



**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE
DERECHO - LIMA NORTE**

TESIS

**“La prescripción adquisitiva notarial de predios con edificación inscrita y las
discrepancias en la interpretación de las normas que regulan su inscripción en los
Registros Públicos”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

**AUTOR
TORRES MEJIA, MIGUEL ANGEL**

**ASESOR
DR. NILO ARROBA UGAZ**

**LIMA – PERÚ
JUNIO - 2011**

DEDICATORIA

A Dios, por haberme dado la oportunidad de estudiar esta hermosa carrera.

A Flor Mejía Vásquez, mi MADRE, que siempre ha estado conmigo en mis triunfos y en mis derrotas.

Al Registrador Público Dr. Ángel Bellido Alvarado, quien es mi ejemplo a seguir como profesional del Derecho.

AGRADECIMIENTO

Al Director de la Escuela de Derecho Dr. José Roberto Barrionuevo Fernández, por su comprensión y estímulo constante hacia la realización de la presente Tesis.

Al Dr. Bladimiro Chuquimbalqui Maslucan, por ser el promotor de este desafío, que hoy se ve culminado.

Al Registrador Público Dr. Nilo Arroba Ugaz, por su asesoría en el interesante campo del Derecho Registral.

Al Registrador Público Angel Bellido Alvarado, por su crítica académica honesta, por sus consejos alentadores y por su amistad.

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado, en cumplimiento de las normas que rigen la obtención de grados y títulos de la Universidad César Vallejo de la ciudad de Lima, ponemos a su criterio la tesis: **“La prescripción adquisitiva notarial de predios con edificación inscrita y las discrepancias en la interpretación de las normas que regulan su inscripción en los Registros Públicos”**, la cual presentamos con la finalidad de obtener el Título de Licenciado en Derecho.

Lima, Junio del 2011.

MIGUEL ANGEL TORRES MEJÍA

RESUMEN

El presente trabajo, tiene como objetivo analizar las normas que regulan la inscripción de la Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio Vía Notarial en los Registros Públicos, las cuales son la Ley N° 27157, su Reglamento el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, la Ley N° 27333 y la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN. En ese sentido, a efectos de determinar el problema central de esta investigación, se procederá a analizar la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L (Décimo Precedente de Observancia Obligatoria – 12 Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP), que si bien resuelve a favor del usuario (apelante), existe un voto en discordia de la Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral (Sala que emitió la resolución señalada líneas arriba), que para nosotros acierta en su razonamiento jurídico y nos da luces para proponer la emisión de una norma que amplíe las facultades del Notario en cuanto al tema de declaraciones de prescripción adquisitiva de inmuebles, con la única finalidad de evitar interpretaciones discordantes basadas en presunciones. El aporte que queremos brindar al derecho registral, es la emisión de una ley que complete el conjunto de normas referidas a la declaración de la prescripción adquisitiva vía notarial, que permitan una correcta calificación registral y que el contenido de su inscripción se ampare en normas claras y firmes.

ABSTRACT

The present work has the objective of analysing the regulations that rule the register of the notary statement of property purchasing prescription in Public Registry Office, which are laws N° 27157, its procedure statute the supreme decree N° 035-2006-Vivienda, law N° 27333 and directive 013-2003-SUNARP/SN. In this sense, and to the effects of determining the central problem of the research, the analysis of Resolution N° 077-2005-SUNARP-TR-L (Tenth precedent of Mandatory Observance- 12th full session of Registry Court of SUNARP) will proceed, this resolution resolves in favour of the user (appeallant), however, there exists one discordant vote of the chairman of the First Chamber of the Registry Court (Chamber that emitted the resolution mentioned before) which in our opinion is right in its judicial argumentation and enlightens us to propose a regulation to broaden the powers of the notary as to the statement of purchasing prescription of realty, with the only goal of avoiding discordant interpretations based on presumptions. The contribution that we want to offer the Register Law is the proposal of a law that completes the set of regulations referring to the notary statement of purchasing prescription, that allows the correct register qualification and that the register content reflects reality with fidelity.