

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**Aplicación de los principios registrales y prescripción  
adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019**

**Para optar el título profesional de:**

**Abogado**

**Autor: Bach. Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA**

**Asesor: Dr. Degollación Andrés PAUCAR COZ**

**Cerro de Pasco – Perú - 2021**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**Aplicación de los principios registrales y prescripción  
adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019**

**Sustentada y aprobada ante los miembros del Jurado:**

---

**Dr. Rubén Jaime TORRES CORTEZ**

**PRESIDENTE**

---

**Dr. Miguel Ángel CCALLOHUANCA QUITO**

**MIEMBRO**

---

**Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO**

**MIEMBRO**

## **DEDICATORIA**

“A mis padres, con honor y respeto  
por haber contribuido de manera desinteresada en  
mi formación  
Académica y Profesional”

## **AGRADECIMIENTO**

Con mucho honor, agradezco a los colegas estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión por haber contribuido en el redesarrollo del presente trabajo de investigación-Tesis; de la misma manera, extiendo mi reconocimiento a los señores Doctores y Maestros de la Escuela de Formación Profesional de Derecho; asimismo a los señores profesionales abogados de la Región de Pasco por el aporte desinteresado en la sistematización rigurosa del enfoque teórico de mi trabajo que orienta de manera competitiva a los integrantes de la comunidad científica de Pasco.

## RESUMEN

Los principios Registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un Estado, determinado. Los principios registrales, son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral. El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos; el comprador o el acreedor hipotecario goza de certeza respecto de las adquisiciones que realizan para asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión.

El fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; y asimismo la publicidad sirve para resolver los conflictos para tutelar derechos y asegurar adquisiciones. La aplicación de los principios registrales explica el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad. Están interconectadas los principios, no puede existir de manera aislada. Se refiere a la constitución y explicación de la técnica y la práctica del Registro Público de la Propiedad.

ROCA SASTRE, define los principios como orientaciones capitales y las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.

JERÓNIMO GONZÁLEZ, define aplicación de los principios registrales como una técnica jurídica que en los últimos cien años ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos del derecho privado.

Según CARRAL y de TERESA, afirma que los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, están distribuidos con el desorden y la confusión en el jurista, porque son causa de enredos y embrollos.

CELESTINO CANO TELLO, siguiendo a OBERNECK, clasifica los principios registrales de la siguiente forma: Principios materiales de Inscripción Especialidad y

Rogación, Principios formales y Legalidad Tracto sucesivo Materia Consentimiento Formal, Principios mixtos Publicidad Materia Fe pública Legitimación Formal Prioridad Materia Formal.

Entre otros principios tenemos: Publicidad; Legitimación; Rogación; Consentimiento; Prelación o Prioridad; Calificación; Inscripción; Especialización, y Tracto sucesivo.

El Régimen Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien.

Los antecedentes históricos se remota a los romanos; desde las XII Tablas prescribían que el estado posesorio continuado durante dos años cuando la cosa era inmueble o de un año si se trataba de cualquier cosa otorgaba al poseedor los derechos de propiedad.

El propietario no necesitaba alguna garantía de su antecesor para poder defender su derecho ante terceros que pretendieran reclamar la propiedad, considera que la usucapión es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad.

La prescripción adquisitiva constituye uno de los modos originarios de adquirir el dominio de los bienes. Esta institución jurídica tuvo su origen en el Derecho Romano, la prescripción es una figura jurídica para ser alegada como acción y excepción, es importancia dentro del orden social.

Prescribir consiste en señalar, ordenar o determinar alguna cosa: adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión por cierto tiempo, y libertarse de una obligación o carga mediante el transcurso del cierto tiempo. Un modo de adquirir el

dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley.

La prescripción es un modo de adquirir; un modo de extinguirse las acciones y los derechos. Existe dos formas de analizar la prescripción, la primera, como manera de adquirir y la segunda, como forma de extinción de acciones y derechos, la primera se refiere a adquirir un bien del cual alguien se encuentra en posesión, como un terreno o una casa, el segundo se refiere a la extinción de las acciones.

La prescripción es una manera de adquirir o de perder el derecho de propiedad de una cosa y todo otro derecho por efecto del tiempo. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir la Propiedad de un bien mediante la posesión prolongada durante un tiempo determinado que está regulado en la norma jurídica, en este caso el Código Civil peruano de 1984.

El artículo 950° del Código Civil señala: 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.

Para adquirir un bien por prescripción adquisitiva de dominio corta, el Código Civil exige la Buena Fe; sin embargo, no indica si se refiere a un tipo de Buena Fe objetiva o subjetiva.

**Palabras clave:** Principios registrales, Prescripción adquisitiva

## ABSTRACT

The Registry principles are the fundamental rules that serve as the basis for the registry system of a given State. The registry principles are the fundamental judgments, rules and ideas that govern or guide a certain registry system.

The State organizes a system that allows having a formal title of proof of rights; the buyer or the mortgagee has certainty regarding the acquisitions they make to ensure the profitability of their investment projects.

The basis of the publicity is in giving public knowability of certain facts, acts, situations or events of the legal life, in such a way that any interested party can know this information; and advertising also serves to resolve conflicts to protect rights and ensure acquisitions.

The application of the registry principles explains the content and function of the Public Property Registry. The principles are interconnected, it cannot exist in isolation. It refers to the constitution and explanation of the technique and practice of the Public Property Registry.

**ROCA SASTRE**, defines the principles as capital orientations and the guidelines of the system, the systematic series of fundamental bases, and the result of the synthesis of the legal registry system.

**JERÓNIMO GONZÁLEZ**, defines application of registry principles as a legal technique that in the last hundred years has developed a methodological trend that seeks in private law groups .

According to **CARRAL** and **TERESA**, it affirms that the precepts of the Public Registry are a labyrinth. They refer to an extremely complex matter, they are distributed with disorder and confusion in the jurist, because they are the cause of entanglements and muddles.

**CELESTINO CANO TELLO**, following **OBERNECK**, classifies the registry principles as follows: Material Principles of Registration, Specialty and Rogation,



Formal Principles and Legality Successive tract Matter Formal Consent, Mixed Principles Publicity Matter Public faith Formal Legitimation Priority Formal Matter. Among other principles we have: Advertising; Legitimation; Praying; Consent; Priority or Priority; Qualification; Inscription; Specialization, and Successive Tract.

The Public Property Regime was created to provide legal security against third parties, and publicity to the ownership and possession of all real estate and some personal property, and to the encumbrances and other limitations that restrict them. There are several ways to publicize the property or right that a person has over an asset.

The historical background goes back to the Romans; From the XII Tables they prescribed that the possessory state continued for two years when the thing was immovable or for one year if it was anything, it granted the owner the property rights.

The owner did not need any guarantee from his predecessor to be able to defend his right before third parties who wanted to claim the property, he considers that the usucaption is a formal investiture through which a possession is transformed into property.

The acquisitive prescription constitutes one of the original ways of acquiring the domain of the goods. This legal institution had its origin in Roman Law, the prescription is a legal figure to be alleged as action and exception, it is important within the social order.

Prescribing consists of pointing out, ordering or determining something: acquiring control of a thing through possession for a certain time, and freeing oneself from an obligation or burden through the passage of a certain time. A way to acquire control of a thing or to free oneself from a burden or obligation through the passage of time and under the conditions indicated by law.

The prescription is a way of acquiring; a way to extinguish the actions and rights. There are two ways to analyze the prescription, the first, as a way to acquire

and the second, as a way to extinguish shares and rights, the first refers to acquiring an asset that someone is in possession of, such as land or a house , the second refers to the extinction of the actions.

The prescription is a way of acquiring or losing the right of ownership of a thing and all other rights due to the effect of time. The prescription is a way of acquiring the things of others or of extinguishing the actions and rights of others, for having owned the things, or not having exercised said actions and rights, for a certain time and meeting the other legal requirements.

The acquisitive prescription of domain is an original way of acquiring the Property of an asset through prolonged possession for a certain time that is regulated in the legal norm, in this case the Peruvian Civil Code of 1984.

Article 950 of the Civil Code states: Real property is acquired by prescription through continuous, peaceful and public possession as owner for ten years. It is acquired at the age of five when they have a fair title and Good Faith.

To acquire an asset by purchasing prescription of short domain, the Civil Code requires Good Faith; however, it does not indicate whether it refers to an objective or subjective type of Good Faith.

**Keywords:** Registry principles, Purchasing prescription

## INTRODUCCION

**SEÑOR PRESIDENTE DEL JURADO:**

**SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO:**

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión – Pasco; presento la Tesis intitulada: **“APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”**, desarrollado con la finalidad de sustentar y optar el título Profesional de Abogado para ser registrado en el libro de profesionales de nuestro país y en el acta de Grados y Títulos de la institución jurídica.

Mi tesis como investigación rigurosa y sistemática desarrolla y explica: conceptos, criterios, opiniones, ejemplos de casos, fundamentos jurídicos doctrinarios y jurisprudenciales para aportar al área del Derecho Civil-derecho de obligaciones de nuestra localidad y la región de Pasco.

He construido la teoría o la ciencia del derecho civil-obligaciones de manera ordenada, siguiendo los pasos de la orientación científica y tecnológica, relacionando las variables: Aplicación de los principios registrales y prescripción adquisitiva inmobiliaria.

La investigación-Tesis que pongo a criterio de los jurados calificadores contribuye de manera sistemática el valor de la fórmula teórica y práctica del estudio, a fin de alternar la hipótesis y las pruebas pertinentes para el desarrollo de “Aplicación de los principios registrales y prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019”.

El cuerpo de la tesis para su mejor entendimiento, comprensión y desarrollo, está dividiendo en cuatro capítulos; el capítulo I, corresponde al Problema de la Investigación, conformado por las, descripción de la realidad, formulación del problema, formulación de los objetivos, justificación de la investigación, limitaciones

de la investigación y viabilidad de la investigación; el Capítulo II comprende el Marco teórico de la investigación, conformado por los antecedentes, las bases teóricas-científicas, la definición de términos de la investigación, la formulación de la hipótesis, el sistema de variables y la operacionalización de las variables; el capítulo III comprende la Metodología de la investigación, conformada por el nivel, tipo, población muestra, y las fórmulas de los instrumentos y las reglas de la estadística de la investigación; y el capítulo IV: comprende los resultados y discusión de la investigación conformado por el tratamiento de la Estadística, Presentación de resultados: figuras, gráficas y tablas, prueba de hipótesis y discusión de resultados. El sistema registral mediante los registros públicos es la entidad que debe garantizar la titularidad de la propiedad de un bien inmueble de un determinado sujeto, con la finalidad de otorgamiento de seguridad en el registro.

El derecho del adquirente por titular registral es quien debe prevalecer ante un supuesto conflicto de intereses; la publicidad registral dota de protección jurídica, va ligado a la oponibilidad erga omnes frente a terceros u otros adquirentes que se encuentren en la misma situación.

Esta protección jurídica toda sociedad requiere, con la finalidad de vivir en estabilidad con lo que se adquiere, y desea proteger valiéndose del apoyo que otorga el Estado. La compraventa es la manifestación de voluntad de celebrar un negocio jurídico de carácter patrimonial.

La propiedad es transferida al comprador teniendo en cuenta nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad, pero concerniente a terceros ella no la ha sido todavía, aun pagándose su precio en dinero. El contrato solo surte efectos entre el comprador y el vendedor, el cual pudo ser celebrado a través de un documento privado, en ese sentido el comprador no cuenta con un documento idóneo para decirse propietario ante la interferencia o ataque de terceros.

El derecho de propiedad tiene implicancias dentro de los derechos reales así como dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen medios de protección y de seguridad jurídica a los propietarios.

La finalidad de la inscripción es salvaguardar a los terceros adquirentes que contraten de buena fe, a título oneroso y de lo que aparezca en registros, de tal manera que, una vez inscrito su derecho, mantiene su adquisición; el otorgante con esa capacidad registral para otorgar el derecho debe interpretarse por las facultades que este tiene en ese momento determinado.

El fundamento del principio de la fe pública registral se apoya en la necesidad de facilitar el tráfico patrimonial, el cual trata de proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en lo contenido en el registro, para ello, la ley es exacta y completa respecto a las inscripciones.

La prescripción es la figura legal donde el poseedor adquiere el derecho real de la propiedad sobre un bien inmueble para su uso, disfrute, disposición y reivindicar por su continua posesión durante el tiempo que la Ley señala 10 años según el Código Civil Peruano en su Art. 950. Puede prescribir a los 5 años, cuando se posee justo título y buena fe.

La Ley prevé tres funciones que debe cumplir toda prescripción: Adquirir la propiedad sobre el bien inmueble, convertir al poseedor ilegítimo en propietario y le servirá al poseedor como medio de defensa.

Se declara ser propietario del inmueble, porque lo declara la sentencia del Juez o la Resolución del Notario, para gozar de los derechos que provienen de tenerla inscrita a su nombre, asumiendo: La defensa en caso alguien los quiera desalojar y disponer libremente de dicho inmueble.

Los beneficios de la prescripción aumentan el valor de la propiedad, donde se puede hipotecar, donar, vender a un mejor precio, anticipar o dar en herencia e, independizar para tener tranquilidad y evitar los posibles conflictos.

Para finalizar el trabajo de investigación-tesis; me permito presentar tres categorías afectivas; las **disculpas** por las posibles limitaciones y carencias que puede contener el desarrollo científico y académico de la disciplina tesis; una **recomendación** a los que desean utilizarlo para que consideren a esta investigación solo como un modesto apoyo o ayuda jurídica , sujeto a mejorar la modificación crítica y adecuaciones pertinentes en aras del desarrollo legal local, regional, nacional y mundial, que comprometen a todos quienes nos dedicamos a la vida académica ; y mi **agradecimiento** para los participantes en la orientación, el desarrollo y la sustentación en las aulas de nuestra alma mater UNDAC, que prácticamente son testigos presenciales de la aprobación o desaprobación por parte de los jurados calificadores, dignos maestros de respeto.

**EL AUTOR**

## INDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCION	
INDICE	

## CAPITULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Identificación y determinación del problema.....	1
1.2. Delimitación de la investigación.....	8
1.3. Formulación del problema.....	8
1.3.1. Problema general:.....	8
1.3.2. Problemas específicos:.....	8
1.4. Formulación de objetivos.....	9
1.4.1. Objetivo general:.....	9
1.4.2. Objetivos específicos:.....	9
1.5. Justificación de la investigación.....	9
1.6. Limitaciones de la investigación.....	10

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio.....	11
2.2. Bases Teóricas - Científicas.....	15
2.3. Definición de términos básicos.....	52
2.4. Formulación de Hipótesis.....	53
2.4.1. Hipótesis General:.....	53

2.4.2.	Hipótesis Específicas: .....	54
2.5.	Identificación de Variables .....	54
2.6.	Definición Operacional de variables e indicadores. ....	54

### **CAPITULO III**

#### **METODOLOGIA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN**

3.1.	Tipo de investigación: .....	55
3.2.	Nivel de investigación: .....	55
3.3.	Métodos de investigación:.....	55
3.4.	Diseño de investigación:.....	55
3.5.	Población y muestra.....	56
3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos. ....	57
3.7.	Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación....	57
3.8.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos. ....	57
3.9.	Tratamiento estadístico .....	58
3.10.	Orientación ética, filosófica y epistémica.....	58

### **CAPITULO IV**

#### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1.	Descripción del trabajo de campo.....	59
4.2.	Presentación, análisis e interpretación de resultados: .....	59
4.3.	Prueba de Hipótesis.....	63
4.4.	Discusión de resultados. ....	65

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS



## **CAPITULO I**

### **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Identificación y determinación del problema.**

Los principios registrales explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad porque sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

**ROCA SASTRE**, afirma que los principios registrales son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema registral; es la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.

**JERÓNIMO GONZÁLEZ**, expresa: En la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos de carácter registral.

**CARRAL Y DE TERESA**, manifiesta que los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia compleja, están distribuidos con el desorden, en cierta produce confusión en el jurista, porque son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad; esa verdad nos dan los principios registrales.

El Principio de publicidad en el Régimen Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad sobre la propiedad o derecho de propiedad, donde una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución registral no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida prueba, o sea el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Ésta se encuentra concentrada en el Código Civil de la siguiente manera:

Según el art. 3007. Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero. El

art. 3009 – dice el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocia. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio res inter alios acta. Las caracteres del tercero registral son: 1. Que haya inscrito un derecho; 2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público; 3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay; 4. Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. **CARRAL Y DE TERESA**, dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica".

**LANDA**, expresa que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia. Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La institución registral como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo. Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación.

El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

El Principio de prelación o prioridad es uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la relación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente.

El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos; donde el comprador, o el acreedor hipotecario, podrán

gozar de certeza respecto de las adquisiciones que realizan, en ese sentido, podrán asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión (predictibilidad).

El Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título o conjunto de títulos con investidura formal, tiene influencia en dos momentos; durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente.

El fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública la cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; y asimismo la publicidad sirve para resolver los conflictos, con lo cual se tutelan derechos y se aseguran adquisiciones.

La institución del Registro no tiene base constitucional, pero se incardina dentro del principio implícito de seguridad jurídica. Adviértase que el reconocimiento de su importancia social como mecanismo para el desarrollo y la creación de riqueza, no obsta para encuadrarlo como un medio o instrumento para otros fines.

El registro trata de conseguir la verdad, aunque sepa que no siempre lo conseguirá, para lo cual se reviste de las mayores garantías institucionales a efectos de que el propietario inscrito coincida con el mismo que indica la realidad jurídica; de allí se explica las garantías de la titulación auténtica, calificación técnica del registrador, ordenación a través del folio real, tracto sucesivo, respeto de la prioridad, entre otros factores que sustentan la organización del Registro.

Todos estos mecanismos aseguradores tienen como finalidad salvaguardar el principio de justicia, y no la seguridad jurídica por sí misma. El

Registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial; pero, lo más importante es que se encuentra inspirado en la tutela de las conductas leales y honestas, en la protección de los terceros de buena fe y en la evitación de los fraudes.

El Registro busca publicar la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes; pero nunca puede contraponerse a dicha realidad, bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, propiciar el fraude. Nuevamente debemos recordar que el Registro es un medio, y no un fin por sí mismo.

La mecánica de inscripción y publicidad solo se justifica dentro del contexto de un sistema patrimonial sano, honesto, justo, seguro; en donde la información registral dé publicidad de los hechos, sin crearlos o sin deformar la realidad. El Registro solo puede entenderse, y valorarse, como una figura de seguridad jurídica con justicia.

La usucapión o prescripción adquisitiva se encuentra regulada en los arts. que sigue de 1930 a 1960 del CCP, se configura como un modo originario de adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes en el art. 609°CCP. Además es un efecto de la posesión, para adquirir la propiedad de una cosa mediante la usucapión no es válida cualquier posesión, sino una concreta y específica regulada en el CCP.

La institución de la usucapión, se encuentra en gran parte regulada por el Título V del Libro II del Código Civil referente a la posesión. Aunque podría pensarse en la usucapión como un “castigo” al titular de un bien por el abandono de su propiedad, no debe ser ese el verdadero fundamento de esta figura, pues

ninguna sanción castiga la conducta de abandonar o no dar uso a las propiedades de cada uno.

El verdadero fundamento de la usucapión debe ser otorgar seguridad y certidumbre a las relaciones jurídicas, evitando que situaciones inciertas o dudosas se mantengan indefinidamente. La usucapión o prescripción adquisitiva, está íntimamente relacionada con la prescripción extintiva. Aunque son dos instituciones diferentes, ambas se encuentran regulados en el mismo Título XVIII del Libro IV del Código Civil que tienen el mismo fundamento.

Ambas figuras tienen finalidades distintas, mientras que con la usucapión se intenta crear un derecho nuevo frente al anterior propietario, en cuyo puesto viene a situarse jurídicamente, la prescripción extintiva. El art. 1930 CCP establece que sólo son usucapibles los derechos reales, que podrán serlo en su totalidad o en una parte.

No todos los derechos reales son susceptibles de adquirirse por usucapión, sino solamente aquellos que sean “poseíbles”, pues del ingrediente de la posesión se nutre toda usucapión. De esta forma son usucapibles el derecho de propiedad, el usufructo, los derechos de uso y habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la enfiteusis y el derecho de superficie; nunca serán usucapibles la hipoteca o los derechos de adquisición preferente al no ser, por sus especiales características, derechos poseíbles.

Además, el art. 1936 CCP, establece que no son usucapibles las cosas que están fuera del comercio de los hombres que son aquellas cosas que bien por su naturaleza, por su función económico-social o porque una ley lo prohíbe, no son objeto de tráfico o comercio jurídico. El objeto de la usucapión se circunscribe a derechos reales, poseíbles y representados en cosas o derechos que están dentro del comercio de los hombres.

La usucapión es conocida como prescripción adquisitiva. Es un modo de adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión, por el transcurso del tiempo según art. 3947, parte 2 del CCP. Los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva son la posesión y el tiempo fijado por la ley. Ambos son necesarios e inescindibles para que se declare adquirido el dominio por este modo.

## **1.2. Delimitación de la investigación**

La investigación que realizo se orienta a contribuir para el desarrollo de la ciencia jurídica social, factual y cultural en materia registral en el ámbito local, regional y nacional; dado a su importancia y la resolución de los problemas dentro de los términos de ley.

La contribución de la investigación debe ser de calidad y eficacia con seguridad jurídica, real y concreta de acuerdo con las necesidades y los intereses de la humanidad para la solución de sus problemas cotidianos y permanentes, con grado de conciencia y cultura referente.

## **1.3. Formulación del problema**

### **1.3.1. Problema general:**

¿Por qué la Aplicación de los principios registrales exige rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019?

### **1.3.2. Problemas específicos:**

- a) ¿Qué bienes inmobiliarios se adquirieron por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019?
- b) ¿Qué nivel de protección y legitimación muestran los inmobiliarios registrados por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019?



## **1.4. Formulación de objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general:**

Explicar la aplicación de los principios registrales con rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019

### **1.4.2. Objetivos específicos:**

- a) Identificar los bienes inmobiliarios que se adquirieron por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.
- b) Identificar el nivel de protección y legitimación que muestran los inmobiliarios registrados por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.

## **1.5. Justificación de la investigación.**

El trabajo de investigación que pongo a la vista es de suma importancia, dado a su valor social, psicológico, ético, axiológico y jurídico por la que resuelve el problema de la humanidad en todos los estratos. Estos hechos causan importancia en la medida cuando los seres humanos viven necesidades, problemas e intereses comunes.

El problema de la sociedad requiere ser investigado dentro del área del derecho notarial y registral a nivel personal, familiar y social; de acuerdo con las órdenes jurídicas de nuestra constitución peruana.

Esta investigación presenta valores que deben cumplirse en el espacio y en el tiempo, tales como responsabilidad, cumplimiento y justicia que son ideales por las cuales el hombre muestra su nivel de conciencia y la razón de su voluntad.

La investigación presenta importancia y valor por ser un caso de la humanidad. En tal sentido, la investigación arriba a resultados para alternar soluciones dentro de lo que se requiere.

Con los resultados de la investigación se promoverá poner en práctica el sentido y significado de la figura jurídica de prescripción adquisitiva inmobiliario, asegurando la calificación registral eficaz con el cumplimiento estricto de protección y legitimación de los derechos del adquirente en materia de asiento e inscripción registral, en correspondencia con el ordenamiento jurídico.

#### **1.6. Limitaciones de la investigación.**

La investigación que pongo a consideración presenta limitaciones múltiples por cuanto no se cuenta con biblioteca especializada en la materia jurídica del poder imperativo del código civil y la interpretación de la ley Registral que vengo investigando, asimismo las bibliotecas de la Universidad, Instituto Pedagógico, Instituto Tecnológico y otras instituciones que causan desconfianza porque no están actualizados de acuerdo con la necesidad del investigador.

De igual forma, los docentes de la institución jurídica, abogados asesores de instituciones múltiples y abogados litigantes que laboran en las instituciones jurídicas de Pasco, no acceden confianza a apoyar la investigación, por carencia de materiales bibliográficas del tema que he planteado investigar.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de estudio**

De las pesquisas realizadas en nuestro medio, a fin de encontrar referencias sobre publicaciones en torno al tema de la investigación- tesis he encontrado escasa información literaria, sin embargo, la investigación que se aproxima a nuestra indagación presenta los siguientes:

**MAMANI CCORINANYA, L. W. (2016).** En su trabajo de investigación titulada “De la propiedad inmueble declarativa y constitutivo: estudio comparado para establecer supertenencia en el sistema registral peruano”. Perú. Edit. UAC. Concluye. **PRIMERA:** El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble, de acuerdo al artículo 949 del Código Civil, resulta ser el Sistema puramente consensual, es decir la transferencia se realiza con el sólo Consenso, llamado también Sistema de Transferencia Francés; resulta pues inadecuado para el desarrollo de transacciones seguras, que promuevan las operaciones impersonales y permitan realizar cálculos de largo plazo. El solo consenso obliga, en el caso de inmuebles, seguirá propiciando la existencia de transferencias clandestinas, que desalentarán la inversión y la creación y/o

consolidación de un eficiente mercado inmobiliario, que tiene efectos también en el mercado crediticio.

**SEGUNDA:** En el sistema registral constitutivo, el derecho nace con el acto jurídico, en este caso el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público. Podemos equiparar este sistema a la traditio por lo que la Inscripción no es potestativa sino obligatoria. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público.

**TERCERA:** Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano, considero que deben establecer criterios para la introducción progresiva del sistema constitutivo de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y su consiguiente inscripción constitutiva en el Registro, por lo que sugiero una modificación en ese sentido, en nuestro ordenamiento sistema registral peruano que otorgará mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario pues será con la inscripción registral que recién se perfeccionará la transferencia de la propiedad inmueble.

**CUARTA:** Finalmente hemos verificado argumentativamente nuestra hipótesis por tal motivo concluimos que el Sistema Registral Constitutivo resulta más pertinente.

**CHAVEZ BOJORQUEZ, W. (21016).** En su trabajo de investigación titulada: "La incompatibilidad de los mandatos judiciales en los asientos

registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima”. Perú. Edit. UIGV. Concluye. “La Incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares”; se vio afectada por las discordancias normativas; que estuvieron relacionados causalmente y se manifiestan, por el hecho de que no se conocieron o aplicaron mal los planteamientos teóricos especialmente algún concepto básico (referido a la calificación registral y seguridad jurídica), además se evidenció la contraposición de la norma que corresponde al control de la legalidad de la calificación respecto a los documentos judiciales en los casos de medidas cautelares en sede registral, y que los operadores del derecho no tomaron en cuenta como patrón de referencia a la legislación supranacional vigente (en especial la ley hipotecaria de España). Es por ello que se debe enfatizar el tema del conocimiento por parte de los jueces civiles sobre los antecedentes registrales antes de emitir mandatos judiciales, para evitar las incompatibilidades que se generan en el registro, y proponer una modificatoria al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil para especificar los alcances de la calificación respecto a los documentos judiciales, de tal manera que se proteja la seguridad jurídica en beneficio de la sociedad”.

**PARVINA HERNANDEZ, L. E. (2017).** En su trabajo de investigación-tesis, titulada. “La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinario en sentencias de órganos jurisdiccionales del año 2010 al 2015”. Perú. Edit. UIGV. Concluye.

- a) Existen dos posiciones respecto a la interpretación del requisito de la Buena Fe en la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria. La primera posición señala que la publicidad registral puede ser vencida por la

Prescripción Adquisitiva de Dominio, siendo necesaria solo la Buena Fe de tipo subjetiva. Mientras que la segunda posición sustenta que se requiere contar con una Buena Fe de tipo Objetivo, ya que la aplicación de los principios registrales, conlleva a limitar la aplicación de la Prescripción contra quien tiene inscrito su Derecho en Registros Públicos.

- b) Para adquirir un Bien mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio corta u ordinaria, se deberá requerir y exigir en el prescribiente haber contado con una Buena Fe de tipo Objetivo.
- c) La Buena Fe Subjetiva consiste en la confianza en el actuar honesto de la persona que está adquiriendo el Bien, mientras que la Buena Fe Objetiva consiste en acreditar la diligencia con la que actúa el prescribiente.
- d) La Buena Fe no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente. La Buena Fe no solo implica creer que el título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo con las circunstancias, es decir, acreditar haber actuado de Buena Fe en su modo objetivo”.

**MAYTE LEON, E. (2018).** En su trabajo de investigación-tesis titulada “La imprescriptibilidad de la reivindicación frente a la prescripción adquisitiva del posesionario”. Perú. Edit. UNP. Concluye

- a) Ante la carencia de una definición legal, la idea de que no procede la reivindicación cuando el poseedor alega contar con título de propiedad sobre el bien que reclama el reivindicante, es producto de la disfuncional definición recogida en las obras, se podría decir, fundacionales de la doctrina de los derechos reales en nuestro país, difundida jurisprudencialmente, debido más al prestigio de sus autores, que a una razonable ponderación del grado de eficiencia que proporciona dicha

definición en la dimensión casuística de la protección del derecho de propiedad.

- b) En el Perú la reivindicación no es concebida como un medio eficiente de tutela de la propiedad debido a su disfuncional regulación en el Código Civil”.
- c) En la naturaleza jurídica de la reivindicación reside la dilucidación del conflicto de titularidades entre reivindicante y revindicado, este es uno de sus supuestos básicos, conforme lo fundamenta la doctrina italiana, francesa y alemana; en nuestro sistema jurídico la instrumentalización de los principios aplicables a la concurrencia de acreedores, de publicidad, de prioridad, fe pública y duplicidad registrales, deben contribuir a su funcionalidad como mecanismo eficiente de tutela de la propiedad, no precisamente por efecto del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2008.
- d) La reivindicación es el mecanismo de tutela de la propiedad que permite al propietario la recuperación de un bien suyo que esté en posesión de un tercero, siempre y cuando, éste no tenga un derecho (personal o real) oponible a aquél; ínsitamente está consagrada a la determinación o declaración de certeza del derecho de propiedad del reivindicante y a la condena del poseedor a la restitución del bien. Debe difundirse esta definición funcional basada en criterios de oponibilidad de derechos para determinar su fundabilidad en un proceso, a fin de dotar de funcionalidad su ineficiente regulación en el Código Civil.
- e) No opera la reivindicación después de haber transcurrido más de diez años en que el poseedor abstente el bien y alegue la prescripción adquisitiva de dominio”.

## **2.2. Bases Teóricas - Científicas.**

### **2.2.1. Nociones preliminares.**

Los principios Registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su Derecho Positivo. Los principios registrales pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

(... ) Principios registrales, son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral”<sup>1</sup>

Los principios registrales según nuestra normativa registral son: los principios de rogación, prioridad, legalidad, publicidad, legitimación, tracto sucesivo, especialidad y de fe pública registral. Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en Normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en el sistema registral. Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos son desarrollados y precisados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN.

La idea del registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, donde el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección,

---

<sup>1</sup>NOVOA MIRANDA, J. Derecho Registral. Perú. Edit. ULADECH. P. 7.



conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo.

Esta propuesta nace en el ámbito de los inmuebles, rápidamente se amplía a otros órdenes patrimoniales, en los que también se necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas jurídicas. En efecto, la trascendencia del Derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogarse como materia del Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. El Derecho registral es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección.

El registro busca siempre proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos; la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende el aspecto de la

certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como la protección de los terceros, en caso que fuese necesario.

El Derecho Registral abarca todo lo relacionado a los organismos de los registros públicos. El Derecho Registral, es necesario para estructurar su definición de Derecho Registral, se considera útil, primero conceptualiza y comprende ciertos elementos cómo, registro, seguridad jurídica y publicidad registral.

El término registro se utiliza para definir a oficinas públicas o bien para referirse al asiento de un acto jurídico susceptible de registrarse. En ambos casos la palabra define una institución que pertenece al Derecho Registral, siendo esa la razón por la que se debe abordar desde una y otra concepción a fin de esclarecer la terminología correcta que se debe utilizar.

Según el jurista **DANIEL MÁRQUEZ**, el vocablo registro, tiene su origen en latín “regestum”, singular de “regestaorum”, que en su acepciones modernas refiere a la acción y efecto de registrar; al lugar desde donde se puede registrar o ver algo; a un padrón y matrícula; al protocolo del notario o registrador; al lugar y oficina en donde se registra; también, en las diversas dependencias de la Administración Pública.

**AMÉRICO ATILIO CORNEJO**, analiza que los registros se explica desde tres puntos de vista: cómo oficina pública, cómo conjunto de libros y cómo institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro cómo una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina.

**GUILLEMO CABANELLAS**, simplifica el concepto de registro al decir que es la oficina donde se toma nota fidedigna de ciertas actividades; de actos y

contratos de los particulares y de las autoridades. Algo particular de las definiciones que establecen que “registro” es una oficina, o lugar en la que se llevan a cabo las inscripciones, es que en todas también se agrega el elemento de establecer lo que se anota, es decir, actos y contratos.

Según, **MARÍA TERESA BOGRAN**, la palabra registros significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. El término Registro, hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos. La autora previamente, otorga más importancia al acto de inscribir o anotar algo sobre una cosa. La palabra registrar se toma como sinónimo de inscribir, dándole en todo sentido la misma significación.

**EMILIO FERNÁNDEZ VÁSQUEZ**, concuerda con lo anterior y amplía al decir que es el “...acto en virtud del cual la Administración anota, en la forma prescrita por el derecho objetivo, determinados hechos o actos cuya realización se desea hacer constar en forma auténtica, especialmente frente a terceros. Se trata de un acto, cuya finalidad es hacer autentico, seguro, valido y cierto el acto jurídico que se registra.

**ELENA MARÍA VIVAR MORALES**, relata en la doctrina registral se tiene el concepto de inscripción, este se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros.

**EMILIO FERNÁNDEZ VÁSQUEZ**, establece que la seguridad jurídica comprende todas las condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios.

La seguridad jurídica registral consiste en que a través de la inscripción de un acontecimiento, contrato o acto, estos tengan plena validez desde el momento de su anotación, y su pérdida solo podrá darse demostrando que el acto inscrito es falso, contrario al orden público o que adolece de algún vicio. El objetivo del registro es la publicidad, a favor de los terceros adquirentes ya que, en los casos de compraventa de inmuebles, estos se pueden informar quien es el titular del derecho de propiedad del que podrán adquirirlo con plena seguridad.

La seguridad jurídica registral posee una doble función, por un lado mediante la posibilidad que tiene toda persona de consultar las anotaciones hechas sobre una cosa o acontecimiento, lo cual brinda certeza del estado jurídico sobre lo que se quiere hacer o sobre lo que ya se ha realizado. Una segunda función es dirigida para la persona titular del registro, ya que sus derechos sobre lo que se ha inscrito causan plena prueba.

El Derecho Registral presenta la dificultad consistente de determinar la inclusión o exclusión de ciertos elementos en la definición, ya que existen corrientes doctrinarias que establecen que es una rama accesoria de otras disciplinas del derecho, mientras que existe la postura que establece que es una rama autónoma del Derecho. Los autores que sitúan al Derecho Registral de

forma accesoria en otras ramas del Derecho, simplemente relacionan la validez de los actos propios de la materia al registro, en la entidad registral correspondiente.

Según el artículo 950 del Código Civil se establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Este artículo se refiere, a la prescripción adquisitiva en base a una posesión de mala fe, pues de mediar justo título y buena fe el plazo será de solo cinco años.

Que la posesión sea continua, implica que no tenga interrupciones, que no goce de solución de continuidad en el tiempo. Esta afirmación no debe interpretarse, sin embargo, de manera literal. Sería absurdo pretender que ha roto la continuidad de la posesión por una ausencia de ejercicio de hecho de los atributos de la propiedad por unas cuantas horas. La posesión será continua cuando la interrupción que se produzca no sea mayor a un año que es el plazo que el artículo 921 del Código exige para que el poseedor pueda rechazar los interdictos que se promuevan contra él

“(....) la prescripción parecería a una institución de uso excepcional. Dificilmente la negligencia de un propietario llegará a niveles tales que permitan a un usurpador poseer sus bienes por períodos tan largos (en este caso treinta años) sabiendo que ello puede implicar la pérdida del bien. En todo caso la posibilidad existe”<sup>2</sup>

La prescripción responde a un interés distinto, y que no solo le da un carácter no excepcional, sino que la convierte en uno de los fundamentos

---

<sup>2</sup> **BULLARD, A. (2016)**. La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. Perú. Edit. PUC. P. 78.

esenciales de todo el sistema y de la seguridad jurídica que dicho sistema debe conferir a las personas. La prescripción adquisitiva se convierte en la medida de la prueba de la propiedad, nos señala sus límites, y la saca de la esfera de lo "ka fkiano" para traerlo a la esfera de la realidad.

Toda propiedad se basa en lo que llamaremos un hecho adquisitivo, o más comúnmente un modo de adquirir. Se adquiere propiedad por acto jurídico, por sucesión, por accesión, por tradición basada en un título. Para probar que somos propietarios demostrar que adquirimos bien, es decir que nuestro derecho procede de un hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema jurídico nos presta los más variados medios probatorios.

La prueba del hecho adquisitivo válido. Para ello, el sistema jurídico nos presta los más variados medios probatorios. Sin embargo, la prueba del hecho adquisitivo propio no es suficiente, pues debemos probar que el anterior propietario a su vez había adquirido bien, es decir que derivaba su derecho de otro hecho adquisitivo válido, y así hasta que llegáramos a encontrar un modo de adquirir originario, es decir el génesis verdadero y último del derecho de propiedad que alegamos.

Como no será difícil comprender, de ordinario tendríamos que recurrir a la creación del bien, o como sucedería en el caso de los terrenos u otros bienes de naturaleza perpetua, a los orígenes de la sociedad de Hobbes, en la que todo era de todos y nada era de nadie hasta que se celebró el "contrato social" que dio origen a nuestro sistema jurídico. Esta cadena que se proyectaría en la historia a través de los siglos es lo que usualmente se conoce como la "prueba diabólica".

La prescripción adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado.

Existen tres formas de gestionar la Prescripción Adquisitiva de Dominio de un bien inmueble: por vía notarial; o, por vía judicial. Aunque también puede ser el caso de accionar una “vía administrativa” (Gobiernos Regionales) tomando en cuenta si el predio materia de prescripción es rural o está inscrito como tal.

La prescripción administrativa es para ciertos tipos de predios rústicos, los cuales se encuentran en zona agropecuaria o afines, en donde por su propia mecánica o particularidad, el Estado ha considerado que mediante una autoridad administrativa o entidad pública se llevará a cabo la prescripción adquisitiva de dominio. Por ejemplo, el Ministerio de Cultura, COFOPRI en su oportunidad, o como son también, actualmente, los gobiernos locales y regionales.

En el tema judicial, que es el más relevante, podemos ver que se divide la prescripción adquisitiva de dominio para bienes muebles e inmuebles, con buena fe o mala fe. Este tipo de prescripción opera tanto para predios rurales (inscritos como tales pero que no forman parte de zona agropecuaria o afín) como para predios urbanos. Ahora bien, cuando se refiere a bienes muebles o inmuebles que sean de buena fe, este requiere justo título.

En ese sentido, es posible que tengas un bien bajo una compraventa pero el que te vendió tiene un juicio, por ejemplo, están demandándolo. En esos casos, para no verte perjudicado puedes ir por una prescripción adquisitiva de

inmuebles de cinco años, o de dos años cuando se trata de bienes muebles para que con el tiempo que te han dado sea suficiente y puedas adquirir la propiedad. De esta manera, se sana tu inmueble (propiedad) y puedes actuar como propietario con todos los derechos disponibles que te brinda la norma.

Según la Ley 27157, art. 21, los Notarios se encuentran habilitados para tramitar solicitudes de prescripción adquisitiva de inmuebles cuando existe posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Presentada la solicitud ésta se anota preventivamente en el Registro de Predios y se publica un aviso por tres días con un extracto de la misma en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación, con intervalo de tres días útiles entre cada uno de ellos, notificándose a(l) titular(es) registral(es), anterior(es) transferente(s), colindante(s) y otras personas indicadas en la solicitud.

### **2.2.2. Derecho Registral y principios registrales.**

Según el filósofo y jurista Quintiliano el término Registro proviene del latín bárbaro *registrum*, de *regestus*; que se traduce por algo escrito; **ROSAL** señala que el vocablo registro proviene de los términos latinos modernos de *regesto*, que significa poner por escrito y reducir a orden.

La palabra registro ha surgido, se ha desarrollado de variadas formas; en el Perú, el Código Civil de 1852 no refirió nada referente a los Registros Públicos. Mediante la ley del 02 de enero de 1888, publicada el 20 de enero de mismo año se crea una especie de Registro en Perú. La Ley del Registro General de Propiedades en el Perú y los derechos gravados se institucionaliza junto al Registro Mercantil y el de Buques, con el nombre de Registro de la Propiedad Inmueble.



“La idea del registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes,... compleja... el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros...”<sup>3</sup>

Según el Código de Comercio, el Registro pasó a denominarse Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. El Código Civil de 1936 sistematiza el nombre de Registros Públicos, dando origen a la inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú.

Los Registros Públicos en la actualidad según el Código Civil de 1984 contempla en su libro IX a los Registros Públicos. El referido libro IX, se divide en ocho títulos, dentro de los cuales se desarrollan temas de los principios registrales y los diferentes registros que existen.

La trascendencia del Derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, es un Derecho privado, trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble y la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento.

“Los principios registrales son los caracteres esenciales de determinado sistema registral, emanados de los preceptos jurídicos que lo regulan. Los

---

<sup>3</sup>**GONZALES BARRON, G. H. (2016).** Bases fundamentales del derecho registral. Perú. Edit. PUCP. P. 124.

principios registrales son los conceptos elaborados a partir de los preceptos rectores del sistema registral del lugar de que se trate...”<sup>4</sup>

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho durante su existencia, para fines de conservación en la circulación, con fines de seguridad. El Derecho registral es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional que produce determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado.

La legislación sobre los Registros Públicos extiende a los reglamentos especiales, dando origen en octubre de 1994, se promulgación de la Ley N° 26366 Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, mediante la Ley N° 26366).

De acuerdo al Sistema Nacional de los Registros Públicos la función registral en el Perú, con un enfoque en la especialización, simplificación, integración y modernización, dicha Ley reforma la organización, gestión, competencia y funcionamiento de los Registros.

### **2.2.3. Derecho registral inmobiliaria y el registro.**

“... el Derecho Registral es un conjunto de normas que regulan los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce”<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>**RODRIGUEZ SOTO, L. F. (2011).** Los principios registrales en la nueva Ley registral para el Distrito federal. México. Edit. UNAM. P. 176.

El Derecho Registral es el conjunto de normas que regulan la publicidad, actualmente según d **SCOTTI**. La expresión Derecho Registral, es utilizada por la Universidad Notarial, el Derecho Registral es un sector del Derecho Objetivo.

“Los inmuebles fueron dotados de seguridades en lo concerniente a la celebración de los actos jurídicos...Res movilis res vilis fue la presión que se acuño para describir la situación planteada. En la actualidad hay muebles de mayor valor económico... que supera el valor de la tierra...”<sup>6</sup>

El Derecho inmobiliario registral se implementa a partir de un órgano específico, el Registro de la Propiedad, como rama del orden jurídico está llamado a disciplinar de forma integral, la publicidad sobre el estado jurídico de los inmuebles.

El Derecho registral inmobiliario se sitúa en los principios y reglas que determinarían qué derechos pueden inscribirse, los presupuestos necesarios para determinar la autenticidad de la titulación presentada. El valor del derecho inscrito en Inter partes o frente a terceros para concretar en su alcance los efectos del asiento realizado.

“Es el conjunto de Normas Jurídicas y Principios Registrales que regulan la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, así como los Derechos Inscribibles y medidas precautorias, en los diversos registros, en relación con terceros”<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>**DE ZAVALIA, J. (2017)**. Curso introductorio de Derecho Registral. Buenos Aires. Edit. CE. de Tucumán

<sup>6</sup>**CAICEDO ESCOBAR, E. I. (2015)**. Derecho inmobiliario registral y registros de la propiedad Inmueble. Venezuela. Edit. UPB. P. 274.

<sup>7</sup>**NOVOA MIRANDA, J.** Derecho Registral. Perú. Edit. UPA. P. 10.

El derecho registral se sustenta en: El Catastro y el Registro Territorial; el primero representa el aspecto físico de la propiedad o sea la descripción material de la tierra y el segundo, revela el aspecto jurídico de la propiedad dentro de un Estado.

La propiedad inmueble se transmite por el consentimiento unido a la inscripción en el Registro; la formalidad de la inscripción es requisito sine quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho, personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción.

La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario, o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo a todos erga omnes; el derecho inscrito concede a su titular acción imprescriptible para reclamar el bien; el adquirente del dominio del inmueble no puede transferirlo ni gravarlo, sin que previamente inscriba su título de adquisición.

La inscripción tiene valor absoluto, cuando adquiere de quien aparece en el Registro como dueño de la finca, adquiere válidamente, aunque el dato que publica el folio sea erróneo. El derecho de propiedad es considerado eminentemente individual y absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones al derecho.

La transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de los derechos reales se realiza por el consentimiento de los contratantes, primando la voluntad y no siendo necesaria la inscripción en el Registro; Las mutaciones

inmobiliarias son conocidas solo por las partes contratantes, careciendo de publicidad llamada Sistema de la Clandestinidad o Transcripción.

“El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”<sup>8</sup>

La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante que muestra una serie de garantías de su protección y su transferencia; la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien que contiene cuatro atributos clásicos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

Según el doctor **AVENDAÑO**; Usar consiste en servirse del bien. Usa la casa quien vive en ella. Disfrutar es percibir los frutos del bien, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas y las utilidades.

#### **2.2.4. El principio de legalidad, calificación y cambio social.**

El código civil peruano recoge al Principio de Legalidad en el artículo 2011<sup>o</sup> del Código Civil el cual sirve para a la calificación. Los registradores califican mediante la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes, y la validez del acto.

El principio de legalidad permite que los registradores lo que hacen es calificar la legalidad cuando el registrador, califica la capacidad. Los registradores califican la legalidad de los documentos se solicita la inscripción, la

---

<sup>8</sup>**VIDAL RAMOS, R. (2012)**. El sistema de transferencia de La propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Perú. Edit. PL. P. 12.

capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

“... no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción... el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”<sup>9</sup>

Cuando califica la validez del acto está calificando la legalidad, el registrador califica la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto según sus antecedentes los asientos de los registros públicos.

Los documentos que contiene el acto materia de inscripción cuando indica sus antecedentes está indicando a los antecedentes de los documentos, aparte de las partidas registrales, títulos archivados, índices y los asientos de presentación. Y cuando indica de los asientos de los registros públicos donde se está refiriendo a la partida o partidas que están directamente vinculadas al título.

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. son los Registradores quienes tienen a su cargo la calificación de la legalidad del título; reiterando el concepto de lo que califica el Registrador es la legalidad. El Reglamento General de los Registros Públicos señala además que la calificación también se hace de la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

---

<sup>9</sup>**ORTIZ PASCO, J. A. M. (2018).** Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. Perú. Edit. USMP. P. 36

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

“La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción”<sup>10</sup>

El Registrador como el Tribunal Registral deben de actuar de manera independiente; deben de poseer autonomía tal que nada ni nadie interfiera en sus decisiones. La actuación del Registrador y del Tribunal Registral debe de realizarse respetando los términos y límites establecidos en el Reglamento General de Registros Públicos y de las demás normas registrales.

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

---

<sup>10</sup>ORTIZ PASCO, J.A.M. (2018). Ob. Cit. P. 73.

En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona.

Para conseguir la seguridad de los adquirentes de bienes inmuebles, o de los que dan dinero a préstamo con garantía sobre bienes inmuebles, se procura facilitar a los presuntos adquirentes y a los prestamistas con garantías de inmuebles, ciertas facilidades de investigación del estado de dichos inmuebles, tanto en lo que se refiere a su titularidad, como a su estado de cargas.

“El Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos; de esta forma, el comprador, o el acreedor hipotecario, podrá gozar de certeza respecto de las adquisiciones que realizan y, en ese sentido, podrán asegurar la rentabilidad de sus proyectos de inversión (predictibilidad)”<sup>11</sup>

El Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título (o conjunto de títulos) con investidura formal, que tiene influencia en dos momentos: durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente.

El fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; y asimismo la publicidad sirve para resolver los conflictos.

---

<sup>11</sup>**GONZALES BARRON, G. (2018).** Derecho y cambio social. Perú. Edit. PUCP. P. 38.



## 2.2.5. La seguridad jurídica del derecho registral.

“La palabra seguridad... deriva etimológicamente del vocablo latino Sicurus, que significa cuidado... del prefijo se y del sustantivo cura que se traduce por cuidado, manejo. Seguridad es equivalente a la actividad realizada con control... Seguridad constituye una de las figuras generales del derecho”<sup>12</sup>

La seguridad jurídica es la garantía otorgada a la persona por parte del Estado, donde sus bienes y sus derechos no son vulnerados, son asegurados mediante la protección y reparación de los mismos. El derecho debe defender por una parte seguridad estática protegiendo al derecho habiente o la relación que existe entre un sujeto y una cosa.

Por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. La seguridad jurídica registral juega un rol importante, permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro.

**FERNÁNDEZ**, explica que la seguridad jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. La seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene una persona, de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos debidamente publicados.

“**RUBIO**, sostiene que la seguridad jurídica consiste en esencia, en que el Derecho será cumplido... las conductas de las personas... principalmente

---

<sup>12</sup>**GONZALES LOLI, J. L. (2018)**. Seguridad jurídica y registros inmobiliarios. Un enfoque desde el análisis económico del derecho. Perú. Edit. Novandis. P. 11.

del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho”<sup>13</sup>

La seguridad jurídica es la condición de posibilidad, la garante efectiva que permite a la sociedad ser admitida por los valores superiores. El Registro se debe entender como una institución jurídica concreta que tiene como función brindar información relevante, así como dar a conocer los derechos que tienen las personas respecto a bienes al asegurar su eficacia al momento de adquirirlos y evitar la comisión de delitos como el fraude inmobiliario, dando la estabilidad social y tranquilidad en sociedad en el ámbito patrimonial.

**TARAZONA**, sostiene que... Registro... institución del Estado en la que se inscriben los actos y derechos que se constituyen en torno a bienes y personas para su debida publicidad, teniendo información carácter erga omnes por resultar oponibles a terceros y una de sus funciones principales son la de facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones.

El Registro tiene como finalidad la publicidad, por los efectos sustantivos que se pueden ver reflejados en los siguientes principios: el principio de legitimación, la oponibilidad y el principio de la buena fe pública registral.

**MESSINEO** sostiene que el registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, donde el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza a efectos de protección conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual,

---

<sup>13</sup>**LLANOS MONTES, G. (2019).** Seguridad Jurídica Registral a partir del procedimiento registral. Perú. Edit. USIL. P. 56.

judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes.

A efectos de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. Se debe precisar que la importancia del Derecho Registral se basa en brindar publicidad a determinados actos o negocios que son fundamentales para la sociedad y el tráfico jurídico de bienes.

Se le considera como materia del Derecho Privado, porque la adquisición de un bien inmueble, la constitución de una sociedad, el otorgamiento de un poder, u otro tipo de actos inscribibles, son situaciones de la vida diaria que son realizadas por cualquier ciudadano de a pie.

El Derecho Registral como el conjunto de principios y normas que regulan diversas situaciones jurídicas a través de un mecanismo sencillo denominado publicidad registral. En donde este mecanismo produce distintos efectos jurídicos como por ejemplo la preferencia, la oponibilidad de aquellas situaciones jurídicas frente a terceros, entre otros; con la única finalidad de obtener certeza y protección.

El Registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos. El Registro es fundamental que cuente con tres elementos fundamentales: Archivo de actos y contratos referidos a un bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.

El Registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del

Derecho, durante su existencia, para fines de conservación en la circulación, con fines de seguridad.

El problema fundamental del derecho registral referente a los bienes inmuebles consiste en determinar quién es el titular de los derechos que una persona dice quién es la persona que puede transferir o disponer del bien determinado.

La función del Registro según la SUNARP cumple las funciones y atribuciones de dictar las políticas y normas técnico registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

Además, la función consiste en inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente. El Registro publicita la realidad y no tiene por qué crear ni inventar nada; una de sus funciones principales es la de pre construir un título ya calificado para mantener y proteger derechos patrimoniales.

La función primaria del registro es la realización de un título formal que asegura en una primera fase los derechos subjetivos; la función adicional es la subsistencia y cuidado de aquellos derechos. La publicidad se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

La publicidad registral brinda a los particulares las siguientes ventajas: certeza, seguridad jurídica de los derechos, transparencia en las transacciones y una rápida movilidad del tráfico jurídico de bienes. La publicidad registral otorga

seguridad jurídica al titular registral como a lo terceros que quieren contratar con dicho titular.

Según **GONZALES**, la publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, trata de una función pública ejercida en interés de los particulares.

La publicidad viene a ser todo acto en donde se incorporan ciertos derechos en un título, que todos pueden conocer. Las ventajas de incorporar aquellos derechos en un título son las de brindar certeza y seguridad de los derechos que se ostenta respecto a un bien.

La función de la publicidad es la de crear un sistema de información pública, donde el público en general goce de la posibilidad de conocer los datos que se encuentran en el Registro. Avendaño indica que: La publicidad registral tiene por finalidad garantizar la seguridad del tráfico jurídico.

“Los principios registrales vienen a ser las reglas esenciales y fundamentales contenidas en normas jurídicas que sirven de base al sistema registral de un determinado ordenamiento jurídico. Gracias a estos principios podemos encaminar y seguir el procedimiento correcto para llegar... a la inscripción en el Registro en un determinado sistema registral”<sup>14</sup>

Los principios registrales son hipótesis concretas de protección, de aplicación estricta, cuya finalidad es salvaguardar algunos actos de adquisición, que se fundan en la confianza que se produce en el tercero de buena fe, apariencia que se considera socialmente significativa.

---

<sup>14</sup>LLANOS MONTES, G. (2019). Ob Cit. P. 132.

Los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral. Los principios registrales se destacan por allanar la labor interpretativa, ayudando a integrar, con esa lógica que les es propia, las carencias del sistema positivo de turno; es decir, ese comportamiento se percibe luego de sucedido un conflicto inmobiliario en el que se juegan los intereses contrapuestos del titular de un derecho con asiento registral sobre el inmueble y la figura del tercero registral interesado.

#### **2.2.6. Prescripción adquisitiva y prueba.**

Según el artículo 950 del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La prescripción adquisitiva en base a una posesión de mala fe, media el justo título buena fe el plazo será de solo cinco años.

El derecho de propiedad constituye y ha constituido durante el decurso de los tiempos, el derecho real por excelencia sobre la cosa, el más amplio y que le permite al titular del mismo el ejercicio de acciones para su defensa y salvaguarda.

*“El iusutendi, jruendi y abutendi, da al titular la facultad de disponer de su derecho en el momento que mera, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y condiciones legales y contractuales del acto o negocio jurídico por el cual se transmite de un titular a otro... la propiedad se puede transferir de*

diversas formas, como la venta, la donación, ... que... grosso modo constituyen los modos ordinarios de transferir la propiedad”<sup>15</sup>

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. La prescripción adquisitiva de propiedad en armonía con los artículos 950 y 951 del Código Civil, es el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe; con justo título y buena fe.

“La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser continua, sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; pública, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, y... propietario”<sup>16</sup>

La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción. La doctrina con **GUNTHER GONZALES**, define como el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega de un bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno.

Reconvención, proceso judicial de reivindicación y de declaración de prescripción adquisitiva de dominio Desde el punto de vista procesal y en el cual se centra nuestra investigación, referiremos que la acción reivindicatoria protege el derecho real por excelencia.

---

<sup>15</sup>**DE LA CRUZ CUSQUISIBAN, V. H. (2014).** La propiedad adquirida por prescripción adquisitiva y su defensa a través de la reconvención en un proceso de reivindicación. Perú. Edit. UNC. P. 23.

<sup>16</sup>**BULLARD, G. A. (2014).** La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad de la propiedad inmueble. Perú. Edit. Themis. P. 76.

La prescripción adquisitiva no resulta conexas con la reivindicación, se invoca el tiempo de posesión, mas no un derecho de propiedad, que pueda ser opuesto a la pretensión de la demanda. La reconvención y el derecho al debido proceso es uno de los pilares por las cuales se debe sustanciar todo proceso judicial es el respeto del derecho al debido proceso.

La Tutela Jurisdiccional efectiva, comprende un complejo de derechos que forman parte de su contenido básico, como son el derecho de acceso a la justicia, el debido proceso, el derecho a una resolución fundada en derecho criterios jurídicos razonables y el derecho a la efectividad de resoluciones judicial con eficacia procesal.

Según, **HURTADO REYES** el derecho a un debido proceso es un derecho humano, se trata de un derecho inherente a cualquier sujeto de derecho que se involucre en un conflicto sujeto a una resolución por parte de un tercero imparcial.

El objeto derecho consiste en otorgar a las partes involucradas en el conflicto, garantías mínimas para ejercitar sus derechos en el proceso, siempre en situación de igualdad, desterrando cualquier forma de indefensión donde la afectación de cualquier derecho de las partes.

#### **2.2.7. Propiedad adquirida por prescripción.**

La propiedad constituye una pieza clave para la organización de las relaciones sociales. La propiedad se integra dentro de la Constitución económica, que designa el marco jurídico fundamental para la estructura y funcionamiento de la actividad económica para el orden del proceso económico.



La propiedad tiene un trasfondo ideológico, recurre a un determinado criterio legitimador. La propiedad es un medio básico para alcanzar los fines individuales, familiares y sociales. La propiedad depende de la manera en que está organizado cada grupo social.

“La propiedad es un problema de organización política, correspondiendo a los ciudadanos... qué bienes pueden ser objeto de propiedad privada y cuáles no”<sup>17</sup>

Según la evolución la propiedad desde Roma y su respectiva jurisprudencia clásica nos da entender por propiedad “dominium, proprietas”; la dominación jurídica, exclusiva e ilimitada, de una cosa. Los señores de la tierra ejercen jurisdicción sobre las personas asentadas en ella, que se encuentran unidas por lazos jurídico-privados, por vínculos de carácter público (señoríos jurisdiccionales).

La revolución francesa instaurando la libertad de la propiedad, donde la tierra va a quedar liberada de las cargas feudales que la gravaban. Con el Código de Napoleón, la propiedad aparece como un derecho absoluto, unitario, libre de gravámenes, accesible a todos y enajenable.

En contraste con el régimen feudal de fragmentación y amortización del dominio que garantizaba los intereses de la nobleza y del clero, triunfan las reivindicaciones de la burguesía. La propiedad feudal es transformada en propiedad liberal, cambiando las condiciones y las leyes.

“Es un derecho constitucional sobre un bien. Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o

---

<sup>17</sup>CABANILLAS SANCHEZ, A. (2015). La propiedad. España. Edit. Universidad de Alicante. P. 207.

recuperar un bien. Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social”<sup>18</sup>

El liberalismo económico trajo consigo la facilitación del comercio de las propiedades y su entrada masiva en el mercado, adquiriendo una notable importancia el valor venal del mercado.

La propiedad vale cuando es vendida. Para ello libera a la propiedad de las cargas y vínculos del Antiguo Régimen. Se erradican los mayorazgos y las vinculaciones perpetuas de enajenar. El liberalismo económico es el sistema que consagra la libertad de los titulares de los derechos en orden a la destinación de los bienes y a sus posibilidades de utilización y de goce.

Los administradores aparecen como detentadores de un poder económico que ya no va unido, según los postulados de la economía clásica, a la propiedad de la riqueza. En este marco de profundas transformaciones impuesto por la precisión de atender en el ejercicio del derecho de propiedad la satisfacción de necesidades sociales, derivado de la emergencia de nuevas formas de propiedad.

La propiedad es unitaria, ya que hay un solo tipo de dominio, que se corresponde con una sola categoría de personas. La propiedad tiene carácter unitario: una propiedad para una persona. La propiedad tiene carácter abstracto.

La propiedad tiene un marcado carácter individualista. Son muy escasas las propiedades colectivas tras la desamortización, contemplando en nuestro Código civil con desconfianza las formas de explotación o disfrute comunitario.

---

<sup>18</sup>**ORTIZ SANCHEZ, I. (2010).** El derecho de propiedad y la posición informal. Perú. Edit. PUCP. P. 14.

La propiedad había sido construida sobre un modelo que se presentaba como abstracto, unitario e intemporal, idóneo para acoger lo mismo un latifundio que una caja de cerillas o un par de zapatos. La idea de la multiplicidad de las propiedades trata de romper con ese esquema.

La Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada, señala la función social que delimita el contenido del derecho de acuerdo con las leyes estableciendo que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino es por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la indemnización y conformidad dispuesto por las leyes.

#### **2.2.8. La oposición en la prescripción adquirida de dominio.**

La prescripción adquisitiva de dominio, conocida como Usucapión, es un modo originario de adquirir la propiedad, de un objeto mueble o inmueble, toma en cuenta qué se realiza a través del transcurso del tiempo bajo las condiciones que la ley ha establecido.

El término usucapión proviene del latín *usucapere*, ... quiere decir, hacerse dueño de una cosa sin otro título más que el uso continuado del objeto durante cierto transcurso de tiempo... a prescripción adquisitiva de dominio es... un modo de adquirir la propiedad... de... otro derecho real por medio de la posesión continua, pacífica y pública, a título de dueño... por el tiempo fijado por ley”<sup>19</sup>

**LEVITÁN**, relativo a la naturaleza de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, sostiene que la acción declarativa de la prescripción adquisitiva de dominio es personal y no real, una investidura formal mediante la

---

<sup>19</sup>**GALLEGOS SOTOMAYOR, W. J. (2020).** La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática. Perú Edit. Gaceta Jurídica. P. 126.

cual una posesión se transforma en propiedad es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.

La prescripción adquisitiva de dominio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del bien por un determinado lapso de tiempo cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley, lo que implica la conversión de la posesión continua en propiedad.

La prescripción adquisitiva cumple una función social, para reivindicar al poseedor que utiliza y aprovecha el bien. Según el sistema francés hay dos clases de prescripción adquisitiva; la prescripción *secundum tabulas* (prescripción corta) y *contra tabulas* (prescripción larga); para los dos casos se requiere que el poseedor tenga un comportamiento como propietario; tiene como objetivo final que el poseedor adquiera la propiedad, sea su posesión de buena o mala fe en el transcurso de corto y largo tiempo.

Fundamenta sobre la prescripción adquisitiva Gunther González; La usucapión tiene un fundamento positivo, se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento negativo, se basa en una inacción que se considera inconveniente.

Se privilegia la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico de su derecho.

“Se considera que el real fundamento de la usucapión es el significado constituyente de la apariencia como única realidad del derecho y de la propiedad. La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o

un instrumento de seguridad del tráfico es la realidad misma... de la propiedad”<sup>20</sup>

La usucapión puede catalogarse como un hecho jurídico preclusivo, esto pone fin a los debates sobre la legalidad de las adquisiciones, dentro de un razonable tiempo transcurrido, el Derecho legítimamente deduce que del pasado remoto no sobreviva ningún interés jurídico que solicite su garantía y se manifiesta como preferente el interés encarnado por la situación de hecho presente.

La prescripción adquisitiva ordinaria se dará siempre que el poseedor haya hecho, esta posesión de manera pacífica, pública, continua e ininterrumpida, por cinco años de un bien inmueble, es acá donde radica la principal diferencia con la prescripción extraordinaria, al que además se agrega como otros requisitos, que necesariamente debe tener el justo título y la buena fe.

Se considera al Justo Título como la causa eficiente para permitir el dominio, se lo considera como un título imperfecto, pero igual se lo toma en cuenta cuando se identifica qué clase de Prescripción Adquisitiva se aplicará en cada caso concreto. Otra de las importantes características que debe tener el Justo Título, es que debe ser probado y presentado de manera cierta y expresa de manera real, por lo cual no se presume; debe ser válido ser para ser verificado por los calificadores de la prescripción.

Esta prescripción extraordinaria, es parte importante de nuestro ordenamiento, sirve para garantizar la posesión del poseedor que no tiene cómo demostrar un justo título; se da la posibilidad de que formalice su posesión;

---

<sup>20</sup>GALLEGOS SOTOMAYOR, W. J. (2020). Ob. Cit. P. 213.

considerándosele como un remedio para el poseedor, por el hecho de haber poseído un bien por un periodo de tiempo para tomar en cuenta que la prescripción es importante en el transcurso del tiempo.

La prescripción adquisitiva mediante la vía judicial es la que se implementó inicialmente para que se realice y se reconozca como propietarios a determinados poseedores, pero esta vía ha tenido diversas dificultades propias de todo procedimiento judicial, además de depender de la tramitación del Poder Judicial.

La oposición debe formularse por escrito adjuntando las pruebas que acrediten que el solicitante no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos por el reglamento, o las pruebas que acrediten que él o los oponentes tiene igual o mejor derecho que el solicitante.

El escrito de oposición deberá contener: a) La identificación de los oponentes señalando domicilio legal. b) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos. c) Lugar, fecha y firma.

La norma nos da un abanico de posibilidades, ya que la prescripción se puede hacer de manera conjunta e integral, pudiendo recurrir a esta, grupos de poseedores de manera conjunta y solicitar este derecho; se puede hacer uso de la opción de realizar el procedimiento de forma individual. Los procedimientos deben cumplir con todos los requisitos que se exigen para los otros tipos de prescripciones.

#### **2.2.9. Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.**

El dominio por prescripción extraordinaria se adquiere, para su cumplimiento; requiere del hecho material de la posesión y del tiempo, sin que haya título Jurídico. El tiempo, para esta clase de prescripción es de quince años.

Tampoco se requiere para la prescripción adquisitiva extraordinaria que un Juez la declare en sentencia, lo que se demuestra con la lectura de los artículos de ley que se refieren a ella. La doctrina considera que la prescripción adquisitiva igual que la apropiación, es un modo originario de adquirir la propiedad.

“La figura de la prescripción adquisitiva se funda en la presunción de que el propietario no necesita el inmueble... la prescripción adquisitiva surge y se cumple por el... hecho de la posesión durante el tiempo de Ley...”<sup>21</sup>

Para gozar de la prescripción adquisitiva de dominio es menester alegarla en juicio un Juez en sentencia, la reconozca y declare en favor de la prescribiente. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el Juez no puede declararla de oficio.

Uno de los modos de adquirir el dominio es la prescripción. El fondo jurídico consiste en determinar en qué momento se adquiere un bien por el modo Prescripción.

Se justifica la prescripción por ser de interés social de que los derechos y las cosas cumplan su función para el bien común y no sólo para el interés

---

<sup>21</sup>**BENITES ARMIJOS, H. A. (2015).** La institución de la prescripción extraordinaria de dominio necesariamente tiene que un juez declararla en sentencia a favor del posicionamiento, Ecuador. Edit. U. Machala. P. 27.

individual, y la presunción de quien no se interesa por sus cosas, que desea abandonarlas.

El derecho a conservar por siempre la propiedad y transmitir el patrimonio a sus herederos, se requiere el transcurso de un tiempo largo para constatar el total desinterés del titular y poder presumir el daño real que causaría a la sociedad el abandono práctico del derecho.

Los plazos de la prescripción adquisitiva extraordinaria suelen ser bastante prolongados. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales.

“La prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión prolongada durante un plazo determinado... cuando se habla de usucapión únicamente se consideran los inmuebles”<sup>22</sup>

Puede aplicarse perfectamente a los muebles cuando no se reúnen los supuestos de aplicación contemplados en la ley cuando el poseedor es de buena fe.

La posesión conduce a la prescripción de dominio bajo ciertas condiciones: a) Que se trate de una posesión propiamente dicha, en oposición a la detentación. b) Que la posesión esté exenta de vicios: discontinuidad, violencia, clandestinidad y equívoco.

Se trata de un modo originario de adquirir el dominio o propiedad y demás derechos reales por efecto de la posesión sobre la cosa durante cierto

---

<sup>22</sup>BENITES ARMIJOS, H. A. (2015). Ob. Cit. P. 47.



tiempo. La prescripción extintiva o liberatoria, corresponde a la extinción de las acciones y derechos por no ejercitarlos su titularidad durante un período de tiempo señalado en la ley, concurriendo los demás requisitos legales.

El transcurso del tiempo con las particularidades que este elemento ostenta, como son: la interrupción y suspensión. La necesidad de que se aleguen de que el juez no las puede declarar de oficio.

La prohibición de que se renuncien antes de su cumplimiento. La de ser una la contracara de la otra; esto es, que la adquisitiva del derecho real a favor de quien lo ha poseído, corresponde la extintiva de la acción o del derecho si no lo ejerció.

#### **2.2.10. Registros públicos y derecho de familia en el Perú.**

Los registros de la propiedad inmueble, registro de personas jurídicas, registro personal, registro de mandatos y poderes, registro de testamentos, registro de sucesiones intestadas y registro de bienes muebles comprende el espacio de los registros públicos.

El Código contempla los principios de titulación auténtica, legalidad, publicidad registral, cognoscibilidad general, legitimación, fe pública registral, tracto sucesivo, inscripción de acto previo, prioridad preferente, impenetrabilidad, prioridad excluyente y oponibilidad.

Los Registros de bienes muebles comprende los bienes muebles de propiedad vehicular, fiscal de ventas a plazos, prenda industrial, prenda agrícola y prenda minera. Los registros de propiedad inmueble y bienes muebles quedan integrados en los Registro de bienes.

“La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia. Tiene personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica. financiera y administrativa”<sup>23</sup>

Las oficinas registrales son los órganos encargados de ejecutar las labores de inscripción y publicidad registral; los registros públicos mantendrían la primera y segunda instancias administrativas registrales, dejando sin efecto las normas que establece una tercera instancia.

El régimen patrimonial comprende los bienes que los cónyuges tienen antes de entrar en vigencia, como los adquiridos por cualquier título sin más exigencias, como expresa **CORNEJO CHÁVEZ**, que liquidar formalmente el régimen anterior para ingresar al nuevo y otorgar una escritura pública y registrarla.

Son bienes propios de cada cónyuge, el Código Civil enumera los siguientes: Los aportados al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales. Los adquiridos a título oneroso durante la vigencia del régimen, cuando la causa de adquisición ha sido anterior a aquélla. Los adquiridos a título gratuito durante su vigencia.

La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad. Los derechos de autor e inventor. Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo.

---

<sup>23</sup>**CARDENAS QUIROS, C. (2018).** Registros públicos y derecho de familia en el Perú. Colombia. Edit. Universitas. P. 156.

Las acciones y participaciones de sociedades distribuidas gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando tales acciones o participaciones sean bienes propios. La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.

“El sostenimiento de la familia y la educación de los hijos comunes. Los alimentos que uno de los cónyuges está obligado por ley a dar a otras personas. El importe de lo donado o prometido a los hijos comunes por ambos cónyuges. Las mejoras necesarias y las reparaciones de mera conservación o mantenimiento hechas en los predios propios, así como las retribuciones y tributos que los afecten”<sup>24</sup>

Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Cualquiera de ellos puede ejercitar la facultad, si tiene poder especial del otro. La intervención de un cónyuge es suficiente para los actos de adquisición de bienes muebles.

La unión estable de un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho por el tiempo y en las condiciones que señala la ley, da lugar a una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto es aplicable.

La sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes. Si son demandados, la representación recae en la totalidad de los que la conforman, siendo de aplicación.

“El patrimonio familiar puede ser constituida por cualquiera de los cónyuges sobre bienes de su propiedad. Los cónyuges de común acuerdo

---

<sup>24</sup>CARDENAS QUIROS, C. (2018). Ob. Cit. P. 189.

sobre bienes de la sociedad. El padre o madre que haya enviudado o se haya divorciado sobre sus propios bienes. El padre o madre solteros sobre bienes de su propiedad. Cualquier persona dentro de los límites en que puede donar o disponer libremente en testamento”<sup>25</sup>

La inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción de goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros.

El concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de adquirir un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción

La inscripción registra, debemos precisar que ella es producto de un acto anterior denominado calificación registra, la misma que consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el registrador, del contenido del título es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según lo establezcan las normas legales vigentes, para establecer si el derecho real materia de inscripción es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registra U otros asientos del Registro.

### **2.3. Definición de términos básicos**

- **Principio registral.** Es el resultado conseguido mediante la sinterización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en

---

<sup>25</sup>CARDENAS QUIROS, C. (2018). Ob. Cit. P. 203.

una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral.

- **Prescripción** adquisitiva. Es una consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. Usucapión o prescripción adquisitiva. Caducidad o prescripción extintiva.
- **Inmobiliaria.** Comprende el nacimiento, adquisición, codificación, transmisión y extinción de los derechos de la propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre los inmuebles, en especial la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores.
- **Derecho registral.** Es el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.
- **Derecho notarial.** El derecho notarial es el conjunto sistemático de normas, conceptos y principios que regulan todo lo referente a la actividad notarial.
- **Usucapión.** Es un modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales por la posesión continuada en el tiempo con los requisitos que marca la ley. La usucapión es la atribución del dominio o de un derecho real a quien ha sido poseedor, bajo determinadas condiciones, durante cierto tiempo.

## **2.4. Formulación de Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis General:**

La Aplicación de los principios registrales exige significativamente la rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019.

#### 2.4.2. Hipótesis Específicas:

- a) Los bienes inmobiliarios adquiridos por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019, muestra alta calificación registral.
- b) La prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019 tiene Asiento de Registro eficaz.

### 2.5. Identificación de Variables

#### 2.5.1. Variable independiente: Aplicación de principios registrales.

- **Dimensión:** Teoría y jurisprudencia.
- **Indicadores:** Rigurosidad de la calificación registral.

#### 2.5.2. Variable dependiente: Adquisición prescriptiva inmobiliaria.

- **Dimensión:** Asientos de registro.
- **Indicadores:** nivel de peligrosidad.

#### 2.5.3. Variables intervinientes: Acceso a la información y/o archivo judicial.

### 2.6. Definición Operacional de variables e indicadores.

<b>Variable independiente</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>	<b>Valor final</b>	<b>Tipo de variable</b>
Aplicación de principios registrales.	teoría y jurisprudencia	Rigurosidad de la calificación registral	Fuerza de publicidad jurídica registral.	Nominal politómica
<b>Variable dependiente</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>	<b>Valor final</b>	<b>Tipo de variable</b>
Adquisición prescriptiva inmobiliaria.	Asientos de Registro	Eficacia del registro inmobiliaria	Nivel de peligrosidad	Nominal Politómica
<b>Variables intervinientes</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>	<b>Valor final</b>	<b>Tipo de variable</b>
Juez penal	Ética	Posición	Acceso a la información y/o archivo judicial.	Nominal Dicotómica

### CAPITULO III

#### METODOLOGIA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

**3.1. Tipo de investigación:**

Descriptivo

**3.2. Nivel de investigación:**

Básico

**3.3. Métodos de investigación:**

Exploratorio y descriptivo

**3.4. Diseño de investigación:**

Se utilizará para el desarrollo de la investigación - tesis el Diseño factorial 3 x 3, cuya fórmula es:

Aplicación de principios registrales	Adquisición prescriptiva inmobiliaria		
	B <sub>1</sub>	B <sub>2</sub>	B <sub>3</sub>
A <sub>1</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>3</sub>
A <sub>2</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>3</sub>
A <sub>3</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>3</sub>

**V. I.: Aplicación de principios registrales.**

A<sub>1</sub>: Alta calificación registral.

A<sub>2</sub>: Mediana calificación registral.

A<sub>3</sub>: Baja calificación registral.

## V. D.: Adquisición prescriptiva inmobiliaria.

B<sub>1</sub>: Asiento registral eficaz.

B<sub>2</sub>: Asiento registral poca eficaz.

B<sub>3</sub>: Asiento registral ineficaz.

Muestra: M = OX  $\longrightarrow$  OY

Dónde:

O: Observaciones

X: Aplicación de principios registrales.

Y: Adquisición prescriptiva inmobiliaria.

### 3.5. Población y muestra

#### 3.5.1. Población:

N = 200 Asientos registrales inscritos en el SUNARP en 2019.

#### 3.5.2. Muestra:

Se estudiarán 133 Asientos registrales inscritos en el SUNARP en 2019.

#### 3.5.3. Muestreo:

Se determinará el tamaño de la muestra por muestreo probabilístico tipo aleatorio, estimado con un coeficiente de confianza de 95% y un error estándar de 0.015.

Calculando con  $n' = S^2 / V^2$

$$S^2 = pq = p(1-p) = 0,9(1 - 0,9) = 0,09$$

$$V^2 = (0,015)^2 = 0,000225$$

$$n' = 0,09 / 0,000225 = 400$$



Ajustando:  $n' = n' / 1 + n/N$  se tiene:

$$n' = 400 / 1 + 400/200 = 133$$

### **3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

#### **3.6.1. Técnicas:**

Las técnicas utilizadas para la recolección de la información:

##### **- Análisis de documentos:**

Esta técnica se basa en el estudio de los Asientos registrales inscritos en el SUNARP Pasco en 2019.

##### **- Internet:**

Se utiliza esta técnica para complementar la información requerida en la presente investigación.

#### **3.6.2. Instrumentos:**

- Fichas de análisis.

### **3.7. Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación.**

Se validaron con la correlacional de Pearson.

### **3.8. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.**

Procesamiento manual: En hojas sueltas y Procesamiento electrónico: Con datos alimentados.

#### **● Técnicas Estadísticas:**

**Descriptivo.:** EL procesamiento de los datos se realizará a través de un sistema mecanizado apoyados por una computadora utilizando una hoja de cálculo se harán las tabulaciones, cuadros, tablas de frecuencias y gráficos.

**Inferencial:** Una vez obtenidos los cuadros y gráficos, se procederá a realizar el análisis estadístico inferencial para concluir con la prueba de hipótesis, utilizando la prueba Chi-cuadrado.

### **3.9. Tratamiento estadístico**

Se presentan los resultados en tablas y figuras estadísticas organizadas para una comprensión adecuada, se analizaron los resultados a través de la estadística descriptiva con ayuda del paquete estadístico SPSS V.21, la misma que ayudo a demostrar el logro de los objetivos planteados en la investigación.

Para la confiabilidad de los instrumentos de investigación se aplicó el estadístico Alfa de Cronbach con ayuda del paquete estadístico SPSS V.21, la misma que ayudo a demostrar el logro de los objetivos de la investigación.

Para establecer las inferencias estadísticas se utilizó un nivel de significación de 5,0 % ( $\alpha = 0,05$  dos colas) por tratarse de una investigación social. Se aplicó la correlación de Pearson y la prueba t-student con índice de correlación para comprobar las hipótesis de investigación.

### **3.10. Orientación ética, filosófica y epistémica.**

El trabajo de investigación se desarrollará en honor a la verdad mediante los pasos o el esquema de investigación, sin falsear porque declaro conocer las sanciones que administra el sistema universitario en la investigación.

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **4.1. Descripción del trabajo de campo**

El trabajo de investigación se ha desarrollado en un espacio determinado, cumpliendo los lineamientos establecidos previamente en coordinación con el docente asesor, tuve que indagar en la Biblioteca Central de la Universidad, del Instituto Superior Pedagógico, el Instituto Tecnológico Pasco y otras instituciones respecto a los antecedentes del problema. También se desarrolló en los archivos de Registros Públicos, Municipalidad Distrital de Yanacancha y en la jurisdicción del distrito indicado.

#### **4.2. Presentación, análisis e interpretación de resultados:**

##### **Tablas, gráficas y figuras.**

Luego de haber aplicado los instrumentos de investigación a la muestra de estudio y procesada la información obtenida, tanto a nivel descriptivo, como a nivel inferencial, lo cual nos permitió realizar las mediciones y comparaciones necesarias para el presente trabajo, y cuyos resultados son:

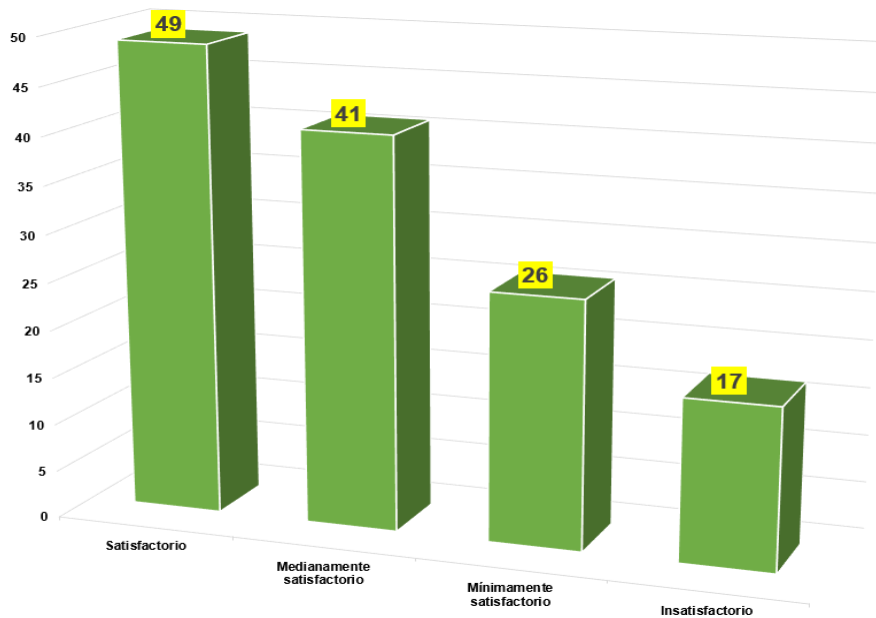
##### **Resultados – Cuestionario de la aplicación del principio registral**

### Cuadro 01

#### *Nivel de satisfacción – Aplicación del principio registral.*

Puntuación	Escala	f <sub>i</sub>	%
46 – 60	Satisfactorio	49	36,8
31 – 45	Medianamente satisfactorio	41	30,8
16 – 30	Mínimamente satisfactorio	26	19,6
00 – 15	Insatisfactorio	17	12,8
<b>Total</b>		<b>133</b>	<b>100,0</b>

**Fuente:** resultados del cuestionario.



**Figura 1:** Resultados del cuestionario

**Interpretación:** del cuadro anterior podemos afirmar que, 49 encuestados que representan al 36,8% refieren estar satisfechos con la aplicación del principio registral, 41 encuestados que representa al 30,8% refieren estar medianamente satisfechos con la aplicación del principio registral, Asimismo 26 encuestados que representa al 19,6% refieren estar mínimamente satisfechos con la aplicación del principio registral y 17 encuestados que representan al 12,8% refieren estar insatisfechos con la aplicación del principio registral que se observaron en el distrito de Yanacancha durante el año 2019.

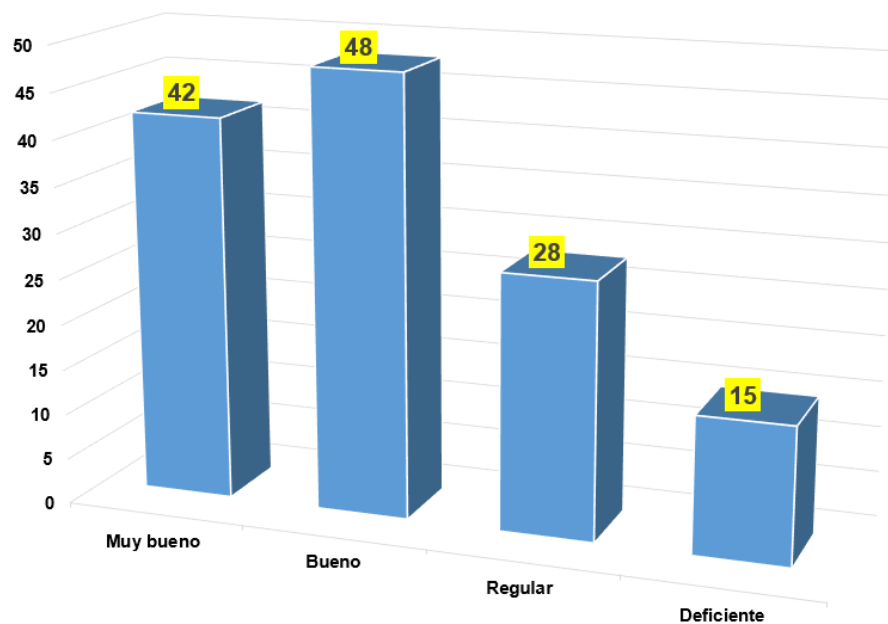
**4.2.1. Resultados – Cuestionario de cumplimiento de prescripción adquisitiva inmobiliaria.**

**Cuadro 02**

***Nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria***

<b>Puntuación</b>	<b>Nivel de cumplimiento</b>	<b>f<sub>i</sub></b>	<b>%</b>
46 – 60	Muy bueno	42	31,6
31 – 45	Bueno	48	36,1
16 – 30	Regular	28	21,0
00 – 15	Deficiente	15	11,3
<b>Total</b>		<b>133</b>	<b>100,0</b>

**Fuente:** resultados del cuestionario



**Figura 2:** *Resultados del cuestionario.*

**Interpretación:** del cuadro anterior podemos afirmar que, 42 encuestados que representan al 31,6% refieren que el nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria es muy buena, 48 encuestados que representa al 36,1% refieren que el nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria es buena, Asimismo 28 encuestados que representa al 21,0% refieren que el

nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria es regular y 15 encuestados que representan al 11,3% refieren que el nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria es deficiente, las que se observaron en el distrito de Yanacancha durante el 2019.

**4.2.2. Análisis de correlación de los resultados obtenidos de la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha durante el año 2019.**

**Cuadro 03**

**Correlación los puntajes obtenidos de: la política penitenciaria y del principio ético de la dignidad humana en el establecimiento penitenciario Cochamarca de Pasco, año 2019.**

<b>Variables</b>	<b>Muestra</b>	<b>Media Aritmética</b>	<b>Desviación Estándar</b>	<b>Varianza</b>
<b>Principio registral</b>	133	50,7	29,27	852,6
<b>Prescripción adquisitiva inmobiliaria</b>	133	42,6	30,75	915,2

Fuente: Elaboración propia.

**Calculando el Coeficiente  $r_{xy}$  de Correlación de Pearson:**

$$r_{xy} = \frac{N(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{[N(\sum x^2) - (\sum x)^2][N(\sum y^2) - (\sum y)^2]}}$$

Donde  $x$  = Puntajes obtenido del clima organizacional

$y$  = Puntajes obtenidos del desempeño laboral

$\bar{x}$  = Media aritmética

$s$  = Desviación estándar.

$n$  = Número de docentes.

**Aplicando la fórmula se obtiene el siguiente resultado.**

$$r_{xy} = \frac{133(545753) - (7011)(5928)}{\sqrt{[133(505271) - (7011)^2][133(430589) - (5928)^2]}}$$

$$r_{xy} = 0,68$$

La correlación lineal de Pearson es positiva moderada.

**Interpretación:** el resultado obtenido de 0,68; se encuentra relativamente cerca al valor ideal de 1,0 esto nos muestra que existe una relación positiva moderada, entre la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria observada en el distrito de Yanacancha, durante el año 2019.

#### 4.3. Prueba de Hipótesis.

Para contrastar las hipótesis de investigación, se plantearon la sgte hipótesis:

##### **Prueba de la hipótesis general.**

**H<sub>0</sub>:** No existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos de la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.

$$r_{xy} = 0$$

**H<sub>1</sub>:** Existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos de la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.2019.

$$r_{xy} \neq 0$$

Se ha elegido el nivel de significación del:  $\alpha = 0,05$  (5,0%) y dividir el espacio muestral en dos regiones – prueba bilateral:

Calculemos la estadística muestral, con el estadístico, prueba t-student.

$$t_o = r \sqrt{\frac{n-2}{1-r^2}}$$

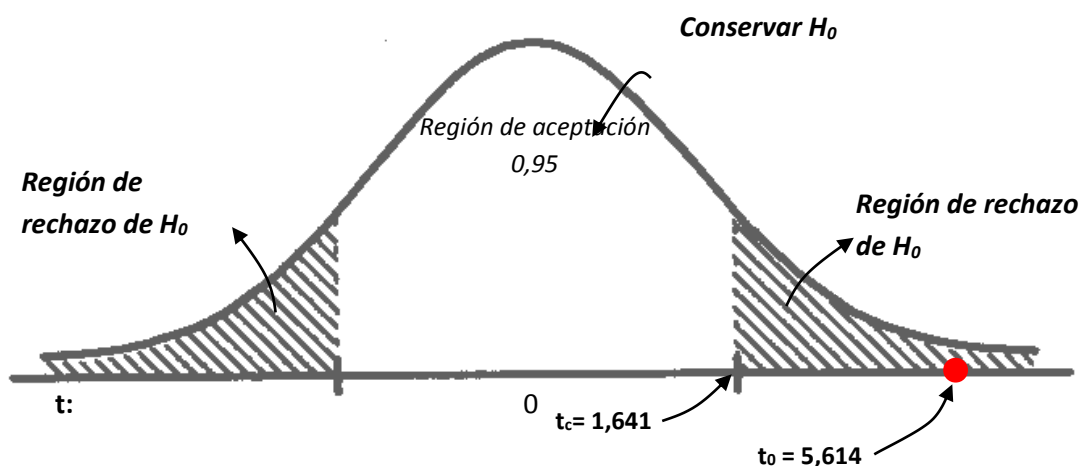
$$t_o = 0,68 \sqrt{\frac{133-2}{1-(0,68)^2}}$$

$$t_o = 5,614$$

Hecho el análisis del valor crítico para 131 grados de libertad el  $t_c = 1,641$  al nivel de significación de 5,0%; el valor de  $t_o = 5,614$

Como  $t_o = 5,614 > t_c = 1,641$  /; entonces se toma la decisión de rechazar la hipótesis nula ( $H_0$ ) y de aceptar la hipótesis alterna ( $H_1$ ); concluyendo que “existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos de la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019”.





#### 4.4. Discusión de resultados.

**Cuadro 06**

**Resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos de investigación**

Variables	Muestra	Media Aritmética	Desviación Estándar	Varianza
<b>Principio registral</b>	133	50,7	29,27	852,6
<b>Prescripción adquisitiva inmobiliaria</b>	133	42,6	30,75	915,2

- La variable aplicación del principio registral, obtuvo una media de 50,7 puntos el cual se encuentra ubicado en el nivel de satisfactorio tal como muestra los parámetros de medición determinados en los instrumentos de investigación.
- La variable prescripción adquisitiva inmobiliaria, obtuvo una media de 42,6 puntos el cual se encuentra ubicado en el nivel de cumplimiento de bueno tal como muestra los parámetros de medición determinados en los instrumentos de investigación.
- Relacionando los resultados obtenidos de las variables de estudio, se tiene que ambas variables se ubican en niveles similares o parecidos; uno satisfactorio y el otro nivel de cumplimiento de bueno, lo que indica que la aplicación del principio registral se relaciona significativamente con la

prescripción adquisitiva inmobiliaria, observándose una correlación positiva moderada, siendo  $r_{xy} = 0,68$  puntos.

- Finalmente podemos concluir en que, se debe mejorar el control de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria, ya que la aplicación del principio registral se observa de manera adecuada en los registros del distrito de Yanacancha, Pasco durante el año 2019.

## CONCLUSIONES

1. De la formulación de los problemas de investigación podemos afirmar que, la aplicación del principio registral se relaciona significativamente con la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha en el 2019, los resultados muestran haber alcanzado niveles favorables siendo: la principios registrales alcanzó un nivel de satisfactorio y la prescripción adquisitiva inmobiliaria alcanzó un nivel de cumplimiento de bueno, lo que concluimos en manifestar que es necesario establecer una política de seguimiento y cumplimiento de la aplicación de los aspectos jurídicos previstos.
2. En relación a los objetivos formulados en la investigación, podemos afirmar que se determina una relación significativa entre la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha en el 2019, los resultados muestran haber alcanzado una correlación positiva moderada  $r = 0,68$  puntos, lo que demuestra que los objetivos en el grupo muestral se cumplen regularmente, lo que falta es desarrollar la política de seguimiento para su cumplimiento.
3. En relación a las hipótesis formuladas en la investigación, podemos afirmar que la aplicación del principio registral se relaciona significativamente con la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha en el 2019, los resultados demuestran que el  $r = 0,68$  y lo confirma la prueba de hipótesis t-student con datos de correlación  $|t_o = 5,614| < |t_o = 1,641|$  Por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alterna, es decir, “existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos de la aplicación del principio registral y la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019”.

## **RECOMENDACIONES**

- 1.** Se debe desarrollar actividades académicas de teoría y práctica con mayor dedicación en las asignaturas de Metodología de la investigación científica y tesis, para tener dominio en la elaboración del proyecto y el informe de la tesis.
- 2.** Se debe organizar y desarrollar certámenes académicos sobre La institución jurídica de filiación del hijo y determinación de la patria potestad en el Centro Poblado Menor de Columna Pasco, 2019, para sistematizar los conocimientos y tener dominio.
- 3.** Promover la especialización en derecho de familia mediante actividades académicas de diplomados para calificar especialistas y desempeñarse en las instituciones públicas que requiere el Estado Peruano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. **ABELLA, A. (2005).** Derecho Notarial: Derecho Documental - Responsabilidad Notarial. Argentina - Buenos Aires: Zavalia S.A.
2. **ACÉVES BARAJAS, R. (2018).** El notariado y el registro público de la propiedad y el Catastro municipal en la reforma del Estado. México. Edit. UNAM.
3. **ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. (2010).** Derecho inmobiliario registral, (3° ed.) Lima: Jurista Editores.
4. **AMADO RÁMIREZ, E. D. (2012).** El Derecho Registral en el siglo XXI. Lima: Moreno.
5. **AMOROS, M. (1998).** La teoría de la publicidad registral y su evolución. Madrid – Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998.
6. **ANDER – EGG. E. (2000).** Introducción a las técnicas de Investigación social. Buenos Aires. Edit. Humanitas.
7. **ATILIO, A. (1995).** Derecho registral. Astrea ediciones, Buenos Aires. Carneiro, J. (1988).
8. **BEJAR PEREIRA, O.E. (2018).** La sentencia. Importancia de su motivación. Alternativas sobre nulidades penales. Legislación, doctrina y jurisprudencia. Perú. Edit. IDEMSA.
9. **BENITIS ARMEJOS, H.A. (2015).** La institución de la prescripción extraordinaria de dominio que tiene un Juez que declara en sentencia a favor del poseionario. Ecuador. Edit. Machala.
10. **CAICEDO ESCOBAR, E. I. (2015).** Derecho inmobiliario registral y registros de la propiedad inmueble. Venezuela. Edit. UPB.
11. **CABANELLAS SANCHEZ, A. (2015).** La propiedad. España. Edit. UA.
12. **CALDERON SUMARRIVA, A. y PICADO VARGAS, C. (2015).** Técnica y estrategia procesal. Perú. Edit. San Marcos.
13. **CÁRDENAS ALVARADO, B. F. (2010).** El Principio de la Fe Pública Registral. Perú: Libertad S.A.C.

14. **CARDENAS QUIROS, S. (2018).** Registros públicos y derechos humanos en el Perú. Edit.
15. **CASTILLO MORALES, A. (2008).** Estadística Aplicada a la Investigación. México. Edit. Trillas.
16. **CHANAME ORBE, R. (2005).** Diccionario Jurídico Moderno. Perú. Edit. Conceptos, instituciones, personajes.
17. **DE ZAVALIA, LOPEZ, J.** Curso introductorio al derecho registral. Brasil. Edit. Carioca.
18. **ECO, U. (2000).** Cómo se hace una tesis. Italia. Edit. Gedisa.
19. **EDUARDO, C. E. (2001).** Derecho Inmobiliario Registral. Lima: Temis S.A.
20. **GALLEGOS SOTOMAYOR, W. J. (2020).** La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática. Perú. Edit. Gaceta Jurídica.
21. **GARCÍA, J. (2005).** Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario. Edición Civitas. Tomo I.
22. **GATTARI, C. N. (2004).** Manual de Derecho Notarial. Argentina - Buenos Aires: Depalma.
23. **GIUSEPPE, P. (2009).** Los límites de la interpretación jurídica y el derecho comparado. Perú. Edit. ARA EDITORES.
24. **GONZÁLES BARRÓN, G. (2004).** Tratado Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista E.I.R.L.
25. **GONZALES BARRÓN, G. (2011).** El nuevo derecho registral, Lima: Ediciones Caballero Bustamante.
26. **GONZÁLES BARRÓN, G. (2012).** Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista E.I.R.L.
27. **GONZALES BARRON, G. (2000).** Constitución y principios registrales. Derecho y cambio social. Perú. Edit. UNMSM.
28. **GONZALES LOLI, J. L. (2015).** El notario y los registros en el Perú. Edit. PUCP.

29. **GONZALES LOLY, J. L. (2018).** Seguridad jurídica y registros inmobiliarios un enfoque desde el análisis económico del derecho. Perú. Edit. Novandis.
30. **GUEVARA MANRIQUE, R. (1996).** Derecho Registral. Lima: Fecat.
31. **HERNÁNDEZ SAMPIERE, R., (2014).** Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. D. Metodología de la Investigación. México: Mc Graw Hill.
32. **HIGHTON, E. I., & G.E.VITALE, A. (2005).** La Función Notarial en la comunidad globalizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
33. **HUERTA, O & ALCA, W. (2011).** Instituciones de Derecho registral e Inmobiliario, Lima: Soluciones Gráficas.
34. **INSTITUTO, D. I. (2007).** Derecho Notarial Manual Teórico práctico y Legislativo Actualizado. Lima: Fecat.
35. **JARA FLORES, H. (2018).** Los registros públicos y su importancia en el código civil de 1984. Perú. Edit. PUCP.
36. **JIMÉNEZ, E. (1944).** Introducción al Derecho Notarial. Madrid: Revista de Derecho Privado.
37. **LA CRUZ, J & SANCHO F. (1984).** Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona: Bosch.
38. **LEYVA DE LEYVA, J. (1989).** Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos, España: Revista Critica de Derecho Inmobiliario.
39. **LLANOS MONTES, G. (2019).** Seguridad jurídica registral a partir del procedimiento registral. Perú. Edit. USII.
40. **MANZANO, A. & MANZANO, M.** Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
41. **MEJORADA, M. (2011).** La nueva fe pública registral. Lima: Dialogo con la Jurisprudencia.

42. **MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2008).** Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado, Lima: Gaceta Jurídica.
43. **MOISSE, L. (2004).** La publicidad registral, (4° ed.) Lima: Palestra editores.
44. **MORALES GODO, JUAN. (2000).** Temas de Derecho Registral. Lima: Palestra Editores S.R.L.
45. **NOGUERA, I. (2013).** Guía didáctica para elaborar la Tesis. Perú. Edit. EDDILI.
46. **NOVOA MIRANDA, J. (2017).** Derecho registral. Perú. Edit. UPA.
47. **ORTIZ SÁNCHEZ, J. (2010).** El derecho de propiedad y la posición informal. Perú. Edit. PUCP.
48. **PARDO MÁRQUEZ, B. (1966).** Derecho Registral Inmobiliario del Perú. Lima: Editorial Alfa.
49. **PAU, A. (2001).** Esbozo de una teoría general de la oponibilidad en la publicidad registral, Madrid CRPME.
50. **PAUCAR COZ. D. A. (2010).** Metodología de la Investigación Científica. Perú. Edit. Mantaro.
51. **PERÚ, I. D. (2007).** Derecho Notarial y Legislativo Actualizado - Manual Teorico Práctico. Lima: Omega. Fecat.
52. **POPPER, K. R. (1967).** La lógica de la investigación científica. Buenos Aires. Edit. Tecnos.
53. **RAMOS NUÑEZ, C. (2002).** ¿Cómo hacer una tesis de derecho? Perú. Edit. Gaceta jurídica.
54. **ROBLES TREJO, L. W. y Otros. 2011).** Fundamentos de la Investigación Científica y Jurídica. Perú. Edit. FFECAAT.
55. **RUBIO, M. (2000).** El saber jurídico sobre la ignorancia humana. Perú. Edit. PUCP.
56. **SABINO, C. A. (2002).** Como hacer una tesis y elaborar todo tipo de escritos. Buenos Aires. Edit. Lumen-Humanistas.
57. **SILVA DIAZ, MARTHA. (2000).** Temas de Derecho Registral. Lima: Palestra Editores S.R.L.



58. **SORIA ALARCÓN, M. F. (2012).** Registros Públicos Los contratos con publicidad. Lima: Jurista E.I.R.L.
59. **TAFUR PORTILLA, R. (2000).** La Tesis universitaria. Perú. Edit. Mantaro.
60. **TAMAYO HERRERA, J. (2009).** Cómo hacer la tesis en Derecho. Perú. Edit. CEPAR.
61. **TAMBINI ÁVILA, M. (2014).** Manual de Derecho Notarial. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
62. **URIARTE MORA, F. (2000).** La tesis profesional. Perú. Edit. UNMSM.
63. **VILCA TANTAPOMA, E. (2012).** El Proyecto de Investigación Científica. Perú: Edit.
64. **VILLAVICENCIO CARDENAS, M. (2009).** Manual de Derecho Notarial. Lima: Juristas E.I.R.L.
65. **VILLEGAS POMA, E. J. (2001).** Folio Real. Revista Peruana de Derecho
66. **VIVAR MORALES, E. (1998).** La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
67. **WITKER, J. (1995).** La investigación jurídica. México. Edit. Mcr4-Graw-Hill.
68. **ZELAYARAN DURAND, M. (2007).** Metodología de la Investigación Jurídica. Perú. Edit. Jurídicas.

## **ANEXOS**

**Matriz de consistencia.**

**Instrumento de Investigación.**

**Fichas de Validación y Confiabilidad de los Instrumentos de Investigación**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### Título: “APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”

1. Problema	2. Objetivos	3. Hipótesis	4. Variables	5. Dimensiones	6. Indicadores	Metodología
<b>1.1. General:</b>	<b>2.1. General:</b>	<b>3.1. General</b>	<b>4.1. Independiente:</b>			<b>Tipo:</b>
¿Por qué la Aplicación de los principios registrales exige rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019?	• Explicar la Aplicación de los principios registrales con rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019.	La Aplicación de los principios registrales exige significativamente la rigurosidad en la prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019.	Aplicación de principios registrales.	Teoría y jurisprudencia.	• Rigurosidad de la calificación registral.	Descriptivo. <b>Método:</b> Explorativo y descriptivo. <b>Diseño:</b> Correlacional y factorial 3x3: M = OX OY
<b>1.2. Específicos:</b>	<b>2.2. Específicos:</b>	<b>3.2. Específicos:</b>	<b>4.2. Dependiente:</b>			<b>Población:</b>
a) ¿Qué bienes inmobiliarias se adquirieron por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019?	a) Identificar los bienes inmobiliarias que se adquirieron por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.	a) Los bienes inmobiliarias adquiridos por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019, muestra alta calificación registral.	Adquisición prescriptiva inmobiliaria.	. Asientos de registro.	Eficacia del registro inmobiliaria.	N = 400 asientos registrales. <b>Muestra:</b> n = 133 asientos registrales.
b) ¿Qué nivel de protección y legitimación muestran los inmobiliarios registrados por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019?	b) Identificar el nivel de protección y legitimación que muestran los inmobiliarios registrados por prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019.	b) La prescripción adquisitiva inmobiliaria en el distrito de Yanacancha, 2019 tiene Asiento de Registro eficaz.	<b>4.3. Interviniente:</b> Acceso a la información y/o archivo judicial.			<b>Técnicas.</b> - Análisis de documentos, internet. <b>Instrumentos</b> - Fichas de análisis.

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN  
E.F.P. DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**Cuestionario – Aplicación del Principio Registral**

**Objetivo:** conocer el nivel de satisfacción de la aplicación de lo normado en el principio registral en el grupo muestral.

**Instrucciones:** Marque con un aspa (X) según corresponda en cada ítem, no existen respuestas malas ni buenas, debe contestar todas las preguntas, según la escala:

Siempre = 4    Casi siempre = 3    Algunas veces = 2    Nunca = 1

N°	Ítems	Valoración			
		1	2	3	4
1	El sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al principio registral				
2	El derecho de inscripción registral asegura la transmisión del dominio del bien				
3	Cree que la buena fe expresado en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral				
4	El derecho de inscripción registral es menos importante que la manifestación del sistema declarativo				
5	Considera que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral				
6	El sistema constitutivo asegura el sistema jurídico de las partes en el derecho de inscripción registral				
7	Considera que la oponibilidad frente a terceros asegura el sistema constitutivo y salvaguarda el derecho de inscripción registral				
8	El acto jurídico de la compra venta de bienes inmuebles invalida el acto jurídico				
9	La ausencia del agente capaz en la compra venta de bienes inmuebles invalida el acto jurídico				
10	La ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compra venta de bienes invalida el acto jurídico				
11	Cree que la compra venta de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito				
12	Considera que la compra venta de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad				
13	Cree que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta del bien inmueble				
14	Considera que la compra venta de bienes inmuebles te permite gozar del derecho propiedad				
15	Considera que la compra venta de bienes inmuebles garantiza la inmovilidad de tu derecho de propiedad				

**Gracias por su colaboración.**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN  
E.F.P. DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**Cuestionario – Prescripción adquisitiva inmobiliaria**

**Objetivo:** conocer el nivel de cumplimiento de la prescripción adquisitiva inmobiliaria observada en el grupo muestral.

**Instrucciones:** Marque con un aspa (X) según corresponda en cada ítem, no existen respuestas malas ni buenas, debe contestar todas las preguntas, según la escala:

Muy bueno = 4          Bueno = 3          Regular = 2          Deficiente = 1

N°	Ítems	Valoración de cumplimiento			
		1	2	3	4
1	Considera Usted que esta figura jurídica reconoce el ejercicio del derecho establecido por ley				
2	Cree Usted que esta prescripción extingue el derecho a la propiedad				
3	Considera Usted que la prescripción en referencia garantiza la posesión constante en el inmueble				
4	En su opinión se garantiza la posesión con título de dominio				
5	Considera Usted coherente la posesión de buena fe en el momento de la adquisición				
6	Está garantizada la posesión por el tiempo transcurrido previsto por Ley				
7	Es coherente la prescripción adquisitiva de dominio				
8	En su opinión cumple una función social la propiedad inmueble				
9	En su opinión este derecho garantiza el uso irrestricto de goce de bien inmueble				
10	Considera usted que el alcance jurídico de este derecho es la obtención de la propiedad inmueble				
11	Cree usted que en este derecho que la ley otorga facultad para disponer y reivindicar su propiedad				
12	Existe respeto sobre los límites y linderos de la propiedad inmueble				
13	Está garantizado el derecho a adjudicarse el bien inmueble				
14	Cree usted que la ley garantiza en el Perú el derecho de propiedad				
15	Cree usted que las leyes y normas jurídicas se cumplen en el ámbito del derecho de propiedad.				

**Gracias por su colaboración.**

## FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
RAMON YALICO, Darwin Alejandro	ABOGADO	PROCURADOR PÚBLICO DE LA HONORABLE MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO	Cuestionario sobre la aplicación del principio registral	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: “APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”</b>				

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la					X

	investigación.					
<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
<b>III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes alcanzados al ser evaluado en estricta relación con las variables y sus respectivas dimensiones.						
<b>IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 81%</b>						
Cerro de Pasco, julio de 2019	04083103	 <b>RAMON YALCU OBARÍ INALAJANDRO</b> ABOGADO REG. CAP. 280			952 862 909	
Lugar y Fecha	Nº DNI	Firma del experto			Nº Celular	

## FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN


### I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
MARCELO LAUREANO, Nilfs Genix	Abogado	Abogado Litigante	Cuestionario sobre la aplicación del principio registral	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: “APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”</b>				

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X



<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado				X
<b>III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes.					
<b>IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 81.8%</b>					
Cerro de Pasco, julio de 2019	74074504	 Nils Genix Marcelo Laureano <b>ABOGADO</b> Reg. CAP N° 417			920 282 052
<b>Lugar y Fecha</b>	<b>N° DNI</b>	<b>Firma del experto</b>			<b>N° Celular</b>


## FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
REYNOSO MONAGO, Jhimmy Nelio	Abogado	Abogado Litigante	Cuestionario sobre la aplicación del principio registral	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: "APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019"</b>				

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X

<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
<b>III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento válido para ser aplicado en la investigación por los puntajes obtenidos y su precisión de contenidos y criterios.						
<b>IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 82.6%</b>						
Cerro de Pasco, julio de 2019	43846866				963 900 195	
<b>Lugar y Fecha</b>	<b>N° DNI</b>	<b>Firma del experto</b>			<b>N° Celular</b>	

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### V. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
RAMON YALICO, Darwin Alejandro	ABOGADO	PROCURADOR PÚBLICO DE LA HONORABLE MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PASCO	Cuestionario sobre la prescripción adquisitiva inmobiliaria	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: “APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”</b>				

### VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la					X

	investigación.					
<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
<b>VII. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes alcanzados al ser evaluado en estricta relación con las variables y sus respectivas dimensiones.						
<b>VIII. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 81%</b>						
Cerro de Pasco, julio de 2019	04083103	 <b>RAMON YALCU OBARI INALAJANDRO</b> ABOGADO REG. CAP. 280			952 862 909	
<b>Lugar y Fecha</b>	<b>Nº DNI</b>	<b>Firma del experto</b>			<b>Nº Celular</b>	


## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

### V. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
MARCELO LAUREANO, Nilfs Genix	Abogado	Abogado Litigante	Cuestionario sobre la prescripción adquisitiva inmobiliaria	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: “APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019”</b>				

### VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X

<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
<b>VII. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes.						
<b>VIII. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 81.8%</b>						
Cerro de Pasco, julio de 2019	74074504	 Nils Genix Marcelo Laureano <b>ABOGADO</b> Reg. CAP N° 417			920 282 052	
<b>Lugar y Fecha</b>	<b>N° DNI</b>	<b>Firma del experto</b>			<b>N° Celular</b>	

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN


### V. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
REYNOSO MONAGO, Jhimmy Nelio	Abogado	Abogado Litigante	Cuestionario sobre la prescripción adquisitiva inmobiliaria	Fernando Roosevelt MARTEL TAPIA
<b>Título de la tesis: "APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO DE YANACANCHA, 2019"</b>				

### VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está expresado en conductas observables.					X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.					X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
<b>8. COHERENCIA</b>	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X



<b>10. OPORTUNIDAD</b>	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
<b>VII. OPINIÓN DE APLICACIÓN:</b> Instrumento válido para ser aplicado en la investigación por los puntajes obtenidos y su precisión de contenidos y criterios.						
<b>VIII. PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 82.6%</b>						
Cerro de Pasco, julio de 2019	43846866				963 900 195	
<b>Lugar y Fecha</b>	<b>N° DNI</b>	<b>Firma del experto</b>			<b>N° Celular</b>	