona que participa en un proceso judicial a no quedar en estado de indefensión material por una acción u omisión imputable a un órgano jurisdiccional. Sin embargo, para que tal indefensión sea constitucionalmente relevante, es preciso que el acto o la omisión que la ha causado sea susceptible de ser atribuida al órgano jurisdiccional, y no el resultado o consecuencia del actuar negligente del propio sujeto procesal que la invoca.
7. Como ha quedado determinado, el objeto del presente proceso es que se suspenda la ejecución del desalojo y lanzamiento ordenado en el proceso seguido en el Expediente 00034-2016-0-1609-JR-CI-01, en el cual se emitió la sentencia de vista de 17 de enero de 2019 (que no obra en autos), que, según el dicho de la demandante, al revocar la apelada, declaró fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta en su contra por el Ministerio del Ambiente, y le ordenó que en un plazo no mayor de seis días desocupe y entregue el área de terreno materia de la controversia.
8. Sobre el particular, si bien la recurrente sostiene que no ha sido notificada de la sentencia de vista, lo cual le ha impedido recurrirla en casación, en autos no consta que esta supuesta omisión haya sido denunciada ante la Sala superior o, tratándose de una notificación defectuosa, que esta haya sido impugnada para que se declare su nulidad, por lo que, de haber algún agravio relativo al acto de notificación, este ha sido consentido por la recurrente, al no haber promovido oportunamente los mecanismos procesales que la legislación adjetiva contempla. Por tanto, corresponde desestimar la demanda de autos en cuanto a este extremo.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 02093-2021-PA/TC
LA LIBERTAD
FRANCISCA MAURA REBAZA
ZELADA

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú,

HA RESUELTO

1. Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo en relación con el derecho a la posesión.
2. Declarar **INFUNDADA** la demanda de amparo en relación con el derecho de defensa.

Publíquese y notifíquese.

SS.

**FERRERO COSTA
MORALES SARAVIA
GUTIERREZ TICSE
DOMINGUEZ HARO
PACHECO ZERGA
MONTEAGUDO VALDEZ
OCHOA CARDICH**

PONENTE FERRERO COSTA

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 029 – 2017
LA LIBERTAD

SUMILLA: El artículo 147 del Código Procesal Civil, concordado con su artículo 148; al decir, prevé que el Juez debe valorar en forma conjunta todos los medios de prueba aportados oportunamente al proceso, no es menor dato que dicho dispositivo legal también establece que en la resolución son serán expresadas las razones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; circunstancia que se observa en autos, toda vez que, en la decisión que confirma el auto de vista que declara fundada la contradicción e infundada la demanda de administración judicial, se han valorado los medios probatorios relevantes y principalmente a los demandados contra el derecho de propiedad.

Lima, treinta y uno de mayo
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: _____**

VISTA, la causa número novecientos veintinueve – dos mil diecisiete, con el acompañado, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Rueda Fernández - Presidenta, Wong Abed, Sánchez Melgarejo, Carlos Pastor y Bustamante Zegama; producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I.- MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Mario Santiago Otiniano Cruz, de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento once, contra el auto de vista emitido por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y cinco, que confirmó el auto comprendido en la resolución número siete, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas setenta y uno, que declaró fundada la contradicción formulada por Felipe Ramiro Otiniano Cruz e

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN Nº929 – 2017
LA LIBERTAD

infundada la solicitud presentada por Mario Santiago Otiniano Cruz, en nombre propio y en representación de Julia Olinda Otiniano Vereau, de otorgar la administración Judicial de bienes con citación de Felipe Ramiro Otiniano Cruz, con costas y costos del proceso.

II.- CAUSAL POR LA CUAL SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta y nueve del cuademillo de casación formado en esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por Mario Santiago Otiniano Cruz, por la siguiente causal: Infracción normativa a los artículos 971 numeral 2 y 973 del Código Civil; sosteniendo que la administración del bien corresponde a la actuación de hecho por parte del nombrado administrador, como así se ha relatado y como expresamente lo norma el artículo 973 del Código Civil, ya que en la sentencia, materia de recurso, jamás ha hecho referencia a administración judicial alguna, porque precisamente la designación del administrador ocurrió en la forma que aparece graficada en el acta que se levantó cuando la madre de quienes suscribieron el documento decidió la cesión o reparto de sus bienes heredados a su hijos expresamente nombrados; y, cuya autenticidad se previno con la intervención del Juez de Paz del lugar del domicilio de los celebrantes, hecho que debe tenerse en cuenta al realizarse la revisión de lo que es materia del presente recurso.

III.- ANTECEDENTES DEL PROCESO:

DE LA DEMANDA:

Del escrito de demanda se aprecia que, Mario Santiago Otiniano Cruz, en nombre propio y en representación de Julia Olinda Otiniano Vereau,

SENTENCIA
CASACIÓN N°929 – 2017
LA LIBERTAD

solicita al Órgano Jurisdiccional que se le otorgue la **ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BIENES**, que se encuentran a cargo de don Felipe Ramiro Otiniano Cruz; a efectos de establecer las condiciones idóneas de explotación y cultivo del predio cuya denominación originaria ha sido "Poyo del Ahijadero" ubicado en el caserío de San Carlos del distrito de Carabamba, provincia de Julcán, dedicado al cultivo de productos consistentes en tubérculos y cereales, así como gramíneas. Precisa que mediante contrato privado de fecha cinco de junio de mil novecientos ochenta y seis, doña María Magdalena de la Cruz Avalos viuda de Otiniano, Danilo Otiniano De la Cruz, Olinda Otiniano De la Cruz, Mario Santiago Otiniano De la Cruz, Ramiro Otiniano De La Cruz, e Iris María Otiniano De la Cruz, procedieron a designar a don Ramiro Otiniano De la Cruz como Administrador de todos los bienes; el mismo que nunca rindió cuenta de su gestión; por lo que solicita se formalice el nombramiento del administrador para el ejercicio responsable del cargo con arreglo a ley.

DE LA CONTRADICCIÓN DE LA DEMANDA:

El demandado Felipe Ramiro Otiniano Cruz, formula contradicción a la solicitud de administración judicial señalando que el predio materia de litis es de su propiedad, así como los predios denominados Las Parvas N° 02 y Las Parvas N° 03, así como La Pajilla, de conformidad con las Partidas N° 11062172, N° 11062174 y N° 11062173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco – La Libertad.

AUTO DE PRIMERA INSTANCIA:

Con fecha veintinueve de setiembre de dos mil quince, obrante a fojas setenta y uno, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil Transitorio de Descarga de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, declaró: **FUNDADA LA CONTRADICCIÓN** formulada por don Felipe Ramiro Otiniano

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 929 – 2017
LA LIBERTAD**

Cruz; e **INFUNDADA** la solicitud presentada por **MARIO SANTIAGO OTINIANO CRUZ** en nombre propio y en representación de **JULIA OLINDA OTINIANO VEREAU**, de otorgar la **ADMINISTRACION JUDICIAL DE BIENES**. Fundamenta su decisión en que el recurrente no ha cumplido con adjuntar medios probatorios idóneos que sustenten su pretensión, por cuanto los predios materia de litis no se encuentran debidamente identificados, no existen copias literales que determinen si doña María Magdalena De la Cruz Avalos viuda de Otiniano tiene la calidad de propietaria; y quién se encontraba facultada para disponer de los mismos, por ende, no existe certeza respecto de si los recurrentes tienen la condición de copropietarios respecto al predio materia de litis. Además, señala que el demandado Felipe Ramiro Otiniano Cruz formula contradicción alegando que es el propietario registral de los predios denominados Las Parvas N° 03.000 y la Parvas N° 02.000 y la Pajilla, conforme se constata de las partidas registrales de folios treinta y dos a treinta y siete; sin embargo, el predio materia de litis no se encuentra debidamente identificado, resultando imposible establecer que se trata del mismo predio; máxime si el nombre consignado en la solicitud, difiere de quien ha sido citado con la presente solicitud; esto es, que el supuesto ministrador del bien fue don Ramiro Otiniano De la Cruz y que el citado es don Felipe Ramiro Otiniano Cruz, no habiéndose acreditado con medio probatorio idóneo que sean la misma persona. Por lo que, no se observado lo prescrito por el artículo 769 y siguientes del Código Procesal Civil, al no haberse determinado que los recurrentes tienen la calidad de copropietarios respecto al predio materia de litis.

AUTO DE VISTA:

Mediante auto de segunda instancia, de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y cinco, La Tercera Sala Civil de la Corte

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 929 – 2017
LA LIBERTAD**

Superior de Justicia de La Libertad confirmó el auto final que declaró fundada la contradicción, en cuanto que la parte actora no cumple con acreditar que el bien inmueble sea copropiedad del demandante y el emplazado, desde que el documento privado en cuyo merito se produce la cesión de parcelas agrícolas de María Magdalena de la Cruz Ávalos de Otiniano hacia sus hijos Danilo, Olinda, Mario Santiago, Ramiro e Iris María Otiniano de la Cruz, por sí solo, no acredita tal hecho. Además que el emplazado acredita ser el único propietario con las copias literales de las Partidas Electrónicas N° 11062172, N° 11062173 y N° 11062174, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V sede Trujillo. A lo que se suma la falta de identificación del bien, toda vez que el demandante se refiere a este como "Poyo del Ahijadero", sin ningún tipo de identificación registral.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

IV.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación N° 4197-2007/La Libertad¹ y Casación N° 615-2008/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

¹ DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

SENTENCIA
CASACIÓN N°929 – 2017
LA LIBERTAD

SEGUNDO: *Infraacción planteada.*

2.1. *Infraacción normativa a los artículos 971 numeral 2 y 973 del Código Civil. Al respecto, para efectos de un mejor análisis de lo cuestionado, conviene citar previamente las normas denunciadas:*

“Decisiones sobre el bien común

Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:.....

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas...”

“Administración del bien común por uno de los copropietarios

Artículo 973.- Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas.

En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.”

2.2. *Conforme se desprende de las citadas normas, aquellas tienen como presupuesto la existencia de un régimen de copropiedad, por cuanto regulan la toma de decisiones sobre un bien común y su administración.*

2.3. *Sobre la administración judicial de bienes comunes, el artículo 972 del Código Civil, concordante con el artículo 789 del Código Procesal Civil, establecen que en los regímenes de copropiedad, que de no haber un acuerdo entre los copropietarios sobre la administración corresponde la designación de un administrador judicial, conforme a los supuestos que*

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 929 – 2017
LA LIBERTAD**

están regulados en el artículo 770 y siguientes del Código Procesal Civil. Conviene precisar lo dispuesto en el artículo 772 del Código Civil, respecto a que la falta de acuerdo entre los copropietarios de un bien, el Juez debe preferir al cónyuge sobreviviente o al presunto heredero, prefiriéndose el más próximo al más remoto, y en igual grado, al de mayor edad y, si ninguno de ellos reúne las condiciones el Juzgador nombrará a un tercero.

2.4. En consecuencia, la pretensión de nombramiento de administrador judicial de bienes, presupone la existencia de una copropiedad en la cual no existe acuerdo de los copropietarios para la administración del bien.

TERCERO: Análisis del caso concreto.

3.1. En este caso, el recurrente viene denunciando que en las instancias judiciales no se ha analizado la administración de hecho del nombrado administrador, el acta celebrada por la madre de los demandantes en la que realizó la cesión y reparto de bienes; y las normas denunciadas; sin embargo, las resoluciones emitidas en las instancias mérito si han analizado lo pretendido por los demandantes, que es la administración judicial de los bienes, residiendo el razonamiento de las mencionadas instancias en que de los documentos que adjuntan y de los hechos que se exponen, los recurrentes no cumple con los presupuestos exigidos en las normas sobre administración judicial de bienes, en tanto que, no han acreditado la existencia de copropiedad; en ese sentido, los demandantes tienen como sustento de su derecho de propiedad el documento privado de fecha cinco de junio de mil novecientos ochenta y seis, en el que la madre de los demandantes, María Magdalena De la Cruz Avalos viuda de Otiniano, declara unilateralmente que en herencia de sus padres ostenta la propiedad de dos lotes ubicados en el fundo "El Apoyo del Ahijadero, ubicados en el caserío San Carlos, distrito de Salpo, provincia de Otuzco, departamento de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N°929 – 2017
LA LIBERTAD

La Libertad” y que en dicha condición declara cederlos a sus hijos: Danilo, Olinda, Mario Santiago, Ramiro e Iris María Otiniano De la Cruz; asimismo, en dicho documento instituye a Ramiro Otiniano De la Cruz como ministrador del bien; sin embargo, dicho documento unilateral no constituye un medio probatorio idóneo que sustente su derecho de propiedad, en cuanto que no solo no se identifican los bienes, sino que además no existen copias literales que determinen si doña María Magdalena De la Cruz Avalos viuda de Otiniano tiene la calidad de propietaria; y menos aun demuestran de modo alguno si se encontraba facultada para disponer de los mismos, por lo que no han cumplido con acreditar el elemento sustancial del pedido de administración judicial de bienes como es el derecho de propiedad, conforme lo ordena el artículo 197 del Código Procesal Civil, por lo que no existe certeza respecto de si los recurrentes tiene la condición de copropietarios. Asimismo, Felipe Ramiro Otiniano Cruz en su contradicción, si bien señala que es propietario registral de los bienes denominados Las Parvas N° 03.000, Las Parvas N° 02.000 y la Pajilla, que acredita con las Partidas Registrales N° 11062172, N° 11062173 y N° 11062174, respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V sede Trujillo; no obstante, es imposible establecer que se trata del mismo predio sobre el cual pretenden la administración judicial los demandantes.

CUARTO: En tal sentido, el análisis de controversia se ha ceñido a la pretensión demandada de administración judicial del bien, no siendo competente que se analice a quien le corresponde el derecho de propiedad o copropiedad, sino que ello debe estar plenamente acreditado; tampoco se puede analizar la validez de la supuesta ministración anterior en tanto que los recurrentes no acreditan el derecho de propiedad del bien que pretende administrar; pues los documentos adjuntados como el documento privado de fecha cinco de junio de mil novecientos ochenta y seis y otros documentos

**SENTENCIA
CASACIÓN N°929 – 2017
LA LIBERTAD**

adjuntados no acreditan dicho derecho, sumándose a ello el no haberse determinado el bien y que el demandado viene alegando la propiedad del mismo.

QUINTO: El artículo 197 del Código Procesal Civil, concordado con su artículo 188, si bien prevé que el Juez debe valorar en forma conjunta todos los medios de prueba aportados oportunamente al proceso, no es menos cierto que, dicho dispositivo legal también establece que en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; circunstancia que se observa en autos, toda vez que, en la decisión que confirma el auto de vista que declara fundada la contradicción e infundada la demanda de administración judicial, se han valorado los medios probatorios necesarios y principalmente si los demandantes ostentan el derecho de propiedad.

SEXTO: Por tanto, las resoluciones emitidas en las instancias anteriores han sido emitidas con la respectiva fundamentación fáctica y jurídica, así como utilizando el respectivo razonamiento lógico jurídico (motivación), no se aprecia conculcación de los precitados dispositivos legales, o la vulneración de principio de jerarquía normativa o de congruencia procesal; debiendo declararse infundado el recurso de casación interpuesto por el recurrente.

V.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Mario Santiago Otiniano Cruz, de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento once; en consecuencia, **NO CASARON** el auto de vista de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y cinco; en los seguidos por Mario Santiago Otiniano

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 829 – 2017
LA LIBERTAD**

Cruz y otra contra Felipe Ramiro Otiniano Cruz, sobre Administración Judicial de Bienes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron. *Interviene como Juez Supremo Ponente: Rueda Fernández.-*

S.S.

RUEDA FERNÁNDEZ

WONG ABAD

SÁNCHEZ MELGAREJO

CARTOLIN PASTOR

BUSTAMANTE ZEGARRA

Med/Forca.

Anexo 4: Declaratoria de autenticidad del Asesor

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR

Quien suscribe, Mg. Frank Alexander Díaz Valiente, en calidad de docente perteneciente a la facultad de derecho y ciencias políticas y la escuela profesional de derecho de la Universidad Nacional de Tumbes, y asesor (a) de la tesis de investigación titulada "Afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial", informa que tras realizar una verificación en el reporte de originalidad del programa Turnitin, se ha identificado un índice de similitud del 15%. Tras revisar dicho reporte, puedo afirmar que cada coincidencia detectada no constituye plagio. A mi leal saber y entender, el trabajo de investigación cumple con todas las normas establecidas por la Universidad Nacional de Tumbes para el uso de citas y referencias.

De igual manera, asumo plena responsabilidad en caso de existir falsedades, ocultamientos u omisiones tanto en los documentos como en la información proporcionada, de conformidad con las normativas académicas vigentes de la Universidad Nacional de Tumbes."



Asesor

Mg. Frank Alexander Díaz Valiente

Anexo 5: Declaratoria de Originalidad del Autor

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR

Yo, Ivett Natali, Peña Muñoz, graduada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Nacional de Tumbes, hago constar mediante juramento que todos los datos e información incluidos en la investigación titulada “Afectación del Derecho a la Propiedad en la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble entre copropietarios en sede notarial”, son de mi autoría. Declaro solemnemente lo siguiente:

1. La investigación no ha sido plagiada, ni total ni parcialmente.
2. Todas las fuentes utilizadas han sido debidamente mencionadas, identificando correctamente cualquier cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. El proyecto de investigación no ha sido previamente publicado ni presentado para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son veraces y no han sido falseados, duplicados ni copiados.

Asumo la plena responsabilidad correspondiente ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto en los documentos como en la información proporcionada, sujeta a las normativas académicas vigentes de la Universidad Nacional de Tumbes.



Autora Bch. Ivett Natali, Peña Muñoz